

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Sonseweg ong. 2022'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sonseweg ong. 2022' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 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 een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan 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 'Sonseweg ong. 2022'.

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
Provincie Noord-Brabant (PI24-00209)	1
Bewoner Boslaan (PI24-00436 en BL24-01312)	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. Provincie Noord-Brabant (PI24-00209)	
Ingekomen 16 januari 2024/ dagtekening 16 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Het plan voorziet in de toevoeging van een woning aan het buitengebied en daarvoor moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.78 van de IOV. Dit artikel is verder uitgewerkt in de beleidsregel "Maatwerk omgevingskwaliteit". Dit artikel en deze beleidsregel maken duidelijk dat de tegenprestatie qua omvang gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Ten aanzien van deze voorwaarde merken wij het volgende op. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied dient altijd gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing kan niet worden opgevoerd als tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze kosten mogen daarin dus niet opgenomen worden.</i>	<i>De kosten van de landschappelijke inpassing zijn niet meer meegenomen als tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit.</i>
<i>Artikel 7 van de beleidsregel bepaalt dat onder voorwaarden de tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van de omgevingskwaliteit. In dat geval dient de gemeente deze middelen in te zetten voor de fysieke maatregelen zoals bedoeld in artikel 7 sub p. Dit artikel bepaalt dat het plan duidelijk maakt in welke concrete fysieke tegenprestatie deze afdracht wordt geïnvesteerd. Uiteindelijk moet het plan borgen dat deze fysieke tegenprestatie wordt gerealiseerd binnen 5 jaar. Het plan maakt vooralsnog niet duidelijk in welke fysieke tegenprestatie wordt geïnvesteerd en hoe is geborgd dat deze binnen 5 jaar wordt gerealiseerd. Hierdoor is het plan in strijd met artikel 3.78 IOV.</i>	<i>In de toelichting is een toevoeging gedaan over welke concrete fysieke maatregelen worden uitgevoerd uit de afdracht in het gemeentelijk landschapsfonds.</i>
Conclusie	

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- De toelichting is aangepast op het onderdeel tegenprestatie (kosten landschappelijke inpassing en fysieke maatregelen uit landschapsfonds).

2. Eigenaar perceel kadastraal bekend Boslaan 3 (PI24-00436 en BL24-01312)

Ingekomen 24 januari 2024 en aanvulling op 4 februari 2024

Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant begrijpt niet waarom er zomaar medewerking wordt verleend om in het buitengebied van Best op een stuk grasland een woning te realiseren. In de onderbouwing is dit niet gemotiveerd.</i>	<i>De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen waaronder woningbouwontwikkelingen. Stedenbouwkundig is de locatie geschikt en gelegen in een bebouwingsconcentratie en zodanig gesitueerd dat behoud van het grasland weinig meerwaarde heeft. In de toelichting is onderbouwd dat er daarnaast geen belemmeringen zijn.</i>
<i>b. De woning wordt gerealiseerd op basis van de provinciale beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' en is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Dit zijn geen redenen om medewerking te verlenen.</i>	<i>Zoals hierboven aangegeven wil de gemeente ruimte bieden voor ontwikkelingen mits onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn. Dit is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
<i>c. Recent is het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld, hierin is de bouw van een woning niet toegestaan. De gemeentelijke beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties wordt niet genoemd.</i>	<i>Ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied zo min mogelijk meegenomen vanwege de grote omvang van het plan. Per abuis is de notitie niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Het is echter op dit moment wel een geldend beleidsdocument waaraan getoetst wordt. Na vaststelling van het Gebiedsgericht Programma Buitengebied (zie onder f) zal de notitie worden ingetrokken en daarmee vervallen.</i>
<i>d. In 2016 is de structuurvisie Buitengebied vastgesteld. Het plan staat haaks op het uitgangspunt dat voorkomen moet worden dat alle open plekken in bebouwingsconcentraties worden bebouwd. Daarnaast is het in strijd met het uitgangspunt dat aanvullend aan concrete maatregelen het mogelijk is om geld te storten in het gemeentelijk landschapsfonds.</i>	<i>Terecht merkt reclamant op dat voorliggend plan niet volledig in lijn is met de uitgangspunten van de structuurvisie Buitengebied, maar hier is sprake van een uitzonderingssituatie. Met het principebesluit van 15 november 2012 is ingestemd met het opstarten van de planologische procedure voor de ontwikkeling van de woning. Aangezien de gedane toezeggingen zoveel als mogelijk gerespecteerd dienen te worden is dit als overgangsrecht opgenomen in de Zienswijzennota bij de Structuurvisie Buitengebied. Stedenbouwkundig is de locatie geschikt voor toevoeging van een woning omdat geen sprake is van een open doorzicht</i>

	<i>op het landelijke gebied. Hierdoor is er geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.</i> <i>Vanwege het principebesluit waarbij het uitgangspunt van concrete maatregelen ter plaatse nog niet gold, wordt er niet vastgehouden aan dit uitgangspunt. Voor alle verzoeken na inwerking treden van de structuurvisie passen we deze regel wel toe.</i>
<i>e. In 2012 is principemedewerking verleend aan het plan waarbij een ruimtelijke onderbouwing in het vervolgtraject een voorwaarde is. De afwijking van het bestemmingsplan is niet zorgvuldig gebeurd.</i>	<i>Het klopt dat er in 2012 een principebesluit voor het plan is genomen. In de toelichting van het bestemmingsplan en daarbij horende bijlagen zijn diverse thema's onderbouwd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.</i>
<i>f. Reclamant verzoekt geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Als wel medewerking wordt verleend, verzoekt reclamant dat binnen bebouwingsconcentraties locaties aangewezen worden waar ook woningen worden toegestaan.</i>	<i>Reclamant heeft naast deze zienswijze ook een intakeverzoek ingediend voor het toevoegen van woningen in de bebouwingsconcentratie. Op basis van de huidige structuurvisie is medewerking aan dit verzoek zonder tegenprestatie ter plaatse niet mogelijk. Echter zijn we op dit moment bezig met het opstellen van het Gebiedsgericht Programma Buitengebied. Dit wordt de opvolger van de structuurvisie Buitengebied. Opnieuw wordt bekeken onder welke voorwaarden het toevoegen van woningen mogelijk is. Per geval kan er vervolgens worden bekeken of voldaan kan worden aan de (nieuwe) gestelde voorwaarden.</i>
Conclusie	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.	

5. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd op basis van 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

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.