

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Klaverhoekseweg 9a e.o.”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Klaverhoekseweg 9a e.o.” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en 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 per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

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

Naam	Nr
Bewoner Hurkseweg 3	1
Bewoner Hurkseweg 5	2
Bewoner Klaverhoekseweg 11	3
Bewoner Klaverhoekseweg 16	4
Bewoner Klaverhoekseweg 18	5

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Bewoner Klaverhoekseweg 18a	6
Bewoner Klaverhoekseweg 20/24	7

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. bewoner Hurkseweg 3 Ingekomen 4 september 2014 / dagtekening 3 september 2014
Inhoud zienswijze
<i>1a. Reclamant wil de zekerheid dat de agrarische bestemming van het gebied recht tegenover zijn woonperceel en dat van zijn buurman (Hurkseweg 5) te allen tijde de agrarische bestemming behoudt.</i>
<i>1b. Reclamant verzoekt om in de bouwregels voor de kavels aan de Hurkseweg op te nemen dat de zogenaamde 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' en erf- en terreinafscheidingen niet hoger dan één meter mogen zijn.</i>
Reactie gemeente
1a. In de Structuurvisie Best 2030 (vastgesteld in 2011) is het plangebied aangewezen als 'Agrarisch recreatief landschap'. Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor extensieve recreatieve ontwikkelingen (wandelen, fietsen e.d.). Hiermee wordt nagestreefd om het agrarische karakter van dit gebied in de toekomst te behouden. In de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a e.o. wordt dit planologisch doorvertaald. De bestemming 'Agrarisch' bevat namelijk een bestemmingsomschrijving waarbij wordt uitgegaan van agrarisch gebruik, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tenslotte extensief recreatief gebruik.
1b. De kavels aan de Hurkseweg hebben de bestemming 'Wonen'. In artikel 7.2.3 is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan één meter vóór en twee meter achter de voorgevellijn. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan vier meter bedragen. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de bestaande regeling zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is opgenomen. De erfafscheidingen mogen daarmee niet meer bedragen dan één meter vóór de voorgevellijn en niet meer dan twee meter achter de voorgevellijn. Dit vinden wij aanvaardbaar. Volledigheidshalve kunnen wij melden dat een andere zienswijze wél leidt tot een aanpassing van het plan. Dit betekent dat voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Groen' en 'Water' de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast van 3 meter naar 1,5 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt voor een maximale bouwhoogte van 3 meter.
Conclusie
1a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. bewoner Hurkseweg 5 Ingekomen 28 augustus 2014 / dagtekening 26 augustus 2014
Inhoud zienswijze
<i>2a. Reclamant verzoekt de bepaling 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' voor het agrarisch gebied aan te passen en de maximale hoogte te beperken tot 1,5 meter.</i>
Reactie gemeente
2a. Het agrarische gebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. In artikel 3.2.2 is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan drie meter. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de bestaande regeling zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is opgenomen. Echter vinden wij het aanvaardbaar om de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen te beperken tot 1,5 meter. Dit geldt ook voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Groen' en 'Water'. Dit betekent dat voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Groen' en 'Water' de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast van 3 meter naar 1,5 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.
Conclusie
2a. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. bewoner Klaverhoekseweg 11 Ingekomen 9 september 2014 / dagtekening 8 september 2014
Inhoud zienswijze
<i>3a. Reclamant vreest met de komst van de woningen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.</i>
<i>3b. Reclamant vreest met de komst van de woningen voor een inbreuk op hun gerechtvaardigde belangen waaronder privacy.</i>
<i>3c. Reclamant merkt het ontwerpbestemmingsplan aan als onzorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.</i>
<i>3d. Reclamant stelt dat de planregels voor de woonbestemming ten onrechte geen maximale toegestane bouwhoogte bevatten, waarmee de planregeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt als onvoldoende en onzorgvuldig wordt aangemerkt.</i>
<i>3e. Reclamant stelt dat de dubbele ontsluiting op de Klaverhoekseweg onveilig en onnodig is en dat de nut en noodzaak van deze dubbele uitrit niet is aangetoond.</i>
<i>3f. Reclamant vreest voor precedentwerking nu er ter plekke nieuwe bouwblokken mogelijk worden gemaakt, waardoor er in de toekomst meerdere nieuwe woningen opgericht gaan worden.</i>
<i>3g. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is waarom in de toelichting van het plan gesproken wordt over vier woningen en waarom in de besluitvorming niet wordt onderkend dat er in totaal zeven reguliere burgerwoningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.</i>
<i>3h. Reclamant stelt dat niet dan wel onvoldoende onderzocht is of er ook wel daadwerkelijk vraag is naar deze woningen en deze vergroting van het woningaanbod in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.</i>
<i>3i. Reclamant stelt dat in casu niet is voldaan aan het wettelijk kader en de voorwaarden om tot</i>

