

Nota 'Zienswijze en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan Van der Valk Best 2023 (uitbreiding en herziening)

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Van der Valk Hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening) heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. Het bestemmingsplanplan was tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Deze geeft aanleiding tot het aanbrengen van aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook ambtshalve worden nog enkele correcties/aanvullingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat vanuit Rijkswaterstaat en Defensie is aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het Waterschap De Dommel heeft nog enkele verbeterpunten doorgegeven die bij de ambtshalve wijzigingen worden meegenomen.

2. Leeswijzer

In paragraaf 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijze(n) opgenomen. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de procedurele aspecten (tijdig ingediend, motivatie,). Paragraaf 4 gaat in op de inhoudelijke punten die in de ontvangen zienswijze naar voren zijn gebracht en de reactie van de gemeente daarop. Paragraaf 5 bevat het overzicht van de ambtshalve wijzigingen die worden aangebracht in het bestemmingsplan.

3. Ingekomen zienswijze

datum	indiener
15 januari 2024	Provincie Noord-Brabant (kenmerk C2327938/5842799)

De ontvangen zienswijze is ingediend binnen de zienswijzentermijn en voldoet ook aan de overige eisen die daaraan gesteld mogen worden. De zienswijze dient daarom bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken te worden.

4. Ingekomen zienswijze

Hieronder wordt de ingekomen zienswijze in samenvatting weergegeven (links). Daarnaast (rechts) is de reactie van de gemeente opgenomen en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen welke in de zienswijze zijn ingebracht.

Zienswijze Provincie Noord-Brabant (kenmerk C2327938/5842799), ontvangen 15 januari 2024 / aanvulling mail 30 januari 2024)	
Zienswijze	Reactie gemeente
De uitbreiding van de niet-agrarische functie wordt voorstelbaar geacht mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, meer specifiek <u>Kwaliteitsverbetering van het landschap</u> Artikel 3.9 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het Landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de omgeving. Het plan voorziet in uitbreiding van de Horeca bestemming met ca. 11.000 m² ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2017. De kwaliteitsverbetering die hiervoor is vereist komt bovenop de kwaliteitsverbetering conform bestemmingsplan 'Van der Valk hotel Best' (2017). Daarbij kunnen de kosten van 2017 niet worden meegenomen in de nieuwe berekening. We gaan er namelijk vanuit dat de kwaliteitsverbetering, dus de landschappelijke inpassing uit het bestemmingsplan van 2017 zoals destijds is voorgesteld en uitvoerig met de provincie is besproken, ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Hetgeen wat uit de landschappelijke inpassing uit 2017 niet gerealiseerd wordt door de uitbreiding moet dan ook gecompenseerd worden. Tevens hebben wij geconstateerd dat een berekening van de kwaliteitsverbetering ontbreekt. Doordat de berekening ontbreekt kunnen wij niet beoordelen of het plan in overeenstemming is met artikel 3.9 IOV.	<u>Kwaliteitsverbetering</u> In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de berekening van de kwaliteitsverbetering ontbreekt. Volgens paragraaf 3.2. van de toelichting zou deze zijn opgenomen in bijlage 4 van toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 26; toelichting artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap). Stukken omtrent de berekening van de kwaliteitsverbetering ontbreken echter in deze bijlage. Na ontvangst van de zienswijze is de berekening van kwaliteitsverbetering nagezonden (mail 18 januari 2024). (document berekening tegenprestatie en landschapskwaliteitsverbetering (30/11/2023)/ budgetraming landschapsinvesteringsregeling Deelgebied Van der Valk (update 18-07-2023)/ budgetraming landschapsinvesteringsregeling (update 18-07-2023). Een reactie op deze aanvulling is ontvangen op 30 januari 2024 hierin is het volgende aangegeven: <i>'Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hotel van der Valk Best' voorziet in het behouden en uitbreiden van de horecabestemming, het wijzigen van de groenbestemming en het behouden van de boerderij aan de Ploegstraat 1 te Best voor personeelshuisvesting.</i>

	<i>Er zit inderdaad een voorgeschiedenis aan. De vestiging van het hotel ging uit van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij de benodigde uitbreiding van het bouwperceel zoveel mogelijk beperkt moest blijven. Het 'rood' van de beoogde ontwikkeling stond in een verhouding van 1/3 ten opzichte van de groene en blauwe structuren. Daarom was deze ontwikkeling destijds mogelijk. Tegenwoordig biedt de IOV hier geen ruimte voor. We vinden het van belang om de oorspronkelijke denkrichting te benoemen. Er was sprake van een stedelijke functie en blijft sprake van een stedelijke functie. Weliswaar landelijk gebied, maar volgens de oorspronkelijke ontwikkelingsrichting op een passende locatie. Hier stond een tegenprestatie van formaat tegenover. Dit plan is vastgesteld en de inpassing moet men realiseren.</i> <i>Nu is er op papier een uitbreiding bij gekomen. Daar hoort wederom een berekening en een tegenprestatie tegenover. De berekening van de kwaliteitsverbetering van € 228.180 extra ten opzichte van 2017 is helder uiteengezet en te volgen. Die is prima en akkoord. Waar het nu om gaat is de investering in de fysieke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.</i> <i>Het is dus niet mogelijk om de kwaliteitsverbetering die vereist was bij een eerdere ontwikkeling in te brengen. In de eerdere kwaliteitsverbetering die men wederom in brengt zitten bovendien zaken als een groen dak en de inrichting van het parkeerterrein wat we normaal gesproken nooit ingebracht had kunnen worden als kwaliteitsverbetering. Daar vinden we iets van, maar dat plan is dus al vastgesteld.</i> <i>Dat wil dus zeggen dat de oplossing nu gezocht moet worden in een investering in een ander deelgebied of een afdracht in het groenfonds dat is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in het landelijk gebied. Deze bijdrage dient dan in het plan gerelateerd te worden aan de concrete fysieke tegenprestatie zodat we dat ook kunnen monitoren.'</i>
--	---

