

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Chw-bestemmingsplan C'Park Bata

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan C'Park Bata heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024) in het gemeentehuis van Best. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatienummer NL.IMRO.0753.CParkBata-ON01. Tevens is bekend gemaakt dat het college van Burgemeester en Wethouders een besluit heeft genomen ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het project.

Publicatie heeft plaats gevonden in het huis-aan-huis-blad Groeiend Best, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad van 19 december 2023 met nummer 538481.

Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Deze geeft aanleiding tot het aanbrengen van enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook ambtshalve worden nog enkele correcties/aanvullingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Op de procedure zijn de Crisis- en herstelwet (Chw) jo. het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. C'Park Bata is opgenomen in de 12e tranche van de Regeling uitvoering Crisis en herstelwet. Dit maakt het mogelijk om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. Dit plan vindt zijn juridische grondslag in artikel 2.4 Chw in samenhang met artikel 7c en 7ah Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.

2. Leeswijzer

In paragraaf 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijze opgenomen. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de procedurele aspecten (tijdig ingediend, inhoudelijke punten, naam/adres). Paragraaf 4 gaat in op de inhoudelijke punten die in de zienswijze naar voren worden 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

Nummer
1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90.151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, dagtekening 17 januari 2024 en ontvangen 17 januari 2024

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	
Zienswijze	Reactie gemeente
Het plan voorziet in het toevoegen van verschillende functies op een bestaand bedrijventerrein gelegen in het 'Bestaand stedelijk gebied'. Op grond van het provinciale beleid is dit mogelijk als er aan een aantal voorwaarden uit de Interim-omgevingsverordening wordt voldaan. Naar onze mening is deze ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Wel hebben wij nog vragen wat betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.	Wij onderschrijven de reactie van de provincie dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is binnen het 'Bestaand stedelijk gebied', te weten een gedeelte van een bestaand bedrijventerrein.
Artikel 3.42 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Tevens bevat een bestemmingsplan regels over het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toestaan van detailhandel in de vorm van niet dagelijkse producten. Dit is niet passend volgens het regionale detailhandelsbeleid (van SGE). Bata is geen concentratiegebied voor (perifere) detailhandel. Initiatieven buiten concentratiegebieden dienen altijd regionaal te worden afgestemd, dit loopt via de Regionale Adviescommissie Detailhandel. Tevens ontbreekt een toelichting op het regionale detailhandelsbeleid.	De detailhandelsfunctie van de schoenenfabrikant Bata dient vanuit cultuurhistorisch oogpunt te worden behouden, mede omdat wij het industriële erfgoedcomplex met haar rijksmonumenten willen behouden, restaureren en duurzaam herbestemmen. Sinds de jaren '60 is bij de Bata-fabrieken een kleinschalige winkel gevestigd waarin schoenen, sokken e.d. worden verkocht. Deze concept store is onlosmakelijk verbonden met de fabriek en onderdeel van het industriële erfgoed. Bovendien is binnen het geldende bestemmingsplan Batadorp 'productiegebonden detailhandel' toegestaan. In de winkel worden ook werkschoenen verkocht die nog ter plaatse worden vervaardigd. Op 26 juni 2018 is door het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouwen en handelingen met gevolgen voor een