<i>de omzetting naar de burgerwoningen te kunnen komen waarmee dit ontwerpbestemmingsplan ook in strijd is met het streekplan, de Verordening Ruimte, de beleidsregel Ruimte voor Ruimte en het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.</i>
<i>3j. Reclamant geeft aan dat uit de overwegingen in het bestemmingsplan en de bijbehorende duidelijk wordt dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd moeten zijn en dat de bedrijfsbebouwing al gesloopt moet zijn op het moment van aanvraag en het inhoudelijk toepassing geven aan de regeling.</i>
<i>3k. Reclamant stelt dat onvoldoende onderbouwd is of er ook daadwerkelijk aan alle gestelde voorwaarden voldaan wordt, de verificatoire bescheiden ontbreken.</i>
<i>3l. Reclamant stelt dat het onduidelijk is op grond waarvan tot zeven nieuwe burgerwoningen gekomen kan worden, gelet op de te slopen bebouwing.</i>
Reactie gemeente
3a. Binnen het plangebied wordt één intensieve veehouderijbedrijf gesloopt en gesaneerd. De negatieve milieueffecten (bijvoorbeeld geur, ammoniak en geluid) die het bedrijf heeft op de omgeving komen met dit bestemmingsplan te vervallen. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.
3b. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Gelet op de woonomgeving is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy. Daarnaast is uit de planschaderisicoanalyse gebleken dat er geen reële kans op planschade is. Dat betekent dat het plan geen aantasting op het uitzicht en de privacy van omwonenden tot gevolg heeft.
3c. Alle relevante aspecten zijn in het plan zorgvuldig behandeld. Dat betekent dat het plan getoetst is aan alle relevante beleidsstukken, de milieutechnische aspecten zijn onderzocht en de waarden van het plangebied en de omgevingen zijn betrokken in het plan. In het vooroverlegtraject zijn verschillende betrokken partijen (zoals provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel) geraadpleegd en zijn akkoord gegaan met dit plan.
3d. Artikel 7.2.1 bevat bouwregels voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een vrijstaande woning met maximaal één bouwlaag met kap, de inhoud mag niet meer dan 750 m ³ bedragen en de goothoogte mag niet meer bedragen dan vier meter. Met deze bouwregels heeft het geen meerwaarde om een maximale toegestane bouwhoogte op te nemen. De bouwregels staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving.
3e. De woningen worden ontsloten middels een lus die aansluiting vindt op de bestaande entree van woning Klaverhoekseweg 9a. De ontsluiting is noodzakelijk om de woningen te bereiken. Juist door hier een, voor de drie woningen, gezamenlijke aansluiting te realiseren op de Klaverhoekseweg, zijn minder inritten noodzakelijk waardoor de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Tevens wordt aansluiting gevonden bij de bestaande structuur gezien vanaf de Klaverhoekseweg 9a richting Klaverhoekseweg 11.
3f. In de Structuurvisie Best 2030 (vastgesteld in 2011) is het plangebied aangewezen als 'Agrarisch recreatief landschap'. Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor extensieve recreatieve ontwikkelingen (wandelen, fietsen e.d.). Hiermee wordt nagestreefd om het agrarische karakter van dit gebied in de toekomst te behouden.
3g. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten

aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal heeft het planbetrekking op zeven woningen, waarvan zes woningen gerealiseerd worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en één bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit is onder andere terug te lezen in paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3h. De gemeente Best heeft de 'Notitie Doseren en Prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven' opgesteld ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen. In deze notitie geeft de gemeente aan hoe zij met verschillende initiatieven wil omgaan. Deze notitie schetst de inhoudelijke afwegingen en criteria die daarbij zullen worden gehanteerd. In principe hanteert de gemeente het 'nee, tenzij' principe. Met betrekking tot Ruimte-voor-Ruimte initiatieven staat de gemeente positief tegenover bouwinitiatieven in samenhang met sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het inleveren van milieurechten. Initiatieven die een beroep doen op de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimteregeling scoren positief in de gemeentelijke afweging.

