

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Best, Oirschotseweg tussen 109 en 111"

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Best, Oirschotseweg tussen 109 en 111" heeft met ingang van 23 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het bestemmingsplan en de welstandscriteria indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 2 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 "Best, Oirschotseweg tussen 109 en 111"

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
Bewoners Oirschotseweg 109	1
Bewoners Oirschotseweg 118	2

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

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. Bewoners Oirschotseweg 109	
Ingekomen 4 april 2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. De plaats van het bouwvlak, in zijn geheel achter de woning van reclamant doet afbreuk aan privacy in huis en tuin. Verzoek om bouwvlak verder naar voren te plaatsen.</i>	Gemeente kan instemmen met verzoek. Het bouwvlak zal verder naar voren worden geplaatst.
<i>b. Door de maximale hoogte van 10 meter is er sprake van verlies van privacy en woongenot in de tuin onder andere door het verlies van zonlicht en het eventueel plaatsen van ramen. Verzoek om maximaal hoogte te beperken tot 7,50 meter.</i>	Maximale goot- en nokhoogte wordt voor de vrijstaande woning grenzend aan het perceel van reclamant in overeenstemming gebracht met de toegestane goothoogte en nokhoogte in de omgeving zijnde respectievelijk 5 en 8 meter. Voor wat betreft het plaatsen van ramen in de zijgevel geeft het burgerlijk wetboek aan dat in een muur die op meer dan twee meter van de erfgrans staat een venster geplaatst kan worden dat uitzicht geeft op het erf van de naastgelegen woning. In de onderhavige situatie ligt het bouwvlak op meer dan 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens. Bovendien is voor bijgebouwen in de regels opgenomen dat de afstand tot de zijdelingseperceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 meter.

Conclusie	
1 a. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1 b. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

2. Bewoners Oirschotseweg 118 Ingekomen 4 april 2022	
<i>a. Reclamanten zijn van mening dat het aantal verkeersbewegingen te laag wordt ingeschat.</i>	a. Het aantal verkeersbewegingen is bepaald op basis van kencijfers van het CROW. Dit is een kennisinstituut dat op basis van ervaringen en onderzoek tot de gebruikte kencijfers is gekomen. Deze kencijfers worden in Nederland als geaccepteerd uitgangspunt ingeschat. De kencijfers zijn bepaald op basis van type woning. Het argument dat deze woningen groot zijn vormt daarom geen aanleiding om voor deze woningen van de kencijfers af te wijken.
<i>b. Reclamanten verzoeken oom elk perceel een eigen inrit te geven in plaats van een gezamenlijke inrit, aangezien de gezamenlijke inrit recht tegenover hun inrit komt te liggen.</i>	b. De Oirschotseweg is een weg die ingedeeld is als gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent dat de weg een belangrijke verkeersfunctie heeft. Idealiter zijn op deze weg zo min mogelijk inritten gewenst. Elke inrit brengt een risico op een potentieel verkeersonveiligheid punt met zich mee, ondanks dat de verkeersintensiteit van en naar de inrit niet hoog is. Er is daarom nadrukkelijk gekozen om de inritten te bundelen, zodat er maar een potentieel aandachtspunt voor verkeersveiligheid ontstaat.
<i>c. Als gevolg van de maximale hoogte van 10 meter vrezen reclamanten verlies van privacy en woongenot in de tuin, onder ander door het verlies van zonlicht in de tuin. Het toepassen van een tweekapper met een grotere bouwmassa maakt dit effect nog erger.</i>	c. Gelet op de afstand tussen de twee kapper en woning/tuin van reclamant is er geen sprake van schaduwwerking. Het gaat om een tweekapper met een beperkte bouwmassa. Bouwmassa van 2 vrijstaande woningen zou een grotere impact hebben op de openheid van het gebied
<i>d. Reclamanteten vrezen dat er niet genoeg parkeerplaatsen aanwezig zijn, zeker net als het bezoekersparkeren betreft.</i>	d. Wat parkeren betreft heeft de gemeente Best de uitgangspunten hiervoor vastgesteld in een Nota Parkeernormen. Uitgangspunt bij deze nota is dat parkeren op het eigen terrein plaats moet vinden. Voor de Oirschotseweg, die een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie heeft, is parkeren op of langs de rijbaan niet de bedoeling. De parkeernormen die vastgesteld zijn, zijn ook bepaald op basis van type woningen. De ontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen.
Conclusie	
2 a. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

- 2 b. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2 c. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2 d. 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 “Best, Oirschotsweg tussen 109/111” 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.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- Geen aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen

- Daar waar staat twee-aaneen, aanvullen dat ook 1 vrijstaande woning mogelijk is of 2 vrijstaand geschakelde woningen

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- Geen aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen

- Daar waar staat twee-aaneen, aanvullen dat ook 1 vrijstaande woning mogelijk is of 2 vrijstaand geschakelde woningen

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- Bouwvlak van vrijstaande woning verder naar voren verplaatsen.
- Nok- en goothoogte vrijstaande woning aanpassen naar respectievelijk 5 en 8 meter.

Ambtshalve aanpassingen

- Daar waar staat twee-aaneen aanvullen met 1 vrijstaande of 2 vrijstaand geschakelde woningen