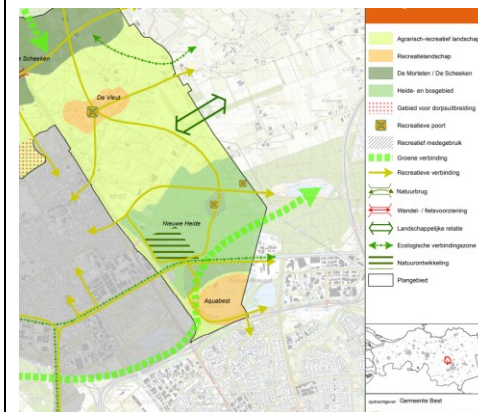
	Historie <u>Bestemmingsplan 2017 (vastgesteld 3 april 2017)</u> In 2017 is het bestemmingsplan voor de realisatie van het Van der Valk Hotel vastgesteld. Aan dit bestemmingplan is een landschapsplan verbonden dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels. Belangrijk uitgangspunt van deze ontwikkeling was maximaal 1/3 rood (bebouwing/verharding) en 2/3 (groen). Het plan voorzag in de realisatie van parkeergarage waarin een groot deel van de parkeerbehoefte kan worden opgevangen. Daarnaast zou aan de Ploegstraat een natuurspeeltuin/belevenistuin worden gerealiseerd. <u>Omgevingsvergunning 2019</u> In 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw waarbij op verschillende onderdelen is afgeweken van de kaders zoals gesteld in het bestemmingsplan uit 2017. Afwijkingen hadden betrekking op het toevoegen van het perceel Ploegstraat 1 aan het terrein van Van der Valk. De bestaande woning zou worden afgebroken en het perceel zou worden ingericht als parkeerterrein. Parkeerterrein is verder ook toegestaan binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie'. Extra ruimtebeslag was nodig omdat een kleinere parkeergarage is gerealiseerd en toch voorzien moest worden in voldoende parkeerplaatsen (capaciteit van de parkeergarage is verkleind van 156 parkeerplaatsen). Voor de afwijkingen is gebruik gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid, deze afwijking geldt voor een periode van 10 jaar (tijdelijke afwijking). Een groot deel van de parkeergelegenheid moest worden voorzien van 'grastegels' als onderdeel van de groene inpassing van het hotel.
--	---

	<u>Bestemmingsplan Van der Valk Hotel 2023 (uitbreiding en herziening)</u> Na het verlenen van de vergunning in 2019 zijn de plannen wederom aangepast. De woonboerderij blijft behouden om te kunnen voorzien in de huisvesting van personeel. Deze aanpassing heeft ook consequenties voor terreininrichting (situering/ruimtebeslag parkeerplaatsen, afname landschappelijke inpassing). Het ruimtebeslag voor het hotel is verder vergroot ten koste van de oppervlakte aan groen. Voor de aanleg van de 'overloop' parkeerplaatsen is verder geen gebruik gemaakt van grastegels maar van reguliere verharding (wel waterpasserende klinkers). De bodem bleek uiteindelijk niet geschikt te zijn voor de aanplant van heide zoals eerder de bedoeling was. Ook zijn waterpartijen/wadi's op andere plaatsen aangelegd dan op de tekeningen is aangegeven, dit kwam door harde bodemlagen. De verschillende aanpassingen vragen om een extra inspanning ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. Provincie kan instemmen met de hoogte van de benodigde tegenprestatie. Over de wijze waarop deze tegenprestatie wordt geleverd, is er een verschil van inzicht. Niet alle voorgestelde maatregelen dragen bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, dit geldt vooral voor de gerealiseerde daktuin en de aanplant van bomen en hagen op het parkeerterrein. <u>Overleg Provincie (17 oktober 2024)</u> Op 17 oktober 2024 heeft een ambtelijke overleg plaatsgevonden met provincie, gemeente en initiatiefnemer over de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en de ontvangen toelichting heeft Van der Valk de inrichtingstekening(en) aangepast. Er worden extra
--	---

nu bomen en heesters aangeplant, waarmee een extra kwaliteitsslag wordt gemaakt. Een extra strook grond langs de A2 (gronden Rijkswaterstaat) worden nu heringericht. Er wordt meer variatie in de beplanting aangebracht, hetgeen een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit.

Aangepaste tekeningen met de bijbehorende berekening (LIR) zijn toegezonden aan de provincie. (Bijlagen 4 en 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Provincie heeft in een ambtshalve reactie laten weten dat een aanvullende bijdrage in het landschapsfonds een meer passende oplossing zou zijn in deze situatie. De aanvullende beplanting zoals voorgesteld zou onvoldoende bijdrage aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit.

