

Nota Vooroverleg en Inspraak

Bestemmingsplan “Oirschotseweg 94”

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Oirschotseweg 94” heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening met ingang van 12 augustus 2015 tot en met 22 september 2015 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. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie over het bestemmingsplan indienen. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

2. Wijze van behandeling

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

De beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte inspraakreactie is opgenomen onder 4. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening inspraakreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de inspraakreactie;
- per inspraakreactie is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per inspraakreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk verklaard. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties 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 inspraakreactie en het onderdeel wijzigingen van de nota vooroverleg en inspraak.

Onder 5 staat een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties. De ontvangen vooroverlegreacties worden onder 6 behandeld. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- per vooroverlegreactie is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Onder 7 staat een opsomming van de wijzigingen die naar aanleiding van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

3. Overzicht indieners inspraakreacties

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

Naam	Nr
Bewoner Sint Antoniusweg 10	1
Bewoner Sint Antoniusweg 1c	2
Bewoner Sint Franciscusweg 1	3

4. Ingekomen inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties 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 inspraakreacties.

1. bewoner Sint Antoniusweg 10 Ingekomen 9 september 2015 / dagtekening 26 augustus 2015
<i>Inhoud inspraakreactie</i> <i>Reclamant kan zich vinden in de hoofdlijnen van het voorontwerpbestemmingsplan, maar uit wel een aantal zorgen:</i> <i>1. Verkeer:</i> <i>a. De woning van reclamant is gelegen aan het gedeelte van de Sint Antoniusweg dat is afgesloten voor doorgaand verkeer van de Zessprong richting Oirschotseweg. Reclamant wil dit in stand houden vanwege de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Reclamant rekent er op dat de ontsluiting van de nieuwbouw enkel en alleen via de Oirschotseweg plaatsvindt.</i> <i>b. Reclamant merkt op dat de huidige verkeerspaal niet wordt vergrendeld en regelmatig wordt verwijderd. Reclamant doet het dringende verzoek om deze te vervangen door een type versperring die niet door weggebruikers te verwijderen is, bijvoorbeeld de paal die aan de Sint Franciscusweg is gerealiseerd.</i> <i>2. Geluid:</i> <i>In het voorontwerpbestemmingsplan lijkt rekening gehouden te worden met een toename van het verkeersgeluid door passende maatregelen te nemen.</i> <i>3. Uitstraling bebouwing:</i> <i>Reclamant rekent er op dat de uitgangspunten uit het voorontwerpbestemmingsplan (aansluiting op omliggende bebouwing, sfeerimpressies) voor ogen blijven en dat geen concessies worden gedaan.</i>
Reactie gemeente <i>1. Verkeer:</i> <i>a. In de planvorming is er van uit gegaan dat het verkeer ontsloten wordt op de Oirschotseweg. Er is geen noodzaak de doodlopende weg op te heffen</i>

b. Vanuit kostenoverwegingen is ter plaatse gekozen voor een klappaal. Op korte termijn zal deze niet worden vervangen door een hydraulische paal. 2. Geluid: Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 3. Uitstraling bebouwing: De in de toelichting en op de inloopavond getoonde bebouwing is uitgangspunt voor de initiatiefnemer. Omdat er nu een nieuwe procedure wordt gevolgd voor de locatie is door de gemeente besloten specifiek voor deze locatie welstandscriteria vast te stellen om daarmee de beeldkwaliteit van de beoogde woningbouw te borgen. Deze welstandscriteria zijn opgenomen in het document 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94'. De paragraaf beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan aangepast. De beleidsregel voor de welstandscriteria zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd en vervolgens ter vaststelling aan de raad worden aangeboden..
Conclusie
De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf Beeldkwaliteit zal worden aangepast.