3i. In de Verordening Ruimte (2014) is de locatie gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking, concentratiegebied verstedelijking'. Dit betekent dat de nieuwbouw van één of meerdere woningen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogelijk is als de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. In de gemeentelijke 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best' (2008) is de locatie niet aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Maar de Verordening Ruimte (2014) biedt de mogelijkheid om de locatie als een bebouwingsconcentratie aan te merken. De Verordening Ruimte omschrijft een bebouwingsconcentratie namelijk als een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De locatie sluit aan bij de definitie van een bebouwingslint, dat door de Verordening Ruimte wordt omschreven als 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. Op deze manier is de locatie op basis van de Verordening Ruimte aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Desalniettemin wordt voor deze locatie afgeweken van het gemeentelijk beleid, waarin de locatie niet als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Het afwijken van het gemeentelijk beleid is op basis van de volgende argumenten te rechtvaardigen:

- o Het huidig aanwezige vleeskuikenbedrijf is een IV-bedrijf (intensieve veehouderij). Door deze ontwikkeling wordt voorzien in het slopen en saneren van dit bedrijf. Thans zijn er klachten uit de buurt met betrekking tot de geurbeleving van het bedrijf. Door de sanering van het bedrijf verdwijnt de geurcontour en daarmee geurbelasting ten opzichte van de omgeving;
- o Het initiatief heeft een positief effect op natuurgebieden vanwege het verdwijnen van de ammoniakemissie;
- o Door het verdwijnen van het bedrijf ontstaat een dusdanige verandering in het woon- en leefklimaat waardoor mogelijkheden ontstaan voor geurgevoelige objecten in de omgeving.

Op basis van deze zienswijze vraagt de toelichting van het bestemmingsplan om een nadere nuancering en verdieping. Paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat het overeenkomt met de lijn van de beantwoording van deze zienswijze.

3j. Het is op dit moment nog onredelijk om te verlangen dat alle rechten ingeleverd worden en de productie wordt gestopt. De ondernemer eist, logischerwijs, eerst zekerheid omtrent een

vergoeding of compensatie om zijn bedrijf en daarmee zijn huidige inkomen te compenseren. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met provincie en gemeente. De vergunning voor het slopen is reeds aangevraagd en is als bijlage aan de anterieure overeenkomst toegevoegd. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop daadwerkelijk gaat plaatsvinden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het intrekken van de milieuvergunning. Voor de overige zaken heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2014 een principeakkoord gegeven. In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt onderbouwd en geconcludeerd dat de initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.
3k. In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt onderbouwd en geconcludeerd dat de initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De verificatoire bescheiden maken geen deel uit van het bestemmingsplan, maar zijn opgenomen in het Ruimte-voor-Ruimte-dossier. Het dossier is getoetst aan de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte 2006' en de provincie Noord-Brabant heeft op 7 juli 2014 een principeakkoord gegeven.
3l. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen.
Conclusie
3a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3e. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3f. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3g. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3h. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3i. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3j. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3k. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3l. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3m. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. bewoner Klaverhoekseweg 16 Ingekomen 9 september 2014 / dagtekening 8 september 2014
Inhoud zienswijze
<i>4a. Reclamant stelt dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom sprake is van een</i>

