

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Klaverhoekseweg nabij 16, Best’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16’

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Klaverhoekseweg nabij 16, Best’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16’ hebben met ingang van 29 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan en de welstandscriteria indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 3 zienswijzen binnengekomen.

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:

- 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 reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan ‘Klaverhoekseweg nabij 16, Best’ of de beleidsregel ‘Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16’.

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 Klaverhoekseweg 9c	1

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Bewoner Klaverhoekseweg 9a	2
Waterschap de Dommel	3

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 bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Eigenaar perceel Klaverhoekseweg 9c	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Inspreker vreest veel geluidsoverlast te gaan ondervinden van dit plan. De komst van het plan leidt tot een toename van het wegverkeerslawaai met geluidsoverlast van dien. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Klaverhoekseweg ten hoogste 53 db bedraagt. De streefgrenswaarde van 48 db wordt hierbij ruim overschreden. Dit is tevens de maximale overschrijding waarbij woningbouw nog toegestaan is. Inspreker wil dat de mogelijkheden om deze geluidsbelasting te reduceren moeten worden toegepast en niet bij voorbaat moeten worden afgewezen als niet realistisch.</i>	<i>De realisatie van een woning ter plaatse van het plangebied zal nauwelijks extra verkeer met zich meebrengen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied zal daarom niet tot problemen leiden in het kader van verkeer. Als gevolg van het initiatief is er geen toename van verkeerslawaai te verwachten. De berekende geluidbelasting als gevolg van bestaande (vracht)verkeersbewegingen geldt voor de gevel van de op te richten woning en niet voor de woning van inspreker. Reductie van de geluidbelasting op de nieuwe woning zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de kleinschaligheid van het project stuiten deze maatregelen op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Bovendien wordt aan het programma Geluid van de gemeente Best voldaan.</i>
<i>b. Inspreker verliest door het bouwplan het vrije uitzicht en verwacht dat de waarde van zijn woning aanzienlijk zal dalen. Inspreker begrijpt niet dat er geen planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Om een gedegen afweging te maken over dit plan mag een planschaderisicoanalyse niet ontbreken.</i>	<i>De situering van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk afgewogen. Hierbij is rekening gehouden met de omgeving. Een gedeelte van het vrije uitzicht van de tegenovergelegen woning, welke op meer dan 60 m is gelegen, zal inderdaad verdwijnen. Gezien deze afstand, de breedte en strakke begrenzing van het bestemmingsvlak en het bouwvlak en de tussenliggende (nog in te richten) groenstrook valt het zicht op de nieuwe woning zelf, gedeeltelijk weg. Door de grote afstand van meer dan 60 meter tussen de bestaande en de nieuwe woning en de hoge onderzoekskosten van zo'n analyse is er voor gekozen geen planschaderisicoanalyse uit te voeren. Mogelijke planschade is afgedekt</i>

	<i>middels een overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer. Een planschaderisicoanalyse is dan ook niet noodzakelijk om een gedegen afweging te maken.</i> <i>De woningen Klaverhoekseweg 9a en 9c zijn recent gerealiseerd op basis van de ligging in een bebouwingsconcentratie. Het plangebied voor de nieuwe woning is eveneens gelegen in deze bebouwingsconcentratie. De zienswijze-indiener heeft met de aankoop van de eigen bouwkaavel het risico aanvaard dat er meer woningen in deze bebouwingsconcentratie ontwikkeld kunnen worden.</i>
<i>c. Inspreker is bereid om mee te denken voor een oplossing. Indien de woning niet westelijk maar oostelijk van de Klaverhoekseweg 16 wordt gesitueerd verwacht inspreker geen geluidsoverlast meer en behoudt hij zijn vrij uitzicht. Volgens inspreker is er dan ook geen sprake van planschade en is er meer ruimte voor natuur en kan de bijdrage in het landschapsfonds verminderen.</i>	<i>De situering van de woning aan de westelijke zijde is een passende ontwikkeling. De situering van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk afgewogen. Hierbij is rekening gehouden met de omgeving. De woning is passend in het bebouwingsritme van de Klaverhoekseweg. Toevoeging van de woning aan de oostzijde betekent verdichting van het lint door het opvullen van een waardevolle open ruimte tussen de woningen Klaverhoekseweg 16 en 18. Het zicht op het achtergelegen bosgebied zou alsdan komen te vervallen.</i> <i>Initiatiefnemer heeft een uitwerking gemaakt voor zijn bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij zijn door de initiatiefnemer keuzes gemaakt ten aanzien van de wijze waarop zij hier invulling aan kunnen geven, een bijdrage in het landschapsfonds kan hier onderdeel van uitmaken. De gemeente stemt in met deze uitwerking welke voldoet aan het gemeentelijke beleid.</i>
Conclusie	
De ingediende zienswijze leidt niet direct tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap worden aangepast doordat een extra bijdrage wordt geleverd in plaats van reeds eerder uitgevoerde sloop mee te rekenen.	

