

Wijzigingsplan 'Veenpluis 4-6, Best'

Gemeente Best

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Veenpluis 4-6, Best'

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04055
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0753.wpVeenpluis4en6-VG01
Datum:	9 december 2022
Opdrachtgever:	Philips Medical Systems NL BV
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Concept-ontwerp	november 2021
Ontwerp:	juni 2022, juli 2022
Vastgesteld:	20 december 2022
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	https://www.philips.nl/healthcare/product
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan te behoeve van het verwijderen van archeologische dubbelbestemmingen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	2
1.1 Achtergrond en doel van het plan	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
2.PLANBESCHRIJVING EN VERANTWOORDING	5
2.1 Planopzet	5
2.2 Verantwoording	5
2.3 Economische uitvoerbaarheid	6
3.PROCEDURE	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Inspraak	7
3.3 Overleg	7
3.4 Vaststellingsprocedure	7
3.5 Beroep	7
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch booronderzoek	
Bijlage 3: Inventariserend veldonderzoek (karterende fase)	
Bijlage 4: Inventariserend veldonderzoek (proefsleuven)	
Bijlage 5: Selectieadvies	

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Philips Innovation Center Eindhoven North (verder te noemen: Philips) heeft behoefte aan bouw- en gebruiksmogelijkheden en is daarom op zoek gegaan naar ruimte om te kunnen voorzien in die behoefte. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' vastgesteld op 21 september 2020. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het voorziet in een juridisch-planologisch bouw- en gebruikskader om de gewenste uitbreidingsruimte voor Philips te kunnen bieden in de zuidwestelijke hoek van het terrein.

In het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' is voor de zone aan de zuidkant van het betreffende plangebied een dubbelbestemming opgenomen. Het betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' en 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met middelhoge archeologische verwachting)'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen op basis van het archeologisch beleid van de gemeente Best. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' waren de betreffende gronden nog niet volledig archeologisch onderzocht. Inmiddels is het benodigde archeologisch onderzoek uitgevoerd en is gebleken dat de betreffende gronden kunnen worden vrijgegeven. In de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' en 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met middelhoge archeologische verwachting)' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die het voor het college mogelijk maken om de betreffende dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, wanneer hierover archeologisch advies is ingewonnen bij een deskundig.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in het verwijderen van de dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' voor de vrijgegeven gronden. Dit maakt het mogelijk om in de toekomst de beoogde (bouw)werkzaamheden te verrichten zonder een omgevingsvergunningplicht om af te wijken van de bouwregels en/of om werken en werkzaamheden uit te voeren. De regels van de onderliggende overige bestemmingen van het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' blijven onverkort van toepassing. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter plaatse van het archeologisch monument (grafheuvel) wordt gehandhaafd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een strook grond aan de zuid(west)kant van het Philips Innovation Center Eindhoven North, gevestigd aan Veenpluis 4-6 te Best. Dit terrein ligt aan de zuidkant van Best, nabij de A58. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 13.000 m². Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best', dat op 20 september 2020 is vastgesteld. Afbeelding 2 geeft het onderhavige plangebied (zwart kader) weer. In rood is het gebied aangegeven waar de dubbelbestemmingen in onderhavig wijzigingsplan worden verwijderd.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied (zwarte kader) en te verwijderen dubbelbestemmingen (rood vlak)

De gronden in het plangebied hebben geheel de bestemming 'Bedrijventerrein' en zijn gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' in het westelijk deel en 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met middelhoge archeologische verwachting)' in het oostelijk deel.

2. PLANBESCHRIJVING EN VERANTWOORDING

2.1 Planopzet

Onderhavig wijzigingsplan richt zich uitsluitend op het verwijderen van de archeologische dubbelbestemmingen binnen het plangebied, met uitzondering van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter plaatse van de als archeologisch monument aangewezen grafheuvel. De archeologische dubbelbestemmingen stellen beperkingen aan het bebouwen van de betreffende gronden, het slopen van bebouwing en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Door het verwijderen van de dubbelbestemmingen wordt het mogelijk om in de toekomst de beoogde (bouw)werkzaamheden te verrichten zonder een omgevingsvergunningplicht om af te wijken van de bouwregels en/of om werken en werkzaamheden uit te voeren. De regels van de onderliggende overige bestemmingen van het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best' blijven onverkort van toepassing. Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn deze bestemmingen wel opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid.

2.2 Verantwoording

Dit wijzigingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, in de vorm van functiewijziging, -toevoeging of vergroting van de bouwmogelijkheden mogelijk. De effecten zijn daarom niet anders dan de effecten die op grond van de vigerende bestemming reeds verwacht mogen worden. Die effecten zijn afgewogen in het kader van het bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6, Best'.