Dit standpunt wordt niet door ons gedeeld. De extra beplanting draagt ons inziens wel degelijk bij aan de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van dit gebied. De meer robuuste beplanting (bomen/struwelen) zorgt immers voor een aantrekkelijk woon- en leefgebied voor verschillende diersoorten. De terreininrichting draagt dan ook bij aan de realisatie van de groene verbinding, tussen de nieuwe Heide ten oosten van de locatie en de Oirschotse Heide in het zuidoosten, zoals aangegeven in de structuurvisie Buitengebied.



	De aanplant van extra bomen binnen de zone van Rijkswaterstaat past ook binnen de natuurdoelstellingen van de provincie. In het natuurgebiedsplan valt dit perceel onder het beheertype Dennen, eiken en beukenbos. De aanplant van extra bomen en struwelen in dit gebied, waardoor een meer bosachtig gebied ontstaat draagt bij aan deze doelstellingen. Een deel van de terreininrichting (beplanting op het parkeerterrein / daktuin) is ook opgevoerd als landschappelijke kwaliteit. Dit zou volgens de provincie nu niet meer mogelijk zijn. Wat daarvan ook zij, de beplanting op het terrein draagt wel degelijk bij aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest bij deze ontwikkeling, aanvankelijk op basis van de visie Groene Mantel met Rode Knopen. Bij de goedkeuring van het vigerende bestemmingsplan uit 2017 maakt deze terreininrichting ook onlosmakelijk deel uit van de kwaliteitsverbetering en zijn de kosten daarvan ook geaccepteerd als onderdeel van de kwaliteitsverbetering. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de ook de beplanting op het parkeerterrein noodzakelijk voor een goede inbedding van het gebouw in de omgeving. Naast de landschappelijke meerwaarde, draagt deze beplanting ook bij het versterken van de biodiversiteit, helpt het tegen hittestress en kan dit wateroverlast voorkomen. Gelet op dit belang zijn de grootste groenstroken op het parkeerterrein opgenomen binnen de bestemming 'Groen', juist om de integraliteit van het groenplan verder te benadrukken. Aanvullende beplanting wordt aangebracht op gronden buiten het 'primaire' hotelterrein, zowel op de gronden in eigendom van Van der Valk als op het aangrenzende gebied van Rijkswaterstaat. Met de voorgestelde aanpassingen, zoals worden opgenomen in bijlage 4 en 9 van de toelichting wordt ons inziens een passende tegenprestatie geleverd waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke en provinciale beleid op dit punt. Aanleg en instandhouding van deze kwaliteitsverbetering is geborgd via de regels van
--	--

	de het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting artikel gekoppeld aan de bijlagen bij de regels)
Conclusie Zienswijze van de provincie geeft aanleiding om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. <i>Toelichting Bijlage 4 landschapsplan</i> Het landschapsplan wordt vervangen door een aangepast landschapsplan, hierin is een grote gebied opgenomen (zone Rijkswaterstaat II) dat zal worden heringericht. In deze zone worden ca. 90 extra bomen aangeplant (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan). <i>Toelichting Bijlage 4a t/m 4d</i> Bijlagen maken onderdeel uit van het landschapsplan, maar zijn omwille van de leesbaarheid als separate documenten toegevoegd. <i>Toelichting Bijlage 9 Berekening kwaliteitsverbetering</i> Gelet op de aanpassingen in het landschapsplan /verbeelding zijn de berekeningen aangepast. De nieuwe berekeningen met de daarbij behorende motivatie zijn opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting <i>Toelichting</i> Op grond van de aanpassingen in het landschapsplan zijn enkele afbeeldingen in de toelichting vervangen. Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar bijlage 9 die nieuw is toegevoegd. <i>Regels</i> Regels Bijlage 1 landschapsplan Het landschapsplan wordt vervangen door het aangepaste landschapsplan. Regels Bijlage 1a t/m d nieuw toegevoegd.	

(toelichting: Het landschapsplan heeft alleen juridische binding als dit wordt gekoppeld aan de regels. Het landschapsplan is daarom zowel een bijlage bij de toelichting als bij de regels)

Verbeelding

De grotere groenvlakken op het parkeerdeel van het hotel zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' om het belang hiervan en de samenhang met het totale landschapsplan te benadrukken.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

Hieronder wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. Deze zijn geordend naar de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan: plantoelichting, bijlages bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en de verbeelding.

Ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Uitgangspunt daarbij is dat de wijziging in aard en omvang niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan ontstaat. De in het onderstaande overzicht opgenomen wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en leiden niet tot een verandering van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het plan. De aanpassingen van de regels zien op het herstellen van enkele onvolkomenheden. De aanpassingen zijn van ondergeschikte aard en leiden niet tot de vaststelling van een wezenlijk ander plan.

Overzicht ambtshalve wijzigingen		
Toelichting		
	Voorblad /inhoudsopgave	Codering van het plan wordt aangepast. (van ontwerp naar vastgesteld) / bijlage 9 is opgenomen in het overzicht van bijlagen.