<i>goede ruimtelijke onderbouwing.</i>
<i>4b. Reclamant stelt dat onderhavige locatie niet in een bebouwingsconcentratie ligt conform de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"(2008), waardoor het plan niet aan de Verordening Ruimte 2014 voldoet.</i>
<i>4c. Reclamant vraagt zich af of het slopen van drie stallen en het daarvoor in de plaats bouwen van zes woningen leidt tot een kwaliteitsverbetering en dat er onvoldoende gemotiveerd is waarom er sprake zou zijn van een kwaliteitsverbetering.</i>
<i>4d. Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan het beleid omdat er bij de sloop van 3450 m² maximaal drie woningen gebouwd mogen worden.</i>
<i>4e. Reclamant stelt dat op basis van het beleid alleen buiten de bebouwingsconcentraties gebouwd mag worden als het een Ruimte-voor-Ruimte project is en dat het impliceert dat het niet toegestaan is om 2 extra woningen te realiseren via saldering als deze woningen niet in een bebouwingsconcentratie liggen.</i>
<i>4f. Reclamant stelt dat het plan uit welstandsoogpunt niet acceptabel is en zorgt met de mogelijkheden van kolossale woningbouw niet voor een kwaliteitsverbetering voor het landschap.</i>
<i>4g. Reclamant stelt dat de mogelijkheid wordt geboden om woningen te realiseren met een inhoud van 750 m³, waarmee onvoldoende wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan dat uitgaat van 600m³.</i>
<i>4h. Reclamant stelt dat dat door het toestaan van zes woningen op een korte afstand én de ligging van de drie extra woningen op grotere afstand van de openbare weg, een woongebied wordt gecreëerd dat niet past binnen het karakter van de omgeving.</i>
<i>4i. Reclamant stelt dat het plan, stedenbouwkundig gezien, op twee gedachten hinkt: enerzijds wordt een historische driehoek toegevoegd terwijl daar nooit een historische driehoek gelegen heeft en anderzijds worden de woningen daar tegenaan geprojecteerd waarbij er juist sprake is van een stedelijke invulling in de vorm van korte gevels op de weg en een beperkte frontbreedte van de kavels.</i>
<i>4j. Reclamant stelt dat dat er aan een aantal voorwaarden uit de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 niet wordt voldaan omdat het bedrijf nog steeds in productie kan worden genomen.</i>
<i>4k. Reclamant maakt uit het plan op dat saldering aan de orde is geweest terwijl niet kan worden nagegaan of de oppervlakten afkomstig is van te beëindigen intensieve veehouderijen.</i>
<i>4l. Reclamant stelt dat de particulier de vijf bouw kavels in de schoot geworpen krijgt terwijl er in de directe omgeving nog meer particulieren wonen die wel een extra bouw kavel willen.</i>
Reactie gemeente
<i>4a. Alle relevante aspecten zijn in het plan zorgvuldig behandeld. Dat betekent dat het plan getoetst is aan alle relevante beleidsstukken, de milieutechnische aspecten zijn onderzocht en de waarden van het plangebied en de omgevingen zijn betrokken in het plan. In het vooroverlegtraject zijn verschillende betrokken partijen (zoals provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel) geraadpleegd en zijn akkoord gegaan met dit plan.</i>
<i>4b. In de Verordening Ruimte (2014) is de locatie gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking, concentratiegebied verstedelijking'. Dit betekent dat de nieuwbouw van één of meerdere woningen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogelijk is als de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. In de gemeentelijke 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best' (2008) is de locatie niet aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Maar de Verordening Ruimte (2014) biedt de mogelijkheid om de locatie als een bebouwingsconcentratie aan te merken. De Verordening Ruimte omschrijft een bebouwingsconcentratie namelijk als een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De locatie sluit aan bij de definitie van een bebouwingslint, dat door de Verordening Ruimte wordt omschreven als 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. Op deze manier is de</i>

locatie op basis van de Verordening Ruimte aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Desalniettemin wordt voor deze locatie afgeweken van het gemeentelijk beleid, waarin de locatie niet als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Het afwijken van het gemeentelijk beleid is op basis van de volgende argumenten te rechtvaardigen:

- o Het huidig aanwezige vleeskuikenbedrijf is een IV-bedrijf (intensieve veehouderij). Door deze ontwikkeling wordt voorzien in het slopen en saneren van dit bedrijf. Thans zijn er klachten uit de buurt met betrekking tot de geurbeleving van het bedrijf. Door de sanering van het bedrijf verdwijnt de geurcontour en daarmee geurbelasting ten opzichte van de omgeving;
- o Het initiatief heeft een positief effect op natuurgebieden vanwege het verdwijnen van de ammoniakemissie;
- o Door het verdwijnen van het bedrijf ontstaat een dusdanige verandering in het woon- en leefklimaat waardoor mogelijkheden ontstaan voor geurgevoelige objecten in de omgeving.

Op basis van deze zienswijze vraagt de toelichting van het bestemmingsplan om een nadere nuancering en verdieping. Paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat het overeenkomt met de lijn van de beantwoording van deze zienswijze.