2. bewoner Sint Antoniusweg 1c Ingekomen 16 september 2015 / dagtekening 12 september 2015 <i>Inhoud inspraakreactie</i> 1. <i>Afwijken van beleid de Zessprong</i> De ontwikkeling moet binnen de gestelde kaders van het voorontwerpbestemmingsplan de Zessprong en het beeldkwaliteitplan de Zessprong gebeuren. Het is niet duidelijk waarom het noodzakelijk is hier van af te wijken. 2. <i>Algemeen opzet</i> De ontwikkeling is niet in lijn met het beeldkwaliteitplan de Zessprong en het voorontwerpbestemmingsplan de Zessprong. Er komen meer woningen. Ook de vereiste aansluiting bij de stedenbouwkundige structuur is uiterst zwak: er is geen sprake van een kleinschalige, landelijke karakteristiek of losstaande woningen op groene kavels. Het beeld sluit niet aan op de rest van de Oirschotseweg. 3. <i>Bouwhoogte</i> Voorontwerpbestemmingsplan de Zessprong gaat uit van een goot- en bouwhoogte van resp. 5 en 8 meter. In voorontwerpbestemmingsplan Oirschotseweg 94 is dit respectievelijk 6 en 10 meter. Dit wijkt af van de gerealiseerde woningen en komt meer overeen met een stedelijke karakteristiek in plaats van de voor de Zessprong beoogde landelijke karakteristiek. Het geeft een insluitend karakter op bestaand en nog te realiseren bebouwing. Dit heeft een nadelig effect op het beoogde open karakter. 4. <i>Parkeren en groen</i> In de Zessprong is afgedwongen dat het parkeren op eigen terrein en buiten de zichtlijnen opgelost moest worden, dat moet bij deze ontwikkeling ook gebeuren. Doordat bij deze ontwikkeling 9 parkeerplaatsen aan en zelfs gedeeltelijk op de openbare weg liggen, wordt de landelijke en groene uitstraling van de Sint Antoniusweg en Sint Franciscusweg ernstig aangetast. Bovendien is het zo dat de nota parkeernormen 2015 slechtst toetst tegen de minimale normen en dat er in de directe omgeving geen andere openbare parkeerplaatsen
--

zijn.