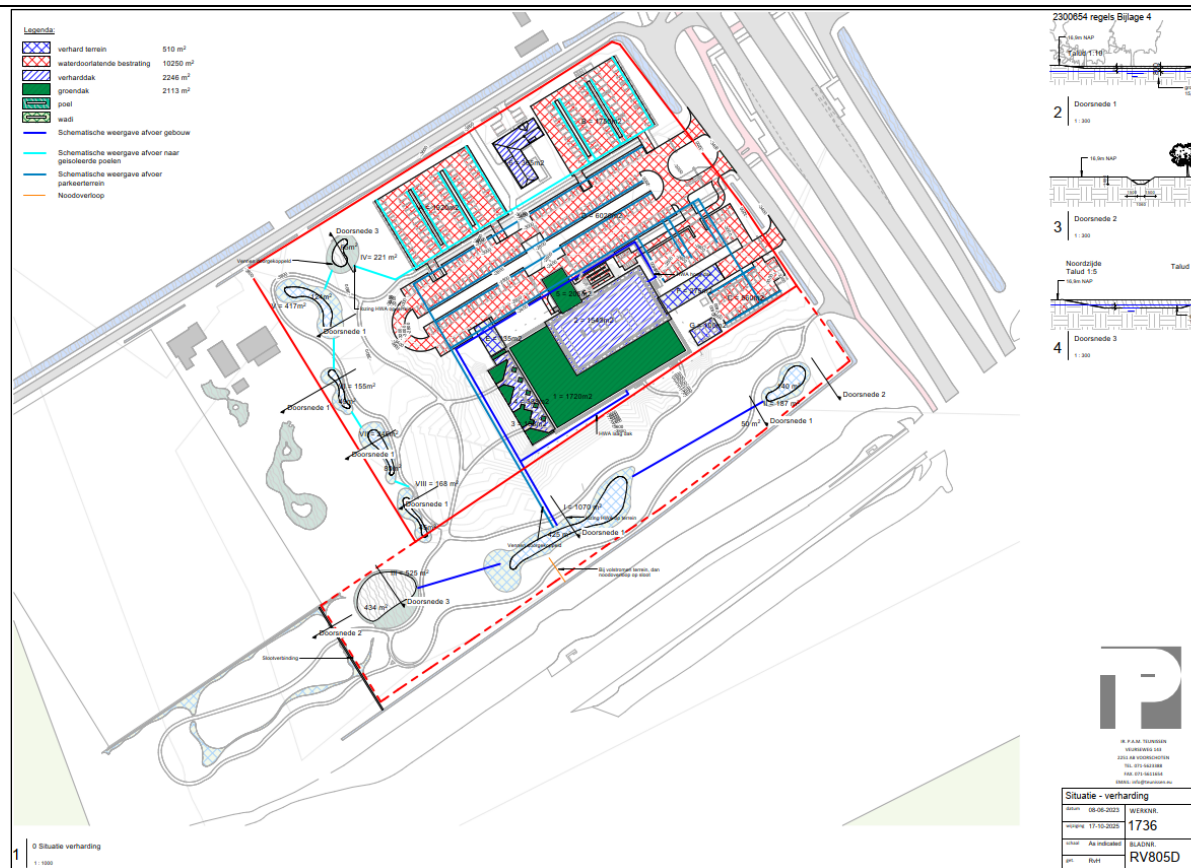
		Vaststellingsdatum dient nog te worden opgenomen op voorblad
	Paragraaf 2.1 / pag. 6	Passage 'de zuidoostzijde een strook natuurgebied in het beheer van Brabants Landschap' vervangen door 'de zuidoostzijde aan een strook natuurgebied in het beheer van Hotel van der Valk en in eigendom van het Rijk'
	Paragraaf 2.4 Vigerende bestemmingsplannen	Verwijderen Passage (pag 11) <u>'Plan specifiek</u> Van de bestemming 'Horeca' wordt het gebied aangepast, deels ten kostte van de bestemming 'Groen', door de aanpassing van het parkeerterrein. De bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' komt geheel te <u>vervallen</u>. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Horeca' wordt verkleind. De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' wordt vervangen door de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 4'. De calamiteiten ontsluiting wordt verplaatst van de noordwest zijde naar de oostzijde van het plangebied. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils' en de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' worden gehandhaafd. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart' wordt vervangen door de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 40-35 ke' en 'geluidzone – luchtvaart 65-40 ke'. Verder worden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs en invliegfunnel', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'vrijwaringszone – radar', 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 19' en de functieaanduiding 'parkeerterrein' aan het bestemmingsplan toegevoegd.' <i>Toelichting</i> Paragraaf betreft de beschrijving van de vigerende bestemmingsplannen / bestemmingen en niet de aanpassingen die met het nieuwe bestemmingsplan worden beoogd. Die aanpassingen komen op een andere plek in de toelichting aan de orde
	Paragraaf 2.5	Vervangen afbeelding 8 in verband met aangepaste tekeningen

	Paragraaf 3.1	<u>Nationale Omgevingsvisie</u> Opnemen juiste datum in werking treding Omgevingswet (1 januari 2024) en Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020) <u>Ladder duurzame verstedelijking (Bro) (pag 21</u> Verwijzingen naar de juiste Amvb's zijn opgenomen. Besluit ruimtelijke ordening i.p.v Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
	Paragraaf 3.2	Pagina 26 <u>Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap</u> In de tekst is een verwijzing naar bijlage 9 van de toelichting opgenomen.
	Paragraaf 3.3	Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best (LIR) In de tekst is een verwijzing naar bijlage 9 van de toelichting opgenomen.
	Paragraaf 4.2 Geluid	<u>Akoestisch onderzoek</u> Toevoegen Hierbij geldt wel als voorwaarde dat de geluidsbelasting in de personeelshuisvesting niet meer dan 38 dB mag bedragen. Via een voorwaardelijke verplichting is deze norm voor het maximale binnenniveau geborgd in de planregels. <i>Toelichting op aanpassing</i> Het verrichte onderzoek gaat niet in op het binnenniveau van de verblijven voor personeelshuisvesting. Dit is op bovenstaande wijze gecorrigeerd, via de aanpassing van de regels wordt dit juridisch ook geborgd zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
	Paragraaf 4.4. Watertoets	Paragraaf 4.4. Watertoets