2. Eigenaar perceel Klaverhoekseweg 9a	
<i>a. Het plan is niet in lijn met de structuurvisie. De landschappelijke inpassing wordt niet in voldoende mate nagestreefd. De in 2011 gesloopte bebouwing wenst reclamant niet in het plan te worden opgenomen als 'tegenprestatie kwaliteitsverbetering landschap' omdat ten tijde van de sloop nog geen sprake was van een bebouwingsconcentratie.</i>	<i>Het plangebied en de directe omgeving hebben alle kenmerken van een bebouwingsconcentratie. Dit was ook al ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie het geval. Met de ontwikkeling wordt qua stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aangesloten op de directe omgeving van het plangebied en de kenmerken van de bebouwingsconcentratie 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg'.</i> <i>Initiatiefnemer heeft tevens een uitwerking gemaakt voor zijn bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij zijn door de initiatiefnemer keuzes gemaakt ten aanzien van de wijze waarop zij hier invulling aan kunnen geven, sloop van bebouwing, een fysieke bijdrage danwel een bijdrage in het landschapsfonds is hier onderdeel van. Wat betreft het onderdeel sloop heeft initiatiefnemer sloop van de bebouwing in overleg met de gemeente uitgevoerd vooruitlopend op de woningbouwontwikkeling. De sloop heeft feitelijk ook plaats gevonden. De definitieve uitwerking wordt aangepast, de m2 sloop welke al hebben plaatsgevonden worden niet meer meegeteld in de uitwerking, alleen de nog daadwerkelijk te slopen aantal m2 (201 m2) worden nu meegeteld en er zal dus een extra fysieke danwel geldelijke bijdrage worden gedaan. De uitwerking wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hier op aangepast. De uitwerking voldoet daarmee voldoende aan het gemeentelijke beleid en is sprake van een duurzame landschappelijke inpassing.</i>
<i>b. Inspreker vindt de sloop van 201 m² bebouwing onvoldoende. De voormalige varkensstal (200 m²) en machineloods (150 m²) zouden ook moeten worden gesloopt. Hierdoor ontstaat een grotere kwaliteitsverbetering van het landschap en ontstaat er meer ruimte voor groen.</i>	<i>De definitieve uitwerking wordt aangepast, de m2 sloop welke al hebben plaatsgevonden worden niet meer meegeteld in de uitwerking, alleen de nog daadwerkelijk te slopen aantal m2 (201 m2) worden nu meegeteld. De uitwerking wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hier op aangepast.</i> <i>In het plan is de investering in de kwaliteitsverbetering gemotiveerd. De sloop van de bebouwing is samen met de kwaliteitsverbetering van het landschap en de storting in het gemeentelijke fonds voldoende om aan de provinciale en gemeentelijke regels voor kwaliteitsverbetering te voldoen.</i>

<i>c. Inspreker vreest dat hun bouwkavel ernstig in waarde zal dalen door de situering van het woonhuis tegenover. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Het nadeel kan gemakkelijk beperkt worden door situering van de woning ten oosten van de Klaverhoekseweg 16 ipv ten westen.</i>	<i>De nieuwe woning bevindt zich op ruim 80 meter vanaf de woning Klaverhoekseweg 9a. De woning Klaverhoekseweg 9a is recent gerealiseerd op basis van de ligging in een bebouwingsconcentratie. De situering van de nieuwe woning van initiatiefnemer is stedenbouwkundig en landschappelijk afgewogen. Hierbij is rekening gehouden met de omgeving. De woning is passend in het bebouwingsritme van de Klaverhoekseweg. Toevoeging van de woning aan de oostzijde betekent verdichting van het lint door het opvullen van een waardevolle open ruimte tussen de woningen Klaverhoekseweg 16 en 18. De zienswijze-indiener heeft met de aankoop van de eigen bouwkavel het risico aanvaard dat er meer woningen in deze bebouwingsconcentratie ontwikkeld kunnen worden. Het situeren van de woning aan de oostzijde stuit op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. Dit is bovenstaand reeds aangegeven.</i>
<i>d. Inspreker is bereid om mee te denken in een aanvaardbare oplossing voor alle partijen.</i>	<i>De situering van de woning aan de westelijke zijde is een passende ontwikkeling. De situering van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk afgewogen en past in het bebouwingsritme van de Klaverhoekseweg. Toevoeging van de woning aan de oostzijde betekent verdichting van het lint door het opvullen van een waardevolle open ruimte tussen de woningen Klaverhoekseweg 16 en 18. Het zicht op het achtergelegen bosgebied zou alsdan komen te vervallen. Initiatiefnemer heeft tevens een uitwerking gemaakt voor zijn bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De definitieve uitwerking wordt aangepast, de m2 sloop welke al hebben plaatsgevonden worden niet meer meegeteld in de uitwerking, alleen de nog daadwerkelijk te slopen aantal m2 (201 m2) worden nu meegeteld en er zal dus een extra fysieke danwel geldelijke bijdrage worden gedaan. De uitwerking wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hier op aangepast. De uitwerking voldoet daarmee voldoende aan het gemeentelijke beleid en is sprake van een duurzame landschappelijke inpassing.</i>
Conclusie	
De ingediende zienswijze leidt niet direct tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Wel zal de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap worden aangepast doordat een extra bijdrage wordt geleverd in plaats van reeds eerder uitgevoerde sloop mee te rekenen.