beschermd monument waarbij de Bata Superstore winkel zijn huidige plek binnen gebouw 21 en omvang (667m²) krijgt. Initiatiefnemer is niet voornemens andere detailhandel te vestigen dan de bestaande concept store. Planregel 4.1 lid 2 sub d wordt gespecificeerd door de detailhandel in niet dagelijkse goederen expliciet te koppelen aan de bestaande concept store. Uit onderzoek is gebleken dat de omliggende bedrijven op bedrijventerrein Breeven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Tevens staat het bestemmingsplan kantoren toe binnen het plangebied. In de plantoelichting lezen wij dat de kantorenbrief van het SGE wordt toegelicht. De bijbehorende regionale afstemming die bij een substantiële toevoeging hoort, heeft echter niet plaatsgevonden. Er wordt geredeneerd dat dit niet nodig is (hier wordt aan toegevoegd dat het om 750 m2 per vestiging gaat, dit is niet terug te lezen in deze kantorenbrief), deze redenering is echter niet in lijn met het feit dat er in totaal tot een maximum van 7.500 m2 bvo wordt toegestaan.	In de Kantorenbrief SGE 2023 is afgesproken dat wanneer zich substantiële nieuwe ontwikkelingsinitiatieven voor kantoor(achtige) gebouwen aandienen die nog niet (dan wel met een kleiner aantal vierkante meters) zijn opgenomen in de planvoorraad-lijst van STEC (p. 8 van de Kantorenbrief), deze dienen te worden besproken in het Ambtelijk Overleg Economie (AOE). Vervolgens legt het AOE hierover een advies ter besluitvorming voor aan het Portefeuillehoudersoverleg (PoHo) Economie. Op 11 april 2024 heeft tijdens het Portefeuillehoudersoverleg Economie Stedelijk Gebied regionale afstemming plaatsgevonden over dit bestemmingsplan c.q. de voorgestane ontwikkelingen bij C'Park Bata. Tijdens dit 'poho economie' is besloten om 'in lijn met de Kantorenbrief SGE 2023 in te stemmen met het bestemmingsplan C'Park Bata'.
In de plantoelichting wordt gesproken over een programmering bedrijventerrein 2027. Deze programmering bestaat niet. De laatst vastgestelde programmering is de programmering bedrijventerrein uit 2021.	Verwijzing naar de 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2027' betreft typefout. Moet 2 keer zijn 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2021'. Verwerken in toelichting.
Artikel 3.42 lid 3 IOV gaat over zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, waaronder het beperken van ontwikkelingen die het effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken. Door het toevoegen van detailhandel en kantoren worden functies toegevoegd die doelmatig gezien gevestigd kunnen worden in het centrumgebied of in gemengde gebieden. In de onderbouwing wordt enkel gesteld dat het conceptversterkend werkt, echter is dit niet toereikend. Gelet op bovengenoemde opmerkingen is het plan niet in overeenstemming met artikel 3.42 IOV.	Het belang van de provincie is dat er voldoende ruimte blijft voor bedrijven die niet goed te combineren zijn met gevoelige functies. Door het toestaan van kantoren (Bata is immers bestaand), worden geen gevoelige functies toegestaan en worden bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Bovendien gaat het om een cultuurhistorisch waardevolle locatie die toch al niet geschikt is voor reguliere bedrijven in hogere milieucategorieën. Het complex kan ook niet geherstructureerd worden om geschikt te maken voor de vestigingseisen van veel reguliere bedrijven die standaard moderne bedrijfsruimte zoeken op bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan ziet op behoud en duurzame herbestemming van een drietal rijksmonumenten en bijbehorende gebouwen. Met dit bestemmingsplan wordt dit industriële erfgoed behouden voor de toekomst. Deze rijksmonumenten lenen zich niet zonder meer voor vestiging van nieuwe bedrijven. De vloerbelasting is zeer beperkt (zeker voor wat betreft de etages), er is sprake van een beperkte vrije overspanning door de kolommenstructuur en de bestaande bebouwing kan niet meer voldoen aan de huidige en toekomstige vestigingsvoorwaarden



