

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen, vaststelling wijzigingsplan 'Dijkstraten fase 6'

1. Algemeen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Dijkstraten fase 6' heeft met ingang van 10 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 20 juni 2023) in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het wijzigingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging is één zienswijze binnengekomen.

2. Vooroverleg

Het ontwerp wijzigingsplan is ter vooroverleg aangemeld bij de Provincie en Waterschap De Dommel. De Provincie heeft geen op- en aanmerkingen, mede omdat het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied én past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (moederplan) Dijkstraten. Het waterschap heeft opmerkingen geplaatst ten aanzien van de uitvoering/realisatiefase. Deze opmerkingen zijn gedeeld met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer verwerkt deze opmerkingen gedurende de uitvoering/realisatiefase.

3. Wijze van behandeling zienswijze

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijze opgenomen.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen.

- adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is aangegeven of de zienswijze wel of niet leidt tot een wijziging of aanvulling van het wijzigingsplan 'Dijkstraten fase 6'

De zienswijze is ontvankelijk verklaard en de zienswijze is in het geheel beoordeeld.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen wijzigingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

4. Overzicht indiener zienswijze

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijze.

Nummer/Adres
1. Oirschotseweg 76A

5. 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 wijzigingsplan aan te passen op basis van de overwegingen welke in de zienswijze zijn ingebracht.

1. Bewoner Oirschotseweg 76A	
Dagtekening 7 juni 2023, ingekomen 13 juni 2023	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant is van mening dat de 'verplichte' omgevingsdialoog niet is gevoerd</i>	a. Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan, waarvoor de raad in het onderliggende bestemmingsplan Dijkstraten (vastgesteld in 2011) de kaders al heeft vastgesteld. Hierbij hebben zowel een voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening als een ontwerpbestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarop kon worden gereageerd door een ieder. In het bestemmingsplan Dijkstraten is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 25 grondgebonden woningen voor het plangebied. Een omgevingsdialoog voeren is geen verplichting. Daarbij is het gedurende de periode van terinzagelegging voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp wijzigingsplan.
<i>b. Reclamant geeft aan er dat geen maximale bebouwing per woonperceel wordt aangegeven</i>	b. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen en in artikel 5.2 uit de regels van het ontwerp wijzigingsplan Dijkstraten fase 6 staan de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hierin worden regels gesteld over: - hoofdgebouwen, - aan- en uitbouwen, - kleine hobbyruimte en zwembaden en - bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo mogen b.v. hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden (artikel 5.2.1 aanhef en onder a). In artikel 5.2.2 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen staat onder c en d: <i>a. de gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;</i>

	<i>b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen', bedraagt per perceel niet meer dan voor:</i> <i>1. percelen kleiner dan 300 m²: 70 m²;</i> <i>2. percelen vanaf 300 m²: de onder 1 genoemde oppervlakte vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m².</i>
<i>c. De percelen en bebouwing mogen slechts dienen voor woon(privé)doeleinden. Reclamant is van mening dat er expliciet opgenomen dient te worden dat geen enkele uitoefening van bedrijfsactiviteiten, in welke mate dan ook, op de betreffende percelen en de bebouwing mag plaatsvinden.</i>	c. In het onderliggende bestemmingsplan Dijkstraten is reeds de mogelijkheid opgenomen om binnen woonbestemmingen, als ondergeschikte functie, aan huis verbonden beroepen en bedrijven onder nader genoemde voorwaarden mogelijk te maken. Binnen de gemeente Best is dit ook gebruikelijk voor woonbestemmingen. Enkel binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 5) en niet binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' uit het wijzigingsplan 'Dijkstraten fase 6' is opgenomen dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor: aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. In artikel 1 'Begrippen' worden deze als volgt gedefinieerd: 1.7 Aan huis verbonden beroep <i>Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.</i> 1.8 Aan huis verbonden bedrijf <i>Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.</i>

In artikel 5.4 onder a zijn 'Specifieke gebruiksregels' opgenomen, waarbij expliciete voorwaarden worden gesteld:

- a. aan huis verbonden beroepen en bedrijven voldoen aan de volgende kenmerken:*
- 1. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;*
 - 2. uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan huis verbonden beroepen;*
 - 3. detailhandel is niet toegestaan;*
 - 4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;*
 - 5. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte.*
 - 6. reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;*
 - 7. het aan huis verbonden beroep dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Basisregistratie Personen) van het pand.*

Op basis van jurisprudentie is het vestigen van een traditioneel vrij beroep (zoals arts, notaris, advocaat) niet strijdig met de woonbestemming, mits de woonbestemming in ruimtelijke en visuele in overwegende mate gehandhaafd blijft. Voor overig beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik in woningen is het criterium van 'ruimtelijke uitstraling' doorslaggevend voor de vraag in hoeverre de activiteiten nog verenigbaar zijn met een woonbestemming. Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de

	kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, overlast omgeving) in de hand wordt gehouden. De bedrijvigheid rond het uitoefenen van een vrij beroep kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Er moet dan wel voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt; dit wordt geborgd door de gestelde voorwaarden.
--	--

Conclusie
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan 'Dijkstraten fase 6' naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. Deze zijn geordend naar wijzigingen op de plantoelichting, bijlage bij de toelichting en de planregels.

