

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Kapelweg 27

1. Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Kapelweg 27' heeft met ingang van 17 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het TAM-omgevingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl/www/regelsopdekaart.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het TAM-omgevingsplan. Gedurende de ter inzage legging zijn is er een zienswijze binnengekomen.

2. Wijze van behandeling

Onder de paragrafen 3 en 4 is een overzicht van de ingediende zienswijzen opgenomen. Op grond van de Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak (elektronisch) beschikbaar te stellen. NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de AVG, worden daarom niet ter inzage gelegd.

De namen van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend, zijn daarom in deze nota geanonimiseerd en vervangen door een cijfer. Aan iedere indiener wordt zijn of haar eigen nummer verstrekt, zodat de betreffende persoon de beantwoording van de zienswijze kan herleiden. Organisaties, bedrijven en andere rechtspersonen worden niet geanonimiseerd.

In het overzicht is per reclamant de reactie van de gemeente op de ingediende zienswijze opgenomen. Daarbij wordt per zienswijze vermeld:

- de datum van indiening zienswijze (dagtekening) en de datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- de beantwoording door de gemeente;
- de conclusie, waarin wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een wijziging of aanvulling van het TAM-omgevingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en volledig beoordeeld. Indien een zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen TAM-omgevingsplan, wordt dit expliciet vermeld in zowel de betreffende zienswijze als in het onderdeel Wijzigingen van deze nota.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
1. Zienswijze 1 (PI26-00350)	1



4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (links), daarnaast een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het TAM-omgevingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1.Zienswijze 1 PI26-00350	
Ingekomen 27-01-2026 / dagtekening 27-01-2026	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a.Stalderen</i> <i>De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen, het zogenaamde stalderen. Bij sloop geldt op basis van de provinciale omgevingsverordening dat tenminste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen, moet zijn gesloopt. Dit plan gaat echter uit van 110% en voldoet daarmee niet.</i>	<i>Naar aanleiding van de zienswijze is het plan hierop aangepast.</i>
Conclusie	
Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast, zowel in de motivering als in de regels.	

5. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Kapelweg 27' worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan

Overzicht ambtshalve wijzigingen		
Regels		
Artikel	Aanpassing (geel gearceerd)	Aanleiding/motivatie
6.3	In afwijking van artikel 6.2.1 verleent het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de andere functies / gebruiksactiviteiten van deze gronden, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels: a. het behoud van een veilige ligging, de continuïteit van de leiding en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de leiding dienen te zijn gewaarborgd;	voorgestelde ambtshalve wijziging waterschap vanwege opgenomen beschermingszone van 7 meter in het plan voor de riooltransportleiding van het waterschap + Waarborgen aanwezige leidingen. Privaatrechtelijke beperkingen vanwege de leidingen blijven voor rekening



	b. het bevoegd gezag dient vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.	en risico van initiatiefnemer.
6.4.3	De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien: a. het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad; b. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies vraagt bij de betreffende leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en de eventueel aan de omgevingsvergunning te stellen voorwaarden.	Voorgestelde ambtshalve wijziging waterschap. Woord evenredig is geschrapt (verschil interpretatie/handhaafbaarheid).
13.6.1	De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van de gasleiding.	Waarborgen aanwezige leidingen. Privaatrechtelijke beperkingen vanwege de leidingen blijven voor rekening en risico van initiatiefnemer.
13.6.2	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.	Idem 13.6.1
13.7.1	Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting' gelden de voorwaardelijke verplichtingen, zoals opgenomen in bijlage 5. Bijlage 5 bij de Regels: a. Gebruik van de nieuw te bouwen stal en overdekte uitlopen overeenkomstig de functieomschrijving is toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat zo spoedig mogelijk, doch in elk geval in het eerste plantseizoen – november tot en met februari – na de nieuwbouw, landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst overeenkomstig het als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en deze daarna onderhouden en behouden wordt. b. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak of bij vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Waterschapsverordening. c. Als het onder lid b bedoelde beleid of de onder lid b bedoelde verordening worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.	Voorgestelde ambtshalve wijziging waterschap-hydrologisch neutraal ontwikkelen juridisch borgen.



14	Extra artikel toevoegen: Aanvraagvereisten omgevingsvergunning a. De aanvraagvereisten, als bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan Best d.d. 11 juli 2024, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan Best d.d. 11 juli 2024 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan Best krijgen, zijn die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen. b. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning worden de gegevens en bescheiden die redelijkerwijs benodigd zijn voor de beoordeling van de vergunningaanvraag voorgelegd. Hierbij dient de aanvrager schriftelijk te motiveren waarom wordt voldaan aan de beoordelingsregels. Artikel 15 Overgangsrecht Inhoud ongewijzigd. Enkel nummering aangepast Artikel 16 Slotregel Inhoud ongewijzigd. Enkel nummering aangepast	Voortschrijdend inzicht Omgevingswet; met het toevoegen van dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de Bruidsschat expliciet van toepassing verklaard. Dit betreft een juridisch-technische verduidelijking en brengt geen inhoudelijke wijziging met zich mee. Door het toevoegen van dit artikel is de nummering van de daaropvolgende artikelen aangepast.
Motivering		
	De toelichting van de mantelzorgwoning op meerdere plaatsen aangevuld in de motivering. Met deze ruimtelijke motivering blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Onder de Omgevingswet geldt de mantelzorgwoning als een gevoelige functie bij milieubelastende activiteiten. Daarom moet worden gemotiveerd dat: - de milieubelasting (geur, geluid, fijnstof) ter plaatse aanvaardbaar is, én - de mantelzorgwoning de milieuruimte van het bedrijf, inclusief de voorgenomen uitloopstallen, niet beperkt. Gezien de ligging van de mantelzorgwoning nabij agrarische activiteiten kan een acceptabel woon- en leefklimaat niet zonder meer worden aangenomen.
P. 61 en 62	De stikstofmotivering is, voor zover mogelijk, geactualiseerd n.a.v. de uitspraak Raad van State; - een duidelijke vergelijking tussen referentiesituatie en nieuwe situatie, - zekerheid over beëindiging/wijziging van de oude emissie, - onderbouwing van de feitelijke afname van	Voortschrijdend inzicht n.a.v. uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (14 januari 2026) over stikstof en intern salderen in ruimtelijke plannen (ECLI:NL:RVS:2026:193). Echter,



	depositie als mitigerend effect, - toetsing aan additionaliteit en vergewisplicht (o.a. of de referentiesituatie nodig is voor natuurherstel).	is op dit moment nog onvoldoende duidelijk en onderbouwd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de afdracht in het kader van additionaliteit en aan de vergewisplicht.
Bijlagen bij de motivering		
Bijlage 2	Mantelzorgwoning aangegeven i.p.v. pre- mantelzorgwoning. De doorsnede van de waterberging is opgenomen met waterafvoerleiding.	Sprake van mantelzorgwoning en geen pre-mantelzorgwoning. Inzicht water
Bijlage 11	Quickscan Flora en Fauna bijlage 11 toegevoegd d.d. 14 januari 2026.	Actualisatie