4c. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gevormd door sloop van één intensieve veehouderijbedrijf en het versterken van landschappelijke ecologische waarden. De sloop en sanering betekent dat de woon- en leefomgeving automatisch verbeterd wordt, zowel visueel als milieutechnisch. De invloed, bijvoorbeeld geur, ammoniak en geluid, die het te slopen bedrijf had op de omgeving komt namelijk nu te vervallen. In de Verordening ruimte is aangegeven dat artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. Door de sloop van bebouwing en het inleveren van fosfaatrechten wordt, conform het provinciale beleid voldoende kwaliteitswinst geboekt. Desondanks wordt er met het plan een landschappelijke versterking gerealiseerd zoals is weergegeven in paragraaf 2.5. De initiatiefnemer voldoet niet alleen aan de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering, maar zorgt ook voor een extra kwaliteitsverbetering door de landschappelijke versterking te realiseren.

4d. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen.

4e. In de Verordening Ruimte (2014) is de locatie gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking, concentratiegebied verstedelijking'. Dit betekent dat de nieuwbouw van één of meerdere woningen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogelijk is als de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. In de gemeentelijke 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best' (2008) is de locatie niet aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Maar de Verordening Ruimte (2014) biedt de mogelijkheid om de locatie als een bebouwingsconcentratie aan te merken. De Verordening Ruimte omschrijft een bebouwingsconcentratie namelijk als een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De locatie sluit aan bij de definitie van een bebouwingslint, dat door de Verordening Ruimte wordt omschreven als 'min of meer aaneengesloten lijnvormige

reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. Op deze manier is de locatie op basis van de Verordening Ruimte aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Desalniettemin wordt voor deze locatie afgeweken van het gemeentelijk beleid, waarin de locatie niet als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Het afwijken van het gemeentelijk beleid is op basis van de volgende argumenten te rechtvaardigen:

- o Het huidig aanwezige vleeskuikenbedrijf is een IV-bedrijf (intensieve veehouderij). Door deze ontwikkeling wordt voorzien in het slopen en saneren van dit bedrijf. Thans zijn er klachten uit de buurt met betrekking tot de geurbeleving van het bedrijf. Door de sanering van het bedrijf verdwijnt de geurcontour en daarmee geurbelasting ten opzichte van de omgeving;
- o Het initiatief heeft een positief effect op natuurgebieden vanwege het verdwijnen van de ammoniakemissie;
- o Door het verdwijnen van het bedrijf ontstaat een dussdanige verandering in het woon- en leefklimaat waardoor mogelijkheden ontstaan voor geurgevoelige objecten in de omgeving.

Op basis van deze zienswijze vraagt de toelichting van het bestemmingsplan om een nadere nuancering en verdieping. Paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat het overeenkomt met de lijn van de beantwoording van deze zienswijze.

4f. Artikel 7.2.1 bevat bouwregels voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een vrijstaande woning met maximaal één bouwlaag met kap, de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen en de goothoogte mag niet meer bedragen dan vier meter. De bouwregels staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving. Daarnaast geven de provinciale kaders voor Ruimte-voor-Ruimte woningen het gemeentebestuur ruimte om een grotere inhoudsmaat te hanteren. De gemeente heeft hier vanuit stedenbouwkundige redenen niet voor gekozen.

4g. De inhoud van 750 m³ staat gelijk aan de bebouwing in de omgeving. Daarnaast geven de provinciale kaders voor Ruimte-voor-Ruimte woningen het gemeentebestuur ruimte om een nog grotere inhoudsmaat te hanteren. De gemeente heeft hier vanuit stedenbouwkundige redenen niet voor gekozen en houdt vast aan 750 m³.

4h. De drie extra woningen liggen niet op een grote afstand van de openbare weg, maar worden ontsloten door de Hurkseweg. De woningen, met een inhoud van circa 750 m³, staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving, direct aan de weg. De overige woningen worden ontsloten via de Klaverhoekseweg. Deze woningen, met een inhoud van circa 750 m³, staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving, op wisselende afstand van de weg. Op deze manier worden zowel de woningen aan de Hurkseweg als aan de Klaverhoekseweg op een passende manier gesitueerd binnen het karakter van de omgeving.

4i. De situering van de woningen en de ontsluiting daarvan is niet alleen tot stand gekomen vanuit het bestaande stedenbouwkundige karakter van de Klaverhoekseweg, maar ook in het kader van verkeersveiligheid. Door hier een voor de drie woningen gezamenlijke aansluiting te realiseren op de Klaverhoekseweg zijn minder inritten noodzakelijk waardoor de verkeersveiligheid niet in geding komt. Door voor de woningen een landschappelijk ingevulde driehoek te realiseren, worden de landschappelijke waarden versterkt. De driehoek heeft een semi-agrarische invulling (fruitbomen) en zorgt voor een versterking van het kleinschalig landschapsbeeld. Het plan beoogt niet het terugbrengen van de historische situatie.