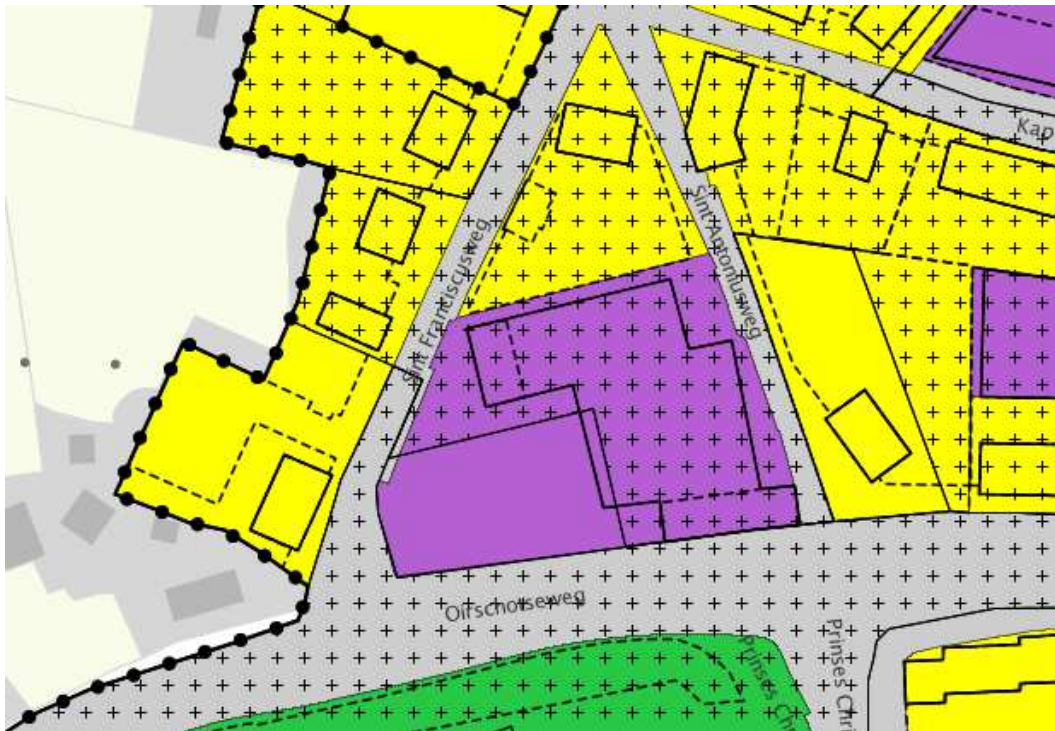
5. Suggesties

Voorgesteld wordt om de bebouwing te realiseren binnen de al gestelde kaders van beeldkwaliteitplan en voorontwerpbestemmingsplan de Zessprong. Dus een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter. Geschakelde woningen in langgevel boerderij stijl met een groen middenterrein/erf (dus zonder garageboxen) passen hierin goed. De bermen aan Sint Antoniusweg en Sint Franciscusweg zullen groen moeten blijven, zonder parkeervakken.

Reactie gemeente

1. Afwijken van beleid:

Omdat het bestemmingsplan 'De Zessprong' nooit is vastgesteld, is dit geen juridisch bindend document. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit document. Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' (zie onderstaande afbeelding) waarin voor de locatie de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de bestemming 'Bedrijf' is overgenomen en er geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van woningen.



Voor de locatie is wel op 3 april 2006 het beeldkwaliteitplan 'De Zessprong' vastgesteld als referentiekader voor bouwplannen. Bij het opstellen van het bouwplan van de ontwikkeling is dan ook rekening gehouden met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan. Op 5 april 2012 heeft de stadsbouwmeester te kennen gegeven dat het uiterlijk van de nieuwe woningen niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Omdat er nu een nieuwe procedure wordt gevolgd voor de locatie is door de gemeente besloten specifiek voor deze locatie welstandscriteria vast te stellen om daarmee de beeldkwaliteit van de beoogde woningbouw te borgen.

Deze welstandscriteria zijn opgenomen in het document 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94'. Dit document zal tegelijkertijd met het Ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd en daarna worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota

waarmee het een juridisch binden karakter heeft. De locatie voldoet aan de gestelde welstandscriteria.

2. Algemeen opzet

Zie beantwoording bij 1.

3. Bouwhoogte:

Er is rekening gehouden met de goot- en bouwhoogten van de omliggende bebouwing de goothoogte van de bestaande woning aan de St. Franciscusweg en Sint Antoniusweg mag niet meer bedragen dan 5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' zijn verschillende goot- en bouwhoogtes (4/8, 4/9, 4/10, 6/9 en 6/10) aangegeven om aan te sluiten bij de omgeving en een diversiteit aan woningen te kunnen realiseren. De hoekwoningen hebben een maximale goot- resp. bouwhoogte van 6 en 10 meter. Deze verschillende hoogten zijn gewenst om een diversiteit in woningen te kunnen realiseren om te voorkomen dat er alleen gelijke woningen worden gebouwd.

Door de diversiteit aan hoogte en de verspringing van de bouwvlakjes aan de Oirschotseweg ontstaat een aanzicht van lintbebouwing. Per bouwvlakje is een ander type bebouwing voorzien. De twee hoekwoningen zijn hoger om daarmee een accent te geven aan de straten St. Franciscusweg en Sint Antoniusweg aan de Oirschotseweg.

De in het bestemmingsplan opgenomen plaatjes betreffen impressies van mogelijke uitwerkingen van de woningen. De woningen zullen nader uitgewerkt worden op basis van de opgestelde welstandscriteria.

4. Parkeren en groen:

Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt op het binnengebied van de ontwikkeling gerealiseerd. Enkele parkeerplaatsen zijn aan de St. Franciscusweg en Sint Antoniusweg geprojecteerd. Omdat met de toevoeging van de woningen het eerste deel van de straten een meer stedelijk karakter krijgt is het toevoegen van een beperkt aantal parkeerplaatsen voor de woningen passend. De rest van de straat houdt het landelijk karakter en daar wordt niet geparkeerd. Verkeerskundig vormt het parkeren aan de straat geen belemmering.