	van de meeste reguliere bedrijven die zich normaal gesproken vestigen op bedrijventerreinen. Om tot duurzame herbestemming te komen, heeft de gemeente zowel in haar omgevingsvisie als in de bedrijventerreinvisie een multifunctioneel en stedelijk werkmilieu op C'park Bata als uitgangspunt genomen. Verbreding van economische functies wordt in deelgebied C'park Bata (Breeven) gefaciliteerd. De gemeente beoogt op C'park Bata schone, minder milieubelastende bedrijven en een multifunctioneel werkmilieu. Het opgestelde bestemmingsplan maakt deze beleidsambitie planologisch mogelijk. Het bestemmingsplan maakt de vesting van bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 nog steeds mogelijk. Enkel milieucategorie 4.1 is geschrapt binnen het plangebied omdat dit in strijd is met de beleidsambitie van de gemeente en ook niet wenselijk is vanwege de aangrenzende woonwijk Batadorp. In het bestemmingsplan is met onderzoek aangetoond dat de vestiging van kantoren geen beperking van het feitelijk gebruik oplevert en dat de mix van toegestane functies naast elkaar kunnen bestaan. De regels van het bestemmingsplan zijn zo opgesteld dat: - minimaal 60% van alle functies bestaat uit bedrijven, bedrijfsruimten en kantoorachtige bedrijven. - gemengde functies enkel zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing (de rijksmonumenten) waarbij iedere zelfstandige functie, behoudens bedrijven, bedrijfsruimten en kantoorachtige bedrijven, niet groter mag zijn dan 50% van de toegelaten functies ter plekke van deze aanduiding. De planregels borgen een gezonde mix van functies. De kantoren, beperkt in m² per vestiging (750 m²) en beperkt in m² totale oppervlakte (7.500 m²) voorzien in een (lokale en/of regionale) behoefte. Initiatiefnemer wenst geen grote zelfstandige kantoorlocatie met (hoog)stedelijke kantoorgebruikers. Dit past niet in het concept. Juist de mix van functies en ondernemers (klein en groot) maakt deze locatie aantrekkelijk en exploitabel. Met dit aanbod zijn er mogelijkheden voor lokale kantoren die geen (verdere) groeimogelijkheden hebben elders in de gemeente. Juist de unieke sfeer en karakteristieken van dit complex en de groene omgeving hebben een grote aantrekkingskracht op de gebruikers.
--	---



	De 7.500 m² kantoorruimte is als volgt tot stand gekomen: - de begane grond van gebouw 21 vormt het sociale hart van C'Park Bata. Daar worden geen kantoren gevestigd; - de rijksmonumentale gebouwen 11, 21 en 31 hebben elk drie bouwlagen van ruim 1.600 m² waarbij de etages zich hoofdzakelijk voor dergelijk gebruik lenen; - als op de eerste en twee verdieping op iedere vleugel een kantoor van maximaal 750 m² wordt gevestigd, gaat het om acht eenheden. - op deze etages zijn op dit moment ook al andere functies gevestigd (spreekkamers, opleidingsruimtes, kleine bedrijfjes). Om leegstand te voorkomen, is een planologische mix van functies wenselijk; - op termijn komt gebouw 11 deels of geheel vrij. Om dit gebouw te behouden en duurzaam te kunnen herbestemmen, is flexibiliteit gewenst. Binnen de planregels is dan nog ruimte om twee eenheden kantoor te vestigen; - de locatie van gebouw 41 is momenteel nog onbebouwd (er ligt wel een bouwtitel in het geldende bestemmingsplan die overgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan); - met de eerder genoemde beperkingen in de planregels is het aandeel kantoren minder dan 1/3 van het totale vloeroppervlakte (en na realisatie van gebouw 41 nog minder). In afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer is een hele lijst met activiteiten benoemd die niet zijn toegestaan. Dit is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling voldoet aan artikel 3.42 lid 3 IOV.
Conclusie 1. In de toelichting dient bij 'tabel 3.1 functietabel' onder 'detailhandel in niet dagelijkse goederen' de maximale bvo (m2) te worden aangepast naar 800 én in de regels komt artikel 4.1 lid 2 sub d als volgt te luiden: detailhandel in niet dagelijkse goederen gekoppeld aan de ter plaatse gevestigde schoenenfabrikant: maximaal 800 m2; 2. in de toelichting dient opgenomen te worden dat regionale afstemming tijdens het Portefeuillehoudersoverleg Economie Stedelijk Gebied heeft plaatsgevonden over dit bestemmingsplan c.q. de voorgestane ontwikkelingen bij C'Park Bata en dat is besloten om 'in lijn met de Kantorenbrief SGE 2023 in te stemmen met het bestemmingsplan C'Park Bata'; 3. 2 typefouten 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2021' (i.p.v. 2027) dienen te worden aangepast in de toelichting;	



4. In de toelichting dient de passage over effectief gebruik bedrijventerreinen bij de toets aan artikel 3.42 lid 3 IOV te worden aangevuld.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een aanvulling van de paragrafen 3.1.2, 3.2.2 en 3.3.1 van de toelichting en artikel 4.1 lid 2 sub d van de regels. Hierbij worden de door de provincie gemaakte opmerkingen verwerkt en worden teksten aangevuld en aangepast, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de benodigde regionale afstemming.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