4j. Het is op dit moment nog onredelijk om te verlangen dat alle rechten ingeleverd worden en de

productie wordt gestopt. De ondernemer eist, logischerwijs, eerst zekerheid omtrent een vergoeding of compensatie om zijn bedrijf en daarmee zijn huidige inkomen te compenseren. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met provincie en gemeente. De vergunning voor het slopen is reeds aangevraagd en is als bijlage aan de anterieure overeenkomst toegevoegd. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop daadwerkelijk gaat plaatsvinden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het intrekken van de milieuvergunning. Voor de overige zaken heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2014 een principeakkoord gegeven.
4k. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren.
4l. Op 19 juni 2012 heeft het college van B&W een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van het principeverzoek voor het saneren van een pluimveehouderijbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a in combinatie met de realisatie van een zestal Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Klaverhoekseweg en Hurkseweg. Op advies van het college van B&W heeft de initiatiefnemer op 4 juli 2012 een informatiebijeenkomst met de buurt belegd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer diverse individuele gesprekken in de omgeving gevoerd. Voor de gemeente is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en is het niet afdwingbaar met wie de initiatiefnemer de bouwkavels gaat realiseren. Dit zijn tenslotte afspraken tussen particulieren.
Conclusie
4a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4b. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4e. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4f. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4g. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4h. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4i. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4j. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4k. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
4l. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. bewoner Klaverhoekseweg 18 Ingekomen 9 september 2014 / dagtekening 8 september 2014
Inhoud zienswijze
<i>5a. Reclamant stelt dat het hoogst ongebruikelijk is dat er een stedelijk gebied wordt gemaakt in</i>

<i>een agrarisch gebied, waardoor een niet aaneengesloten stedelijk gebied ontstaat.</i>
<i>5b. Reclamant stelt dat er meer huizen gebouwd gaan worden dan waar Dhr. Bakx recht op heeft aan de hand van de geruimde vierkante meters stallen.</i>
<i>5c. Reclamant vraagt zich af waarom de woningen verdeeld over het gebied gesitueerd zijn en waarom Dhr. Bakx zijn huizen niet alleen op zijn eigen grond houdt.</i>
<i>5d. Reclamant stelt dat de bouw van de nieuwe woningen de omgeving, sfeer en uitstraling van de Vleut geweld aan doen.</i>
<i>5e. Reclamant stelt dat lintbebouwing langs bestaande wegen in de Vleut behouden moet blijven.</i>
<i>5f. Reclamant stelt dat er geen open kaart is gespeeld.</i>
<i>5g. Reclamant stelt dat het onzin is dat iedereen blij is met deze ontwikkelingen en dat daardoor een stap in de procedure overgeslagen kan worden.</i>
Reactie gemeente
5a. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimtetoningen betreffen geen planmatige stedelijke uitbreiding, maar een kwaliteitsverbetering ter plaatste op het gebied van landschap, cultuurhistorie en milieu. Daarnaast is het plangebied in de Structuurvisie Best 2030 (vastgesteld in 2011) aangewezen als 'Agrarisch recreatief landschap'. Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor extensieve recreatieve ontwikkelingen (wandelen, fietsen e.d.). Hiermee wordt nagestreefd om het agrarische karakter van dit gebied in de toekomst te behouden en het ontstaan van een aaneengesloten stedelijk gebied uit te sluiten.
5b. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen.
5c. Voor de gemeente is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en is het niet afdwingbaar met wie de initiatiefnemer de bouw kavels gaat realiseren. Dit zijn tenslotte afspraken tussen particulieren.
5d. Met het ontwerp is zorgvuldig rekening gehouden met de omgeving, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk gezien. Hierbij dient de historische en de huidige situatie als uitgangspunt. Niet alleen de situering, maar ook het beeldkwaliteitsaspect is hierbij meegenomen. Tenslotte wordt een landschappelijke impuls met een recreatief pad aangelegd waardoor zelfs bijgedragen wordt aan de sfeer en de uitstraling van de Vleut en omgeving.
5e. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige lintbebouwing. Er is rekening gehouden met de aanwezige kwaliteiten en functies (paragraaf 2.5 van de toelichting).
5f. Op 19 juni 2012 heeft het college van B&W een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van het principeverzoek voor het saneren van een pluimveehouderijbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a in combinatie met de realisatie van een zestal Ruimte-voor-Ruimtetoningen aan de Klaverhoekseweg en Hurkseweg. Op advies van het college van B&W heeft de initiatiefnemer op 4 juli 2012 een informatiebijeenkomst met de buurt belegd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer diverse individuele gesprekken in de omgeving gevoerd. Voor de gemeente is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en is het niet afdwingbaar met wie de initiatiefnemer de bouw kavels gaat realiseren. Dit zijn tenslotte afspraken tussen particulieren.
5g. Op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening dient het college van B&W te beslissen of