5. De suggesties worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf Beeldkwaliteit zal worden aangepast.

3. bewoner Sint Franciscusweg 1

Ingekomen 21 september 2015 / dagtekening 17 september 2015

Inhoud inspraakreactie

1. *Het geplande huis op de hoek Oirschotseweg – Sint Franciscusweg is te hoog en robuust. Dit grote blok past niet bij de tegenovergelegen woningen en de recent gebouwde woningen. Het contrast met het huidige aanzicht en straatbeeld is te groot. Reclamant stelt dat de*

<i>hoekwoning aangepast moet worden aan de goot- en nokhoogten welke in de laatst gebouwde huizen gangbaar zijn geweest (resp. 4 meter en 8 meter).</i> 2. <i>In bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' staat dat langs de St. Antoniusweg en de St. Franciscusweg een woonmilieu gewenst is met vrijstaande woningen op groene kavels (pag. 8). Het huidige plan voldoet niet aan deze eis.</i>
Reactie gemeente. 1. Er is rekening gehouden met de goot- en bouwhoogten van de omliggende bebouwing de goothoogte van de bestaande woning aan de St. Franciscusweg en Sint Antoniusweg mag niet meer bedragen dan 5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m. In het VOBP 'Oirschotseweg 94' zijn verschillende goot- en bouwhoogtes (4/8, 4/9, 4/10, 6/9 en 6/10) aangegeven om aan te sluiten bij de omgeving en een diversiteit aan woningen te kunnen realiseren. De hoekwoningen hebben een maximale goot- resp. bouwhoogte van 6 en 10 meter. Deze verschillende hoogten zijn gewenst om een diversiteit in woningen te kunnen realiseren om te voorkomen dat er alleen gelijke woningen worden gebouwd. Door de diversiteit aan hoogte en de verspringing van de bouwvlakjes aan de Oirschotseweg ontstaat een aanzicht van lintbebouwing. Per bouwvlakje is een ander type bebouwing voorzien. De twee hoekwoningen zijn hoger om daarmee een accent te geven aan de straten St. Franciscusweg en Sint Antoniusweg aan de Oirschotseweg. De in het bestemmingsplan opgenomen plaatjes betreffen impressies van mogelijke uitwerkingen van de woningen. De woningen zullen nader uitgewerkt worden op basis van de opgestelde welstandscriteria. 2. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong'. Juist daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
Conclusie
De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf Beeldkwaliteit zal worden aangepast.

5. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Naam en adres	
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2
Gasunie Postbus 19 9700 MA Groningen	3

6. Ingekomen vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant Ingekomen 16 juli 2015/ dagtekening 16 juli 2015
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> De in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Reactie gemeente De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen
Conclusie
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap de Dommel Ingekomen datum 27 juli 2015 / dagtekening 27 juli 2015
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>Het waterschap stemt in met het plan. In 2007 heeft het waterschap al ingestemd met de totale ontwikkeling De Zessprong. Ten opzichte van het plan uit 2007 is voor dit deelplan minder verharding voorzien. De wijziging is daarmee waterhuishoudkundig van beperkt belang.</i>
Reactie gemeente De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Gasunie Ingekomen 5 augustus 2015 / dagtekening 5 augustus 2015
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</i>
Reactie gemeente De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan “Oirschotseweg 94” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte reacties alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. inspraak

- De paragraaf met betrekking tot de beeldkwaliteit zal worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar de specifiek voor dit plan opgestelde beleidsregel ‘Wesstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94’.

N.a.v. vooroverleg

- N.v.t.

Ambtshalve aanpassingen

- N.v.t.

De planregels

N.a.v. inspraak

- N.v.t.

N.a.v. vooroverleg

- N.v.t.

Ambtshalve aanpassingen

- N.v.t.

De verbeelding

N.a.v. inspraak

- N.v.t.

N.a.v. vooroverleg

- N.v.t.

Ambtshalve aanpassingen

- N.v.t.