		Tekst en afbeeldingen zijn op verschillende plaatsen aangepast en geactualiseerd op basis van de gewijzigde tekeningen. Paragraaf 4.4 (ontwerp) 'Watertoets Waterbeheerprogramma 2022- 2027 t/m vormt geen belemmering voor het plan. Vervangen door 4.4. Watertoets <u>Waterbeheerprogramma 2022-2027</u> <i>Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.</i> Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het
--	--	---

		landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie: Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan Wat schoon is moet schoon blijven We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij: • van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied; • van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied; • van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen. <u>Keur Waterschap De Dommel 2015</u> In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.
--	--	--

		Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. <u>Beoogd plan</u> Voor het bestemmingsplan van der Valk Best 2016 was een watertoets uitgevoerd, waarbij er voldoende waterberging was voorzien in het plan. Door de planwijzigingen die middels de omgevingsvergunning 2019 zijn vergund, was tevens een aangepaste berekening van de benodigde waterberging noodzakelijk. Nu er opnieuw wijzigingen zijn ten aanzien van de aanwezige bebouwing en verharding, dient opnieuw te worden aangetoond dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Voor de wateropgave zijn met name de volgende wijzigingen van belang: • toevoeging/verplaatsing parkeerterrein • behouden boerderij Ploegstraat 1 • wijziging aan groene daken Naar aanleiding van de concept waterparagraaf heeft het Waterschap verzocht om de waterberging van het gehele plangebied opnieuw in beeld te brengen, dus ook dat wat al in bestemmingsplan/vergunning geregeld was. In onderstaande afbeelding 13 zijn de water gerelateerde aspecten van het plan weergegeven. Afbeelding 13: Water gerelateerde aspecten plan van der Valk Best
--	--	--



Op basis van de algemene regels van de keur van het Waterschap de Dommel 2015 geldt regel 15 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak. Op grond van deze regel geldt dat vrijstelling wordt verleend van artikel 3.6 van de keur (verbod afvoer verhard oppervlak)

In het bestemmingsplan van der Valk Best 2017 was er sprake van het realiseren van 7.100 m² terreinverharding en 2.800 m² bebouwing. In het onderhavige bestemmingsplan "Van der Valk Hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening)" is er sprake van het toevoegen bestaande bebouwing van 385 m² (de boerderij), bebouwing met groene daken en 2.441

		m² overige bebouwing. In bijlage 8 van dit bestemmingsplan is de volledige uitwerking van de hemelwaterberekening opgenomen. De hieruit te realiseren waterberging is ook opgenomen in de volgende afbeelding. Uit de documenten blijkt dat de compensatie voldoet aan de eisen van Algemene regel 15. Afbeelding 14: Te realiseren waterberging
--	--	---

Geïsoleerde berging toename verharding

Poel IV	221,0			m ²			
Vlak	65,0	1,20	m	78,0	m ³		
Talud	156,0	0,36	m	56,2	m ³		+
Totaal				134,2	m ³		
Wadi/ven V	417,0			m ²			
Vlak	124,0	0,30	m	37,2	m ³		
Talud	293,0	0,15	m	44,0	m ³		+
Totaal				81,2	m ³		
Wadi/ven VI	155,0			m ²			
Vlak	49,0	0,30	m	14,7	m ³		
Talud	106,0	0,15	m	15,9	m ³		+
Totaal				30,6	m ³		
Wadi/ven VII	246,0			m ²			
Vlak	80,0	0,30	m	24,0	m ³		
Talud	166,0	0,15	m	24,9	m ³		+
Totaal				48,9	m ³		
Wadi/ven VIII	168,0			m ²			
Vlak	45,0	0,30	m	13,5	m ³		
Talud	123,0	0,15	m	18,5	m ³		+
Totaal				32,0	m ³		
Totaal				326,8	> 220m ³		

Berging hotel

Wadi/ven I	1070,0			m ²			
Vlak	425,0	0,30	m	127,5	m ³		
Talud	645,0	0,15	m	96,8	m ³		+
Totaal				224,3	m ³		
Wadi/ven II	187,0			m ²			
Vlak	140,0	0,30	m	42,0	m ³		
Talud	47,0	0,15	m	7,1	m ³		+
Totaal				49,1	m ³		
Poel III	525,0						
Vlak	434,0	1,20	m	520,8	m ³		
Talud	91,0	0,36	m	32,8	m ³		+
Totaal				553,6	m ³		
Totaal				826,9	> 541m ³		