Hieronder wordt ingegaan op de amtsshalve wijzigingen die worden doorgevoerd. Deze zijn geordend naar de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan: toelichting, 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 amtsshalve wijzigingen		
Toelichting		
Paragraaf	Aanpassing	Aanleiding /motivatie
2.2.1	C'park Bata is de afgelopen jaren organisch gegroeid waarbij de vrijkomende bebouwing is gevuld waarbij de het concept 'Work, Stay, Enjoy' de rode draad vormt voor de gevestigde ondernemers binnen het complex.	Typefout: 'de' verwijderen.
2.2.5	Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging' mag iedere zelfstandige functies, met uitzondering van bedrijven, bedrijfsruimten en kantoorachtige ruimten, niet groter zijn dan 50%.	Typefout: 's' verwijderen.
3.1.2	Tabel 3.1 functietabel wijzigen in horeca en ondersteunende horeca samen 1.000 m2, leisure en recreatieve voorzieningen op het gebied van sport 2.000 m2 én maatschappelijke voorzieningen op het gebied van educatie en sociaal-culturele voorzieningen 1.000 m2. (Hierboven was n.a.v. de zienswijze van de provincie al aangegeven dat deze functietabel tevens aanpast dient te worden voor 'detailhandel in niet dagelijkse goederen' naar 800 m2.)	Maximeren van toegestane functies. Typefout: in de tabel staat <u>bedrijfa</u> mtige dienstverlening, moet zijn bedrijfsmatige dienstverlening.



3.4.1	Aanvulling Omgevingsvisie van 8 mei 2023 met paragraaf 6.2 over betaalbaar houden van onze ambities (Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen) verwerken in de toelichting.	Omgevingsvisie is op 8 mei 2023 aangevuld met paragraaf 6.2 over betaalbaar houden van onze ambities (Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen).
4.7.2	Advies Veiligheidsregio toevoegen. Gezien het feit dat het groepsrisico niet toeneemt, het grotendeels bestaande bebouwing betreft, de locatie voor hulpdiensten van verschillende kanten bereikbaar is, er gevlucht kan worden in verschillende richtingen en het beleid bluswatervoorziening en bereikbaarheid zal worden opgevolgd, luidt het advies: • Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijn ontwikkeld. Meer hierover vindt u op https://www.ophetjuistespoor.nl/ . Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet. • Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte	Staat nu PM in de toelichting; aanpassing dient te worden verwerkt in paragraaf 4.7.2 van de toelichting.



	aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbzo.nl Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen: • Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.	
6.2.1	In de toelichting opnemen: Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen, tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de opgestelde zienswijzennota welke als bijlage bij het raadsbesluit is opgenomen.	Aanvulling noodzakelijk gelet op de ingekomen zienswijze.
<i>Bijlagen bij toelichting</i>		
Bijlage 1	Visiedocument dient te worden verwijderd.	Niet mee ingestemd.
<i>Regels</i>		
Artikel	Aanpassing	Aanleiding/motivatie
4.1 lid 1 sub a 2 ^e bullit	Verwezen wordt naar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging' op de verbeelding; deze staat niet op de verbeelding. Verbeelding aanpassen.	In de toelichting staat het volgende: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging' mag iedere zelfstandige functies, met uitzondering van bedrijven, bedrijfsruimten en kantoorachtige ruimten, niet groter zijn dan 50%.
4.1 lid 1 sub a 2e bullit	Verwezen wordt naar artikel 3 lid 4 sub d tot en met g. Dit artikel loopt echter maar tot en met f. Verwijzing aanpassen	Verwijzing incorrect
4.1. lid 2 onder b	Verwezen wordt naar artikel 3 lid 4 sub d tot en met g. Dit artikel loopt echter maar tot en met f. Verwijzing aanpassen	Verwijzing incorrect
4.1 lid 2 sub e	ondersteunende horeca en horeca in de categorieën 1 tot en met 2 tot een maximale oppervlakte van 1.000 m ² bvo wijzigen in	Terrassen worden wel benoemd in de toelichting, maar niet opgenomen in de regels.