ze wel of geen inspraak verleent bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Wanneer deze procedure wordt doorlopen, vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure, betekent dit dat eerst een voorontwerpbestemmingsplan dient te worden opgesteld. Het college van B&W heeft op 14 juli 2014 besloten om niet de gemeentelijke inspraakverordening te volgen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Klaverhoekseweg 9a en omgeving'. Het college van B&W heeft dit besloten omdat:

1. Er geen sprake is van een grootschalige planologische ontwikkeling;
2. In een vroeg stadium de omwonenden al zijn geïnformeerd (een informatieavond op 4 juli 2012 en daarnaast enkele individuele gesprekken);
3. De vooroverlegreacties geen reden geven om belanghebbenden een extra mogelijkheid te bieden.

Met het doorlopen van bovenstaande procedure zijn alle formele stappen gezet die nodig zijn vóór de terinzagelegging van een bestemmingsplan.

Daarnaast betreuren wij het dat wij met de tweede argumentatie suggereren dat iedereen blij is met de ontwikkelingen.

Conclusie

5a. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5c. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5d. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5e. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5f. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5g. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. bewoner Klaverhoekseweg 18a

Ingekomen 9 september 2014 / dagtekening 8 september 2014

Inhoud zienswijze

6a. Reclamant vindt het niet kunnen dat er zes huizen gebouwd moeten worden als er alleen maar 3400 m2 bedrijfsgebouwen gesloopt gaan worden die meer dan 30 jaar oud zijn en allang afgeschreven zijn.

6b. Reclamant kan niet begrijpen dat er veel meer stenen terug komen dan dat er gesloopt worden en waarom dit dan kwaliteitsverbetering van het landschap genoemd wordt.

6c. Reclamant stelt dat als er voor iedere 1000 m2 een bouwplaats gegeven moet worden, er hooguit 3 kavels gerealiseerd kunnen worden.

6d. Reclamant vindt het belachelijk en verdacht dat de meeste bouw kavels op een perceel van iemand anders ingepland zijn.

6e. Reclamant vindt het verdacht dat dit voorstel in de vakantieperiode ter inzage wordt gelegd.

6f. Reclamant verwondert het dat hij niet op de hoogte is gebracht van dit voorstel en het uit de krant heeft moeten lezen.

Reactie gemeente

6a. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling

Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen. De gemeente vindt dit aanvaardbaar. Conform de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is het niet relevant dat de bedrijfsbebouwing meer dan 30 jaar oud en afgeschreven is.
6b. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gevormd door sloop van één intensieve veehouderijbedrijf en het versterken van landschappelijke ecologische waarden. De sloop en sanering betekent dat de woon- en leefomgeving automatisch verbeterd wordt, zowel visueel als milieutechnisch. De invloed, bijvoorbeeld geur, ammoniak en geluid, die het te slopen bedrijf had op de omgeving komt namelijk nu te vervallen.
6c. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen.
6d. Op 19 juni 2012 heeft het college van B&W een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van het principeverzoek voor het saneren van een pluimveehouderijbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a in combinatie met de realisatie van een zestal Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Klaverhoekseweg en Hurkseweg. Op advies van het college van B&W heeft de initiatiefnemer op 4 juli 2012 een informatiebijeenkomst met de buurt belegd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer diverse individuele gesprekken in de omgeving gevoerd. Voor de gemeente is dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en is het niet afdwingbaar met wie de initiatiefnemer de bouw kavels gaat realiseren. Dit zijn tenslotte afspraken tussen particulieren.
6e. Door middel van publicaties in Groeiend Best en de Staatscourant is eenieder geïnformeerd over het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de beleidsregel voor de beeldkwaliteit. Daarbij is ook vermeld dat deze stukken gedurende zes weken ter inzage liggen en dat het indienen van zienswijzen mogelijk is. Deze publicatie en het ontwerpbestemmingsplan zijn ook op de website van de gemeente Best geplaatst. Het ontwerpbestemmingsplan het bijlagen is daarnaast ook te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze manier is voldaan aan de eisen die artikel 3.8, eerste lid Wro juncto afdeling 3.4 Awb stellen aan de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan.
6f. Door middel van publicaties in Groeiend Best en de Staatscourant is eenieder geïnformeerd over het besluit van het college om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de beleidsregel voor de beeldkwaliteit. Daarbij is ook vermeld dat deze stukken gedurende zes weken ter inzage liggen en dat het indienen van zienswijzen mogelijk is. Deze publicatie en het ontwerpbestemmingsplan zijn ook op de website van de gemeente Best geplaatst. Het ontwerpbestemmingsplan het bijlagen is daarnaast ook te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze manier is voldaan aan de eisen die artikel 3.8, eerste lid Wro juncto afdeling 3.4 Awb stellen aan de bekendmaking.
Conclusie