Plantoelichting

- Pagina 20: toevoegen van de nieuwe paragraaf 3.3.5:

Welstand met beleid

In het wijzigingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het wijzigingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkeling van dit deelplan binnen het woongebied Dijkstraten. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen. Voor de ontwikkeling van Dijkstraten is een Dorpscode opgesteld: de 'Dorpscode Dijkstraten beeldregieplan'. De Dorpscode is een geschikt instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde vast te leggen. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De Dorpscode doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Deze code is dus een aanvulling op het wijzigingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden. Toekomstige bouwplannen dienen zowel aan het wijzigingsplan als aan de Dorpscode te worden getoetst. De Dorpscode voor de ontwikkeling van Dijkstraten is als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en is hiermee een formeel toetsingskader. Voor deze locatie zijn de regels voor 'woonveld' van toepassing uit de Dorpscode.

- Pagina 26, paragraaf 4.6: onder 'Doorwerking plangebied' te vervangen door:

Doorwerking plangebied

Direct ten oosten van het plangebied is Houthandel H. van den Boomen gelegen (Oirschotseweg 56). Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat voor de locatie van de houthandel 'handel in en bewerking van hout' is toegestaan. Een houtzagerij valt onder milieucategorie 3.2 (SBI-code 192). De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 100 meter binnen een omgevingstype rustige woonwijk ten aanzien van het aspect geluid (zie figuur 4.3). Gelet op de ligging van diverse bedrijven ten oosten en zuiden van het plangebied, is er sprake van een omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent de richtafstanden volgens de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering met één afstandstap mogen worden verlaagd.

Bovendien vindt het zagen van hout nog maar enkele keren per jaar plaats. Het hout wordt kant en klaar ingekocht en zo verkocht. Dit blijkt uit een controlerapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De houthandel is daardoor feitelijk gelijk te stellen met een groothandel in hout, waardoor sprake is van een lagere milieucategorie, te weten 3.1, mede gelet op de omvang van de houthandel. De grootste richtafstand voor de houthandel binnen het omgevingstype gemengd gebied bedraagt daarmee voor geluid 30 meter. Voor gevaar en stof bedraagt de afstand 10 meter, welke wordt gerespecteerd ten opzichte van de woonbestemmingen.

- *Pagina 26: figuur 4.3 dient te worden aangepast aan het omgevingstype gemengd gebied en een maximale richtafstand van 30 meter.*
- Pagina 26 alinea onder aangepaste figuur 4.3 te vervangen door:

'Het wijzigingsplan is voor een deel binnen de richtafstand van geluid gelegen. Nader onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.'
- Pagina 36: in de eerste alinea te schrappen: (te classificeren als twee-onder-een-kap woningen)
- Pagina 37 en 37: Tabellen 4.5 en 4.7 aanpassen naar/door:

Tabel 4.5: Parkeernorm

Aantal parkeerplaatsen wordt aangepast volgens juiste aantal berekening.

- Patiowoningen (2¹-kap) aantal 10, parkeerplaatsen 14;
- Rijwoningen zonder garage aantal 15, parkeerplaatsen 21.

Tabel 4.7 Verkeersgeneratie beoogde situatie

- Patiowoningen (2¹-kap) naar aantal 10 met een totale maximale verkeersgeneratie (motorvoertuigenbewegingen/etmaal) van 74;
- Rijwoningen zonder garage naar aantal 15 met een totale maximale verkeersgeneratie (motorvoertuigenbewegingen/etmaal) van 112,5;
- Het totale maximale verkeersgeneratie (motorvoertuigenbewegingen/etmaal) naar 186,5.
- Pagina 37, onder tabel 4.7, wordt een indicatieve inrichtingstekening toegevoegd waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend:



- Pagina 38 bij conclusie: de zin 'De parkeerdruk wordt opgevangen op eigen terrein.' te wijzigen in: 'De parkeerdruk wordt opgevangen op eigen terrein binnen het plangebied en is stedenbouwkundig inpasbaar.'
- in paragraaf 4.11 'Toelichting en Regels' wordt toegevoegd dat ontwikkelaar natuur inclusief gaat bouwen conform paragraaf 6.1.2 bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna.

Bijlage bij de toelichting

- 'Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai': naar aanleiding van de beoordeling van onze geluidspecialist is de rapportage op ondergeschikte onderdelen aangepast;
- 'Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industriellawaai': naar aanleiding van de beoordeling van onze geluidspecialist is de rapportage op ondergeschikte onderdelen aangepast;
- Het verkennend bodemonderzoek was in de ontwerpfase nog niet bijgevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is inmiddels gereed en beoordeeld. Dit onderzoek zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan;

- 'Bijlage 8 Aeries berekening' in de onderbouwing behorende bij de Aeries berekening wordt onder het kopje gebruiksfase (p. 4) geschrapt 'Wel zorgt de uitbreiding van het bedrijfspand voor een vergroting van de verkeersgeneratie'. Er zal worden toegevoegd dat de toename van het aantal woningen zorgt voor een vergroting van de verkeersgeneratie.

De planregels

- Artikel 3.1 'Groen, bestemmingsomschrijving' onder d 'parkeervoorzieningen' schrappen en te vervangen door 'maximaal 5 parkeerplaatsen';
- Artikel 4.1 'Verkeer, bestemmingsomschrijving' onder c 'maximaal 5 parkeerplaatsen' te schrappen en te vervangen door 'parkeervoorzieningen'.