	ondersteunende horeca en horeca in de categorieën 1 tot en met 2 tot een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo en daarbij een maximale oppervlakte van 250 m² bvo aan buitenterrassen voor deze horeca; (Hierboven was n.a.v. de zienswijze van de provincie al aangegeven dat artikel 4.1 lid 2 sub d wordt gewijzigd in: detailhandel in niet dagelijkse goederen gekoppeld aan de ter plaatse gevestigde schoenenfabrikant: maximaal 800 m² bvo)	Typefout: categorieën
4.1.lid 2 sub f	een maximale oppervlakte van 750 m² bvo per kantoorruimte waarbij het totale oppervlakte aan kantoorruimte niet meer bedraagt dan 7.500 m² bvo;	Woord meer weggevalen
4.1. lid 2	Toevoegen h: leisure en recreatieve voorzieningen: maximaal 2.000 m² bvo.	Verleende omgevingsvergunning aan Sport Center Spear betreft 1.540 m ² .
4.1 lid 3 onder a	Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen binnen het plangebied, overeenkomstig de normen in de beleidsregel 'Nota parkeernormen 2022' en de landelijke kencijfers van het CROW (Leidraad Fietsparkeren, publicatie 2019);	Tekstuele aanpassing en personenvoertuigen vervangen door motorvoertuigen
4.1 lid 3 onder c	Het artikellid komt te luiden: ter voorkoming van overlast voor de omgeving wordt voorzien in een ruimtereservering voor parkeerplaatsen. De ruimtereservering omvat het aantal parkeerplaatsen dat blijkt uit een verschilberekening tussen de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernormen voor een bedrijfsverzamelgebouw en de feitelijke parkeerbehoefte. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden moet vast staan dat de resterende benodigde 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden.	In de toelichting staat dat als voorwaardelijke verplichting voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor de realisatie van de resterende $((23.288 / 100) \times 0,3 =) 70$ parkeerplaatsen.
4.2 lid 3 onder a	In afwijking van het bepaalde onder 4.1 lid 2, sub g is meer dan 1.000 m² bvo aan ontmoetings-, bijeenkomst-, en vergaderruimten toegestaan indien: • de behoefte is aangetoond; • is aangetoond dat er geen duurzame ontvruchting en leegstand van het voorzieningenniveau in andere gebieden van Best ontstaat	Tekstuele aanpassing in aanhef



	• er voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.1 lid 2 en 3; • er voldaan wordt aan de richtafstanden voor gemengd gebied uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (2009).	
5.3 onder a	Het bouwen van nieuwe bebouwing volgens het bepaalde in 5.1 onder b is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie, met dien verstande dat: 1. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5707 en NEN5740) wordt uitgevoerd; 2. een waterbodemonderzoek (conform NEN5720) wordt uitgevoerd; Indien uit de onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de beoogde functie, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor bebouwing wordt verleend. Dit is pas het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitel heeft gegeven middels een beschikking/goedkeuring ten aanzien van de uitgevoerde bodemsanering. In dit kader is het noodzakelijk om in het plangebied (aanvullend) bodemonderzoek uit te voeren, conform NEN5740.	tekstueel
<i>Bijlagen bij regels</i>		
	Geen wijzigingen	
<i>Verbeelding</i>		
	De naam van de gebruikte ondergrond dient te worden toegevoegd.	In het raadsbesluit komt als besluitpunt te staan: 'te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0753.CParkBata-VG01 Gebruik is gemaakt van de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) 2022-05-19
	In artikel 4.1 lid 1 sub a 2e bullit wordt verwezen wordt naar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging' op de verbeelding; deze	Deze aanduiding moet ter plaatse van gebouwen 11, 21 en 31 en toekomstig gebouw 41 komen.



	staat niet op de verbeelding. Verbeelding aanpassen.	
	Aanduiding bestaande sportschool toevoegen	4.1 lid 1 sub a 2e bullit verwijst naar aanduiding op de verbeelding voor de bestaande sportschool.