6a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6e. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6f. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. bewoner Klaverhoekseweg 20/24 Ingekomen 8 september 2014 / dagtekening 6 september 2014
Inhoud zienswijze
<i>7a. Reclamant stelt dat het buitengebied de functie van agrarisch gebied zoveel mogelijk moet behouden en dat dit gebied niet overvol bewoond moet worden en ruimtelijk moet blijven.</i>
<i>7b. Reclamant stelt dat de hoeveelheid gevraagde kavels niet voldoen aan de wettelijke normen voor de Regeling ruimte voor ruimte.</i>
<i>7c. Reclamant stelt dat de veronderstelling dat de gehele buurt eens was met de plannen niet geheel is volgens de mening van de omgeving en geeft aan dat er tijdens een eerdere bijeenkomst juist veel tegenstand was in plaats van een jubelstemming.</i>
<i>7d. Reclamant verzoekt om de zaak serieus te nemen en te onderzoeken of deze ontwikkeling wel in het beeld van de Klaverhoek past.</i>
Reactie gemeente
7a. In de Structuurvisie Best 2030 (vastgesteld in 2011) is het plangebied aangewezen als 'Agrarisch recreatief landschap'. Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor extensieve recreatieve ontwikkelingen (wandelen, fietsen e.d.). Hiermee wordt nagestreefd om het agrarische karakter van dit gebied in de toekomst te behouden.
7b. Voor de bebouwing aan de Klaverhoekseweg 9a geldt dat op basis van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer heeft, zoals de regeling toestaat, het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht. Dit bedraagt in totaal 2.55 bouwtitels. Hiervan zijn twee bouwtitels afkomstig uit de gemeente Best en de resterende 0.55 bouwtitel is elders aangekocht. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte zes woningen realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal gaat het om een ontwikkeling van zeven woningen.
7c. In het kader van de planvorming heeft op 4 juli 2012 een informatieavond plaatsgevonden voor de buurtbewoners. Via een presentatie en individuele gesprekken zijn de plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden. In deze fase ging het nog om de visie op het gebied. Na de presentatie is het plan verder uitgewerkt en heeft dit geleid tot onderliggend bestemmingsplan.
7d. In paragraaf 2.5 van de toelichting wordt uitgebreid in gegaan op de ontwikkeling van het plan. Hierbij zijn verschillende factoren van belang en zijn zorgvuldig afgewogen om te komen tot een plan dat past in het beeld van de Klaverhoek.
Conclusie

7a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Klaverhoekseweg 9a e.o.” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en 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.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- ☐ Paragraaf 4.3 en 4.4 zijn zodanig aangepast dat het overeenkomt met de lijn van de beantwoording van zienswijzen 3i , 4b en 4e.

Ambtshalve aanpassingen

- ☐ -
- ☐ -

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- ☐ Artikel 3.2.2, artikel 4.2.2, artikel 5.2.2 en artikel 6.2.2 van de bestemmingsregels zijn op de volgende wijze aangepast:
 - *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*
 - a. *De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.*
 - b. *De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.*

Ambtshalve aanpassingen

- ☐ Artikel 1 is zodanig aangepast dat de definitie ‘erf- en terreinafscheidingen’ is opgenomen.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- ☐ -

Ambtshalve aanpassingen

- ☐ -