		<u>Conclusie</u> Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.
	Paragraaf 4.10	4.10 Landschappelijke inpassing (ontwerp) Bij het ontwerp van het hotel en de omgeving is veel aandacht besteedt aan een landschappelijke inpassing en het creëren van een aantrekkelijke omgeving zowel voor de gasten, als voor bewoners en bezoekers van het gebied. Daarnaast worden er gebiedseigen bomen en struiken toegevoegd op diverse plaatsen op het terrein en de daaraan grenzende percelen van RWS en Brabantslandschap. Door de aanleg van wandelpaden en een natuurspeelplaats wordt een educatief karakter aan het landschap toegevoegd. Tevens wordt bloemrijkgrasland aangelegd, met daarin heesters en fruitbomen. In bijlage 4 is het landschapsplan, de landschapsinvestering en een toelichting opgenomen. 5 is het beplantingsplan opgenomen.' Vervangen door 4.10 Landschappelijke inpassing (ontwerp) Bij het ontwerp van het hotel en de omgeving is veel aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing en het creëren van een aantrekkelijke omgeving zowel voor de gasten, als voor bewoners en bezoekers van het gebied. Daarnaast worden er gebiedseigen bomen en struiken toegevoegd op diverse plaatsen op het terrein en de daaraan grenzende percelen van RWS. Door de aanleg van wandelpaden en een natuurspeelplaats wordt een educatief karakter aan het landschap toegevoegd. Tevens wordt een kruidenrijk grasland aangelegd, met daarin heesters en fruitbomen. In bijlage 4 is het landschapsplan, de landschapsinvestering en een toelichting opgenomen. Verder is de berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen in bijlage 9.
	5. Juridische toelichting	Aan de inleidende paragraaf wordt onderstaande passage over de omgevingswet toegevoegd.

		<u>Omgevingswet</u> Onder de Omgevingswet is het bestemmingsplan als planvorm komen te vervallen. In plaats daarvan is er het omgevingsplan, dat een bredere reikwijdte heeft. De Invoeringswet Omgevingswet voorziet in overgangsrecht, waaronder een uitzondering op basis van artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2. Hier is wat die bepaling inhoudt: Artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2 Invoeringswet Omgevingswet Deze bepaling regelt dat het oude recht (de Wro) van toepassing blijft op een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Dit betekent: - Als een ontwerpplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, dan blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing totdat het plan van kracht is geworden. - Dit overgangsrecht is bedoeld om lopende procedures niet abrupt te laten vallen onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet.'
--	--	--

	Paragraaf 6.2	<u>Zienswijzen</u> Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien. Vervangen door <u>Zienswijzen</u> Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van deze zienswijze.
<i>Bijlagen bij toelichting</i>		
	Bijlage 1: plattegronden personeelshuisvesting en opslag; Bijlage 2a: Situatietekening afwijken bestemmingsplan 2019 Bijlage 2b: Situatietekening vergunning 2019	

	Bijlage 3 : situatietekening Bijlage 4 : landschapsplan Bijlage 5 : Akoestisch onderzoek personeelshuisvesting Bijlage 6 : stikstofdepositieberekening Bijlage 7: parkeerberekening Bijlage 8: situatie bebouwing, verharding, en waterberging. Nieuw Bijlage 9 berekening kwaliteitsverbetering (ontbrak)	Bijlage 3 situatietekening Deze tekening wordt vervangen. De maatvoering en situering van enkele onderdelen: erfverharding /natuurspeeltuin en wadi's klopte niet met de feitelijke terreininrichting. In verband met de uitbreiding van het gebied waar de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering plaatsvindt (zie zienswijze provincie), dient ook dit nieuwe deel op de tekening opgenomen te worden. Bijlage 4 landschapsplan Deze bijlage wordt al vervangen op grond van de reactie van de provincie (zie beantwoording zienswijze). Er zal een groter gebied worden betrokken bij de herinrichting en er wordt meer beplanting aangebracht. Naast deze aanpassingen zijn de tekeningen ook aangepast op basis van de feitelijke terreininrichting en is een aangepaste budgetraming opgenomen. Ook is een uitgewerkte inrichtingstekening van de natuurspeeltuin toegevoegd. Omwille van de leesbaarheid zijn de stukken verdeeld over meerdere bijlagen (4, 4a, 4b, 4c en 4d) Bijlage 5: Akoestisch onderzoek personeelshuisvesting Ten behoeve van de personeelshuisvesting in de woning op het perceel Ploegstraat 1 is een akoestisch onderzoek verricht. Met de conclusies in dit onderzoek kan niet geheel worden ingestemd, dit dient aangepast te worden. Ook aan het geluidsniveau in de woning dient aandacht te worden besteed, het binnenniveau mag niet meer dan 38 DBA. Zie opmerkingen toelichting Bijlage 6 Stikstofdepositieberekening De berekening bij het ontwerpbestemmingsplan was inmiddels verouderd, deze is geactualiseerd. Bijlage 8 Deze bijlage wordt vervangen, gelet op definitieve invulling van het terrein en de wijzigingen op grond van de aangepaste landschappelijke inpassing. Bijlage 9
--	---	--