3. Waterschap De Dommel	
<i>a. Er wordt ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap kan zich vinden in een oplossingsrichting om hemelwater te verwerken op eigen terrein in de voorgesteld infiltratiesloot zoals aangegeven op landschappelijke inpassing, met een noodoverloop naar een bestaande watergang. Wel wordt geadviseerd om de geplande voorziening nog nader uit te (laten) werken. Besteed u hierbij aandacht aan de (technische) haalbaarheid, de leegloop, de overstort en de bodemhoogte t.o.v. de GHG. Houdt u er hierbij rekening mee dat er door de gekozen oplossing geen wateroverlast mag ontstaan bij derden.</i>	<i>Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. Uw advies wordt meegedeeld aan de initiatiefnemer.</i>
<i>1. De toename verhard oppervlak van de nieuwe woning is circa 270 m² (woning + bijgebouwen). De erfverharding is hier nog niet bij opgeteld en zou in de bodem kunnen infiltreren of kunnen worden geborgen in de infiltratiesloot.</i>	<i>In de toelichting wordt aangevuld hoe er met water op de erfverharding wordt omgegaan en op welke wijze aan het waterschapsbeleid wordt voldaan.</i>
<i>2. In het plan is het gemeentelijk beleid niet goed opgenomen. De voorkeursvolgorde dient te worden doorlopen en het uitgangspunt is dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.</i>	<i>Dit wordt aangepast in de toelichting.</i>
<i>3. In de regels is er geen verplichting opgenomen dat bebouwing gesloopt dient te worden van 201 m². Wel is de landschappelijke inrichting een verplichting vanuit de regels waarin de bebouwing niet meer op staat. Is het slopen van de bebouwing nu voldoende geregeld?</i>	<i>De huidige woning aan de Klaverhoekseweg 16 maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hier ligt al een woonbestemming op. De sloop van de bijgebouwen daar is dan ook niet geregeld in het voorliggende bestemmingsplan, maar vastgelegd in de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer.</i>
<i>4. Indien er werkzaamheden/ingrepen plaats vinden in de beschermingszone van de a-watergang zoals het realiseren van hekwerk, planten van bomen en objecten realiseren is afstemming met het waterschap nodig of het kan vallen onder de algemene regels. Als dat niet kan dient het te voldoen aan de beleidsregels en dient een positief watervergunningtraject te worden doorlopen. De a-watergang heeft maar een beperkte afvoercapaciteit (aanduiding AA) waardoor die van de legger af zou kunnen indien</i>	<i>Initiatiefnemer treedt in overleg met het Waterschap hierover.</i>

<i>het eigendom van het waterschap wordt overgedragen op de aangelanden. Dit betekent dan wel de aangelanden de sloot dienen te gaan onderhouden. Het waterschap de afdeling beheer en onderhoud is bereid om met de initiatiefnemer hierover van gedachten te wisselen. Het zou gunstig kunnen zijn voor dit plan zodat er meer vrijheid ontstaat doordat er geen keur regels van toepassing zijn en geen materiaal van het waterschap meer hoeven te komen en er best wat m² bij het eigendom kunnen gaan komen.</i>	
Conclusie	
In de toelichting wordt aangevuld hoe er met water op de erfverharding wordt omgegaan. De omschrijving van het gemeentelijk beleid wordt aangevuld in de toelichting.	

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Klaverhoekseweg nabij 16” en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16’ worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

- Artikel 3.2.2 is aangepast aan de inwerkingtreding van de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Artikel 4.2.1 is aangevuld met de consequentie van de bouw van de woning op Natura 2000 gebieden.

Beleidsregel ‘Welstandscriteria Oirschotseweg 88’

Geen wijzigingen.