Wel is gezien de aard van het plan het aspect archeologie van belang. Dit wordt dan ook nader besproken. Er zijn verschillende archeologische onderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

Archeologisch bureauonderzoek (2017)

Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Het plangebied blijkt op basis van dit onderzoek met name vanaf de steentijd tot in de ijzertijd een interessant gebied te zijn geweest om zich te vestigen. In latere perioden was het gebied minder aantrekkelijk. Een deel van het onderzochte plangebied is verstoord, maar voor een groot deel zijn archeologische resten niet uitgesloten, in het bijzonder in het zuidelijk deel. Daarom is geadviseerd om met een gericht booronderzoek nader onderzoek naar de archeologische waarde in het plangebied te doen.

Verkenkend archeologisch onderzoek door middel van boringen (2019)

Op basis van de bevindingen uit het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 2. Het plangebied blijkt op basis van het verkennende booronderzoek onderhevig te zijn geweest aan natuurlijke en menselijke ontwikkeling. Dit heeft tot gevolg gehad dat het plangebied enige versnippering kent voor de intacte aard van de profielen. Hierdoor zullen mogelijke resten in sommige gevallen deels verdwenen zijn, terwijl in andere zones mogelijke resten boven gemiddeld behouden kunnen zijn. Daarnaast is er sprake van een bekende grafheuvel en een mogelijk nieuwe grafheuvel. Landschappen met grafheuvels zeker in de ijzertijd bestonden meestal niet uit solitaire grafheuvels waardoor er aanleiding is om mogelijk meer exemplaren te verwachten dan de nu bekende grafheuvel(s).

Daarom is aanbevolen een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Inventariserend veldonderzoek (katerende fase) 2020

Op basis van de bevindingen uit het booronderzoek is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 3. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is binnen het plangebied sprake van een viertal archeologische aandachtsgebieden. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren binnen deze zones. Ook het gebied rondom het Archeologische Monumentenkaart (AMK) terrein vormt een aandachtsgebied. Het verdient daarom de aanbeveling om binnen deze zones een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van grondsporen om een verklaring te kunnen geven voor de aanwezigheid van de gedane vondsten. Hiertoe kan het beste een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Proefsleuvenonderzoek (april 2022)

De verwachtingen die op grond van het vooronderzoek zijn gesteld, kunnen op basis van het huidige onderzoek als volgt worden aangevuld. Binnen het plangebied is inderdaad een ijzerrijke humuspodzol aanwezig in de top van het dekzand, die in een groot deel van het terrein omgezet is bij de bosaanplant. In het zuiden is deze overstoven door een stuifzand uit de Middeleeuwen. Aanvullend op het booronderzoek is tijdens het proefsleuvenonderzoek vastgesteld dat op diverse locaties het potentieel interessante archeologische niveau meer aangetast bleek te zijn dan gedacht. Het betreft hier dan de hoger gelegen gedeeltes in het plangebied. Verder zijn binnen het plangebied kleine depressies aanwezig waar wel een meer intact bodemprofiel is aangetroffen. Het betreffen hier echter zeer lokale fenomenen. Dit geldt ook voor een paleobodem die is aangetroffen in diepe profielgaten in het westen van het plangebied. Elders binnen het plangebied is deze bodem zowel tijdens het boor- als proefsleuvenonderzoek niet aangetroffen. Gezien het feit dat zowel bij het uitgevoerde verkennende en karterende booronderzoek alsook tijdens het proefsleuvenonderzoek geen concrete aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden kan gesteld worden dat binnen het plangebied geen archeologische resten meer verwacht worden, anders dan de reeds bekende monumentale grafheuvel.

Vrijgave (12 mei 2022)

Met de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek (april 2022) is de archeologische waarde van het plangebied in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het onderzoek geven aanleiding tot het bijstellen van de archeologische verwachting van het onderzochte gebied naar een lage verwachting. De archeologische verwachting in het onderzochte deel van het plangebied zal bij de eerstvolgende actualisatie van de archeologische beleidskaart worden aangepast naar een gebied zonder archeologische verwachting.

2.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig wijzigingsplan omvat uitsluitend het verwijderen van twee dubbelbestemmingen, die beperkingen stellen. Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en heeft geen financiële consequenties in de zin van planexploitatie. Er zijn voor de gemeente, behoudens ambtelijke kosten, geen kosten verbonden aan het wijzigingsplan.

3. PROCEDURE

3.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.9a Wro).

3.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard van het plan, dat uitsluitend het verwijderen van archeologische bestemmingen betreft en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, kiest de gemeente ervoor om geen inspraakprocedure te doorlopen.

Eenieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerpwijzigingsplan conform artikel 3.9a Wro (zie paragraaf 3.4).

3.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 in combinatie met artikel 1.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan, worden geïnformeerd over het plan. Gezien de aard van het plan, is geen vooroverleg gevoerd.

3.4 Vaststellingsprocedure

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan is artikel 3.8, derde lid Wro van overeenkomstige toepassing. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

3.5 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