		De berekening van de kwaliteitsberekening ontbrak bij de stukken van het ontwerpbestemmingsplan (deze zijn eerder nagezonden aan de provincie). Gelet op de aanpassingen op de verbeelding en het gewijzigde landschapsplan zijn de berekeningen aangepast. Deze berekening met de bijbehorende motivatie wordt opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting.
<i>Regels</i>		
Artikel	Aanpassing	Aanleiding/motivatie
	Artikel 1 Begrippen 1.1 Plan	Identificatienummer aanpassing i.v.m. vaststelling
	Artikel 3.1 Groen	Passage a. Het behoud, herstel en/of de ontwikkeling zoals opgenomen in het inrichtingsplan bijlage 1 bij de regels Vervangen door: a. Het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1, 1a, 1b, 1c en 1d bij de regels
	Artikel 3.2 Bouwregels	3.2 Bouwregels Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behoudens: a. kleinschalige bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, met een oppervlakte van minder dan 10 m², waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;

		b. eenvoudige voorzieningen, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor recreatief medegebruik, zoals prullenbakken, bankjes, bewegwijzering met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Verlichting is niet toegestaan; c. erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van één meter; in de bestemming groen is een erfafscheiding niet toegestaan, tenzij deze is opgenomen in het beplantingsplan (bijlage 1); d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming met een bouwhoogte van 1,5 meter. Vervangen door 3.2 Bouwregels Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behoudens a. Eenvoudige voorzieningen, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals prullenbakken, bankjes, bewegwijzering met een maximale hoogte van 2 meter; b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natuurspeelplaats', speeltoestellen met een maximale hoogte van 3 meter; c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het vergroten van de biodiversiteit, zoals een zwaluwentil of insectenhotel, met een maximale hoogte van 6 meter; d. Terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1 meter, mits opgenomen in het landschapsplan zoals is opgenomen in bijlage 1, 1a ,1b, 1c en 1d bij de regels.
	Artikel 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	3.4.3 Toelaatbaarheid De werken of werkzaamheden, als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken van de gronden conform het inrichtingsplan bijlage 1. Vervangen door: De werken of werkzaamheden, als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

		a. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken van de gronden conform het Landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 t/m 1d bij de regels; b. Is aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de waterbergingscapaciteit, zoals aangegeven in Bijlage 4 bij de regels.
	Artikel 4 Horeca	4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving Sub a vervangen en fietsopstappunt door fietsverhuur Sub b herstel verwijzing (stond verwijzing naar sub b in plaats van sub a)
		4.2.2. Bouwwerken of overkappingen, geen gebouwen zijnde Vervangen door 4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde
		Verwijderen 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde In afwijking van het bepaalde onder 4.2.1. mogen bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, worden opgericht buiten een bouwvlak, met dien verstande dat: a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan twee meter; b. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan negen meter; c. De hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan vijf meter. <i>Toelichting</i> Artikel was overbodig gelet op de inhoud van artikel 4.2.2.
		4.3.2. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca- personeelshuisvesting’ gelden de volgende regels:

		Toevoegen sub g g. het binnenniveau (geluid) in de gebruikseenheden mag niet meer dan 38 dB bedragen. <i>Toelichting</i> Aanvulling is noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te borgen.
		4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsplan Binnen drie maanden na bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan, dient het terrein en de omgeving ingericht en in stand gehouden te worden conform het landschapsplan, bijlage 1 bij de regels. Vervangen door 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsplan Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en gronden is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1,1a,1b,1c en 1d bij de regels, binnen één jaar na de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan, is uitgevoerd en in stand gehouden wordt. <i>Toelichting</i> Gelet op de aanvullingen in het landschapsplan, is een langere termijn opgenomen en is de voorwaarde aangescherpt.
		4.4.2 Voorwaardelijke verplichting water Toevoeging, conform Bijlage 4 van de regels
		Opnemen 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid Het bouwen en in gebruik nemen van de gebruikseenheden voor personeelshuisvesting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-personeelshuisvesting' is toegestaan indien met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat het binnenniveau niet meer dan 38 dB bedraagt.

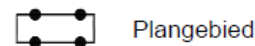
		<i>Toelichting</i> Dit is een extra voorwaarde die is verbonden aan de beoogde personeelshuisvesting (bestaande woonboerderij) en noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen.
	Artikel 5	5.1.2. Voorrangsregel Vervangen passage artikel 3 t/m 5 door artikel 3 en 4
	Artikel 9	Verwijderen passage 9.1.2 Wijziging contour Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – Ke-contour' wijzigen, indien een aanwijzingsbesluit van de geluidszone van het luchtvaartterrein Eindhoven daartoe aanleiding geeft. <i>toelichting</i> Wijzigingsbevoegdheden kunnen sinds 1 januari 2024 niet meer worden toegepast en wordt daarom verwijderd uit de planregels.
		Verwijderen 9.5 Veiligheidszone - leiding 9.5.1 Aanduidingsomschrijving De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de gasleiding. 9.5.2 Bouwregels Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt het volgende: a. De bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan; b. De bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie. 9.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

		Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen : a. De aanduiding "veiligheidszone - leiding" vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld; b. De aanduiding "veiligheidszone - leiding" wordt verkleind of vervalt, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging in transportparameters de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of niet meer aanwezig is of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden of anderszins een kleinere plaatsgebonden 10-6/jr risicocontour geldt <i>toelichting</i> Regels ten aanzien van gasleiding zijn opgenomen in artikel 5 Leiding – Gas. Artikel 9.5 kan geheel worden verwijderd.
		9.6 Vrijwaringszone – radar Her Nummering gelet op vervallen van artikel 9.5. wordt
		Verwijderen Verwijderen Artikel 11 Algemene wijzigingsregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van: a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel, voor zover dit noodzakelijk is, in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan drie meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot; b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid

		en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan drie meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot; c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd. <i>Toelichting</i> Wijzigingsbevoegdheden kunnen sinds 1 januari 2024 niet meer worden toegepast en wordt daarom verwijderd uit de planregels.
<i>Bijlagen bij regels</i>		
	Bijlage 1	Bijlage 1 landschapsplan is vervangen door het aangepaste landschapsplan, deze bestaat uit 5 documenten. Deze worden toegevoegd als bijlage 1, 1a, 1b, 1c en 1d bij de planregels
	Bijlage 4	Bijlage 4 is geactualiseerd op basis van aangepast inrichtingstekening en wordt vervangen.
<i>Verbeelding</i>		
	Aanpassing begrenzing bestemmingsvlak 'Horeca'	Begrenzing van het parkeerterrein/ terreinverharding was onjuist ingetekend op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit dient gecorrigeerd te worden. (zie onderstaande afbeeldingen ontwerp / vastgesteld)
	Aanpassing 'aanduiding' natuurspeelplaats	De aanduiding 'natuurspeelplaats' is niet op de juiste plek op de verbeelding opgenomen, dit dient hersteld te worden.



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

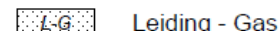


Groen



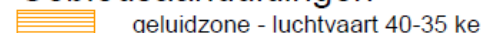
Horeca

Dubbelbestemmingen

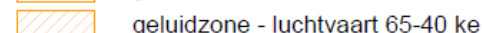


Leiding - Gas

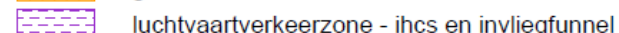
Gebiedsaanduidingen



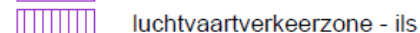
geluidzone - luchtvaart 40-35 ke



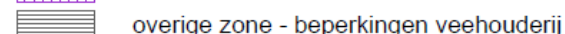
geluidzone - luchtvaart 65-40 ke



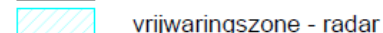
luchtvaartverkeerzone - ihcs en invliegfunnel



luchtvaartverkeerzone - ils



overige zone - beperkingen veehouderij



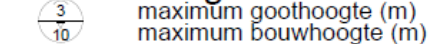
vrijwaringszone - radar

Bouwvlakken



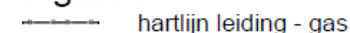
bouwvlak

Maatvoeringen



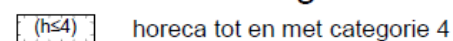
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

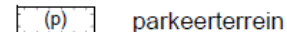


hartlijn leiding - gas

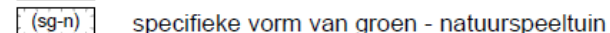
Functieaanduidingen



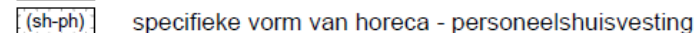
horeca tot en met categorie 4



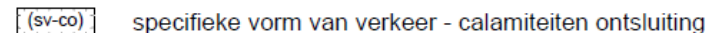
parkeerterrein



specifieke vorm van groen - natuurspeeltuin



specifieke vorm van horeca - personeelshuisvesting



specifieke vorm van verkeer - calamiteiten ontsluiting

Bestemmingsplan:

Van der Valk hotel Best 2023 (uitbreiding en
herziening)
Gemeente Best

Opdrachtgever: SPA WNP ingenieurs

Status: ontwerp

Get.: MGS Datum: 19-12-2023

Formaat: A3 Schaal: 1:1500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0753.BPvanderValk2023-0ND1

BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software

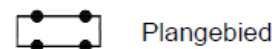
Dalenstraat 4B, 5460 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl



Legenda



Plangebied

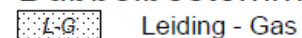
Enkelbestemmingen



Groen

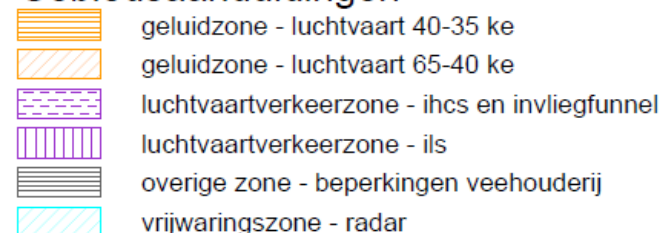
Horeca

Dubbelbestemmingen

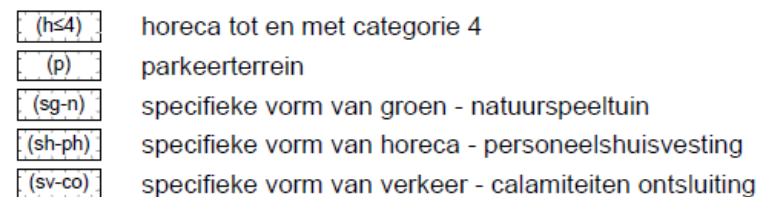


Leiding - Gas

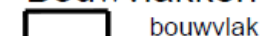
Gebiedsaanduidingen



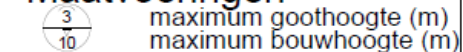
Funcieaanduidingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



Figuren



Bestemmingsplan:

Van der Valk hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening)
Gemeente Best

Opdrachtgever: SPA WNP ingenieurs

Status: vastgesteld

Get: WDK Datum: 28-10-2025

Formaat: A3 Schaal: 1:1500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0753.BPvanderValk2023-VG01

BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software
Dalenstraat 4B, 5406 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl

