

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Esdoornhof'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Esdoornhof' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 maart 2018 tot en met 25 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best 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 en 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
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch	1
Bewoner Bosseweg,	2
Bewoners Wingerdstraat en Vuurdoornstraat	3
Bewoners Esdoornstraat	4
Bewoner Nieuwstraat	5

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Domino's pizza Best, Nieuwstraat 65, 5683 KB, Best	6
Eetcafé FF, Nieuwstraat 69, 5683 KB, Best	7

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven, 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 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Ingekomen 9 april 2018/dagtekening 9 april 2018
<i>Inhoud zienswijze</i>
a. Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met artikel 4.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Ingeval voorzien is in de nieuwbouw van woningen dient het plan o.a. een verantwoording te bevatten over het aantal te realiseren wooneenheden in relatie tot de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Het aantal van 64 woningen past binnen deze in regionaal verband gemaakte afspraken, echter de juridisch-planologische borging van dit aantal ontbreekt in het plan.
<u>Ad a.</u> In de toelichting valt te lezen dat de gewenste ontwikkeling het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen betreft. In artikel 9 van de planregels (algemene bouwregels) is opgenomen, dat het aantal woningen binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 64. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met artikel 4.3 van de Verordening ruimte. Ten behoeve van de leesbaarheid zal deze bepaling worden opgenomen in de bestemming 'Woongebied', artikel 6.2.1.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wordt ter verduidelijking van de planregels, artikel 9 geschrapt en artikel 6.2.1 aangevuld met een bepaling ten aanzien van het maximum aantal woningen binnen de bestemming.

2 Bewoner Bosseweg
Ingekomen 10 april 2018/dagtekening 10 april 2018
<i>Inhoud zienswijze</i>
a. Door de uitvoering van het plan 'Esdoornhof' is er vanuit 6 woningen rechtstreeks zicht in de tuin en woning van indiener en is diens privacy geschonden omdat in de huidige situatie er op generlei wijze sprake is van inkijk door derden. Hierdoor wordt het woongenot geschaad. b. Door de uitvoering van het plan 'Esdoornhof' is het perceel aan de Bosseweg 11 relatief vrij toegankelijk. Er loopt dan namelijk een voetpad achter de woning langs die rechtstreeks bereikbaar is vanaf het Esdoornhof. In de huidige situatie is het perceel volledig omsloten en aan de achterzijde door derden onbereikbaar. Er ontstaat dus een onveiligere situatie en de persoonlijke veiligheid wordt geschaad. c. Er is in het plan 'Esdoornhof' sprake van sociale woningbouw. Door de uitbreiding van het aanbod sociale woningbouw is er aanleiding om te verwachten dat de woning van indiener

in waarde zal dalen.

Ad a. Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en heeft thans een bedrijvenbestemming. Het is een inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De bedrijvenbestemming in de woonwijk, die qua functie, potentiële hinder en bouwmassa minder gewenst is in een dergelijke omgeving op korte afstand van woningen, verdwijnt hierdoor. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Aangrenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze is de grond bestemd als 'Woongebied'. Hier mogen aaneengebouwde woningen gebouwd worden. Deze mogen in de aangegeven gevellijn óf 1 meter achter de aangegeven gevellijn gebouwd worden. Ze mogen maximaal 12 meter diep zijn. De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Concreet betekent dit voorgaande dat de achtergevel van de te realiseren nieuwe woningen op minimaal 11 meter afstand van de perceelgrens van indiener van de zienswijze gelegen zijn. Qua hoogte is het bouwplan stedenbouwkundig goed ingepast, er is aansluiting gezocht bij de omliggende bestaande woningen van het plangebied. Bij de opzet van het plan is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot en niet tot beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen. Er wordt een minder courante functie binnen het woongebied getransformeerd naar woningbouw met passende ruimtelijke kaders, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.

Ad b. Zoals onder Ad a. aangegeven, is naar ons oordeel met dit plan sprake van een ruimtelijke oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot of tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen. Bij de bestemming 'Woongebied' mogen ook voet- en fietspaden gerealiseerd worden. In het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is te zien dat er een voetpad achter de te realiseren nieuwe woningen loopt, grenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze. In de praktijk zal dit voetpad niet vrij toegankelijk zijn doordat er een hekwerk aan het begin van het pad aanwezig zal zijn dat alleen toegankelijk is voor de bewoners van de aan het voetpad grenzende nieuw te realiseren woningen. Hierdoor zal de veiligheid niet verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat ook binnen de thans geldende bestemming 'Bedrijf' paden e.d. zijn toegestaan en er in dit opzicht juridisch-planologisch niets wijzigt.

Ad c. Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en heeft thans een bedrijvenbestemming. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk. Het is een inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De bedrijvenbestemming in de woonwijk verdwijnt door deze ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Door de groene hoofdentree aan de Esdoornstraat wordt het hofje bereikt. De woningen aan de Esdoornstraat zijn met eenzelfde korrel en verkaveling opgezet als de bestaande woningen aan de Esdoornstraat. De woningen aan het hofje zijn zo gesitueerd dat er altijd zicht is op groen en er een gevarieerd beeld ontstaat. Alle woningen zijn voorzien van een voor- en achtertuin, incidenteel is er een patiotuin aanwezig. Door het open karakter van het plan is er veel ruimte voor lucht en groen. Tuinen zijn voorzien van hagen en de groenstructuur is opgebouwd uit groenstroken en vlakken met lage beplanting en bomen. Parkeren vindt zowel plaats evenwijdig aan de straat als in de hoven achter de woningen. De parkeerhoven worden aangekleed met groene hagen. Stedenbouwkundig gezien levert het beoogde bouwplan een

aantrekkelijke verbetering op van het bestaande bedrijventerrein ter plaatse. Dat een gedeelte van de woningen als sociale woningbouw gekenmerkt wordt, doet daar niets aan af. Daarnaast wordt er een bestemming met potentiële overlast geamoveerd.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat sprake is van planschade wordt opgemerkt dat het indienen van een verzoek om planschade mogelijk is als het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek zal in een aparte procedure worden afgehandeld.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Bewoners Wingerdstraat en de vuurdoornstraat

Ingekomen 17 april 2018/dagtekening 17 april 2018

Inhoud zienswijze

- a. In het plangebied zijn 4 huurwoningen gepland welke gekeerd zijn naar het Vuurdoornplein. Hoewel deze woningen gelegen zijn in het plangebied 'Esdoornhof' zullen ze visueel deel uitmaken van het Vuurdoornplein. Deze woningen passen niet in het straatbeeld van het Vuurdoornplein.
- b. De parkeerplaatsen behorende bij de onder a. genoemde woningen zijn ook gelegen in het plangebied 'Esdoornhof' en derhalve achter de woningen. De toekomstige bewoners zullen gebruik maken van de thans aanwezige parkeerplaatsen aan het Vuurdoornplein omdat die voor de woning liggen. Hierdoor neemt de parkeerdruk en de verkeerscirculatie toe op het Vuurdoornplein wat ten koste gaat van het woongenot van de huidige bewoners aan het Vuurdoornplein. Ook zal het gevaarlijke verkeerssituaties ter plaatse opleveren.
- c. Aan weerszijden van de onder a. genoemde huurwoningen voorziet het ontwerpbestemmingsplan in fietspaden welke een verbinding vormen tussen het Esdoornhof en het Vuurdoornplein. Dit zal tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden.
- d. Indieners van de zienswijze doen de suggestie om één tweekapper te realiseren ter plaatse met eigen parkeergelegenheid op het perceel.

Ad a. Zie hetgeen onder ad d. beschreven is. Het plan is aangepast in die zin, dat de 4 rijwoningen ter plaatse worden vervangen door een twee-onder-een-kapwoning.

Ad b. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen 2015, vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeenteraad van Best en die is verwerkt in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Archeologie'. Om bij toekomstige ontwikkeling, het realiseren van 64 wooneenheden, de juiste parkeersituatie te creëren is het met name van belang dat een nieuwe ontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Bekeken is wat de toekomstige parkeervraag is. In de parkeernormen van de gemeente Best geldt voor (kleine) twee-onder-een-kapwoningen, tussenwoningen en hoekwoningen in de 'rest bebouwde kom' een norm van 1,7. In totaal zijn minimaal 109 parkeerplaatsen benodigd (afrondding naar boven) bij de nieuwe woningen. Voor de nieuwe woningen wordt parkeergelegenheid gegenereerd binnen woon- en parkeererven. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Gezien de verkavelingsstudies die in het kader van het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied Esdoornhof zijn uitgevoerd, is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen. Het plan is in dit opzicht dus uitvoerbaar.

Daarnaast is ook de ligging van de parkeerplaats van belang. Indien een parkeerplaats te ver van de betreffende functie is gelegen kan deze niet bij de parkeerbalans betrokken worden. In de Nota parkeernormen 2015 is opgenomen dat een loopafstand van 100 meter vanaf de woning naar een parkeerplaats acceptabel is. In het bestemmingsplan is naast de door indiener bedoelde 4 woningen het woongebied aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied - parkeer- en woonerf'. Hier zijn onder andere parkeervoorzieningen, in- en uitritten toegestaan. Deze zijn gelegen binnen een straal van 100 meter vanaf de te realiseren 4 woningen. De parkeerplaatsen zijn openbaar. Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van deze 4 woningen binnen het plangebied. Het kan zijn dat er door de nieuwe bewoners gebruik gemaakt wordt van de huidige 6 aanwezige parkeerplaatsen aan het Vuurdoornplein. Ook dit zijn openbare parkeerplaatsen. Aangezien er geen doorgaande weg richting het plangebied en het vuurdoornplein gerealiseerd wordt, zal de verkeerscirculatie ter plekke niet wijzigen en het aantal verkeersbewegingen niet wezenlijk toenemen. Er zal alleen bestemmingsverkeer zijn. Aangezien ter plaatse niet 4 maar 2 woningen worden voorzien (zie antwoord onder Ad a.) die bovendien 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben, is de toename van bestemmingsverkeer zeer beperkt en niet of nauwelijks merkbaar.

Ad c. Zoals eerder aangegeven, is naar ons oordeel met dit plan sprake van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen. Bij de bestemming 'Woongebied' mogen ook voet- en fietspaden gerealiseerd worden. Hoe de aansluiting van de bedoelde fietspaden eruit gaat zien is nu nog niet bekend. Dit wordt later bekeken bij de ontwerp-opgave voor uitvoering van het plan. Op voorhand is er geen reden om te veronderstellen dat dit zal leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Ad d. De suggestie zoals gedaan door de indieners is onderzocht door initiatiefnemer en gemeente. Het blijkt dat ook met de invulling van een twee-onder-een kapwoning ter plaatse een ruimtelijke oplossing ontstaat die stedenbouwkundig goed past aan het Vuurdoornplein. Het plan zal daarom zo gewijzigd worden dat ter plaatse een twee-onder-een kap woning gerealiseerd wordt met op eigen terrein ruimte voor 2 parkeerplaatsen per woning.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de oorspronkelijk beoogde 4 rijwoningen, wordt op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd' geschrapt. In artikel 6.2.1 sub a.4 wordt opgenomen dat twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

4 Bewoners Esdoornstraat

Ingekomen 20 april 2018/dagtekening 6 april 2018

Inhoud zienswijze

- a. Verzoek om het geldende parkeerverbod aan de Esdoornstraat te handhaven.
- b. Verzoek om ter hoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Esdoornstraat de kenmerkende bomenstructuur en groenstructuur middels hagen en esdoorns tussen de openbare weg en trottoir door te zetten

Ad a. De ruimte waarop het parkeerverbod ziet, ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Esdoornhof'. Een parkeerverbod is een verkeersbesluit. Een dergelijk besluit staat los van deze bestemmingsplanprocedure en is voor (de uitvoerbaarheid van) het onderhavige plan niet noodzakelijk. In een later stadium zal door de gemeente besloten worden of het huidige verkeersverbod gehandhaafd blijft.

Ad b. De bestaande openbare ruimte waarnaar verwezen wordt, valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Esdoornhof'. De openbare ruimte gaat ingericht worden zoals afgebeeld op pagina's 12 en 24 van het beeldkwaliteitsplan van juni 2017 en pagina 6 van de toelichting met nummer 211x8337.089393_5 van 22 januari 2018. Dit betekent dat de huidige groenvoorziening doorgetrokken wordt in de Esdoornstraat.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Bewoner Nieuwstraat

Ingekomen 14 februari 2017/dagtekening 13 februari 2017

Inhoud zienswijze

- a. Op deze locatie is ook Worldburger gevestigd. De zorg bestaat dat door het verdwijnen van het huidige bedrijventerrein en de toevoeging van 64 woningen er klachten kunnen ontstaan met betrekking tot geluidsoverlast, stankoverlast of andere overlast die gepaard gaat met een horecaonderneming. Als dat zo is kost hem dat veel tijd en energie.
- b. Het perceel van de indiener van deze zienswijze grenst aan het plangebied. Indiener wenst de bestaande schutting als perceelafscheiding te behouden en niet te laten vervangen door een haag. Deze bestaande schutting waarborgt namelijk zijn privacy en houdt ongedierte tegen.
- c. Door het wijzigen van het bestemmingsplan wordt de privacy van indiener in zijn algemeenheid aangetast.
- d. De uitbreidingsmogelijkheden van de huidige bestaande functie worden beperkt.
- e. Door deze bestemmingsplanwijziging daalt het pand van indiener in waarde.

Ad a. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is dit aspect onderzocht. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Nieuwstraat, een straat met verschillende centrumfuncties (waaronder de detailhandel en kantoren). Voor restaurants, cafetaria's, cafés etc. (SBI-2008 code 561 & 563) geldt een minimale richtafstand van 10 meter. Ook hier geldt dat deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk. De nieuwe woningen die het dichtst bij de Nieuwstraat worden gesitueerd, komen op ongeveer 10 meter van de bestemmingsgrens 'horeca' of 'detailhandel' te liggen. Het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied, e.o.' staat horeca toe van categorie 1 t/m 4. De afstanden van de aangrenzende horeca (figuur 4.11 in de plantoelichting), kantoor- en detailhandelsbestemmingen bedraagt ten minste 11 meter. Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de richtafstand. De woningen zullen geen onevenredige hinder ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten en het bedrijf kan de activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitvoeren.

Ad b. De bestaande muur zal gedeeltelijk verdwijnen. De muur zal namelijk lager worden maar als perceelafscheiding zal deze wel blijven bestaan.

Ad c. Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en heeft thans een bedrijvenbestemming. Het is een inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De

bedrijvenbestemming in de woonwijk verdwijnt hierdoor. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Aangrenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze is de grond bestemd als 'Woongebied'. Hier mogen aaneengebouwde woningen gebouwd worden. Deze mogen in de aangegeven gevellijn óf 1 meter achter de aangegeven gevellijn gebouwd worden. Ze mogen maximaal 12 meter diep zijn. De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Concreet betekent dit voorgaande dat de achtergevel van de te realiseren nieuwe woningen op minimaal 8.5 meter afstand van de perceelgrens van indiener van de zienswijze gelegen zijn. Qua hoogte is het bouwplan stedenbouwkundig goed ingepast, er is aansluiting gezocht bij de omliggende bestaande woningen van het plangebied. Bij de opzet van het plan is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen. Dat er voor omwonenden sprake kan zijn van enige aantasting van privacy, doet daaraan niet af.

Ad d. Van een beperking van gebruiks- of uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functie ter plaatse is geen sprake. Ter plaatse is detailhandel en horeca tot en met categorie 3 toegestaan (maaltijd-, logies- en spijsverstreking en winkelgebonden horeca). Deze functies behoren tot milieucategorie 1. De woningen liggen (ruimschoots) buiten de richtafstand voor deze functies, zoals in paragraaf 4.6 van de plantoelichting is beschreven. Bij uitbreiding van de bestaande situatie zal rekening gehouden moeten worden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat van omgeving. In dat kader wordt opgemerkt, dat het achterste perceelsgedeelte, tussen de detailhandelsbestemming en de beoogde woningen, voor woondoeleinden is bestemd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan, behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met een eventuele uitbreiding van de bestaande functie naar de betreffende gronden. Derhalve leidt de ontwikkeling niet tot beperking van (de uitbreidingsmogelijkheden van de) huidige functie ter plaatse.

Ad e. Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 2 ad c.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 M.L.M.G. van der Putten (eigenaar Domino's pizza Best) namens:

- **Domino's pizza Best, Nieuwstraat 65, 5683 KB, Best**

Ingekomen 25 april 2018/dagtekening 24 april 2018

Inhoud zienswijze

- De zorg bestaat dat door het verdwijnen van het huidige bedrijventerrein en de toevoeging van 64 woningen dat er klachten kunnen ontstaan met betrekking tot geluidsoverlast, stankoverlast of andere overlast die gepaard gaat met een horecaonderneming.
- De uitbreidingsmogelijkheden van de huidige bestaande functie worden beperkt.
- Door deze bestemmingsplanwijziging daalt het pand van indiener in waarde.
- Het perceel van de indiener van deze zienswijze grenst aan het plangebied. Indiener wenst de bestaande schutting als perceelafscheiding te behouden en niet te laten vervangen door een haag. Deze bestaande schutting houdt ongedierte tegen.

Ad a. Zie beantwoording onder zienswijze 5 Ad a.

Ad b. Van een beperking van gebruiks- of uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functie ter plaatse is geen sprake. Ter plaatse is horeca tot en met categorie 4 toegestaan (drank, maaltijd-, logies- en spijsverstreking en winkelgebonden horeca). Deze functies behoren tot

milieucategorie 1. De woningen liggen (ruimschoots) buiten de richtafstand voor deze functies en de vergunde situatie. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect milieuzonering, maar is de functie aan Nieuwstraat 65 niet beschouwd. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Er is echter geen sprake van belemmeringen voor de bestaande functie.

Ad c. Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en heeft thans een bedrijvenbestemming. Het is een inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De bedrijvenbestemming in de woonwijk verdwijnt hierdoor. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Voor een klein gedeelte grenst het plangebied aan het perceel van de indiener van de zienswijze en is de grond bestemd als 'Woongebied' met de functieaanduiding-'specifieke vorm van woongebied - parkeer- en woonerf'. Hier is een parkeerterrein voorzien. Bij de opzet van het plan is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat sprake is van planschade wordt opgemerkt dat het indienen van een verzoek om planschade mogelijk is als het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek zal in een aparte procedure worden afgehandeld.

Ad d. De bestaande muur zal gedeeltelijk verdwijnen. De muur zal namelijk lager worden maar als perceelafschieding zal deze wel blijven bestaan. Overigens gaat het hier om een aangrenzend stuk van 3 meter lengte van het perceel van de indiener van de zienswijze dat direct grenst aan het plangebied.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing het bestemmingsplan. Ambtshalve wordt paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt.

7 J. Verhoeven (eigenaar Eetcafé FF) namens:

- **Eetcafé FF, Nieuwstraat 69, 5683 KB, Best**

Ingekomen 25 april 2018/dagtekening 24 april 2018

Inhoud zienswijze

- De zorg bestaat dat door het verdwijnen van het huidige bedrijventerrein en de toevoeging van 64 woningen dat er klachten kunnen ontstaan met betrekking tot geluidsoverlast, stankoverlast of andere overlast die gepaard gaat met een horecaonderneming.
- De uitbreidingsmogelijkheden van de huidige bestaande functie worden beperkt.
- Door deze bestemmingsplanwijziging daalt het pand van indiener in waarde.
- Het perceel van de indiener van deze zienswijze grenst aan het plangebied. Indiener wenst de bestaande schutting als perceelafschieding te behouden en niet te laten vervangen door een haag. Deze bestaande schutting houdt ongedierte tegen.

Ad a. Zie beantwoording onder zienswijze 5 Ad a.

Ad b. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast

bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is dit aspect onderzocht, waarbij ook de functie op het perceel van indiener is beschouwd. Ter plaatse is horeca tot en met categorie 4 toegestaan (drank, maaltijd-, logies- en spijsverstreking en winkelgebonden horeca). Deze functies behoren tot milieucategorie 1. Het oprichten van de woningen leidt niet tot belemmeringen voor deze functies, ook niet in geval van uitbreiding binnen de toegekende Horecabestemming.

Ad c. Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en heeft thans een bedrijvenbestemming. Het is een inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De bedrijvenbestemming in de woonwijk verdwijnt hierdoor. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Aangrenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze is de grond bestemd als 'Woongebied'. Hier mogen aaneen gebouwde woningen gebouwd worden. Deze mogen in de aangegeven gevellijn óf 1 meter achter de aangegeven gevellijn gebouwd worden. Ze mogen maximaal 12 meter diep zijn. De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Concreet betekent dit voorgaande dat de achtergevel van de te realiseren nieuwe woningen op minimaal 8.5 meter afstand van de perceelgrens van indiener van de zienswijze gelegen zijn. Qua hoogte is het bouwplan stedenbouwkundig goed ingepast, er is aansluiting gezocht bij de omliggende bestaande woningen van het plangebied. Een gedeelte van deze aangrenzende gronden heeft tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - parkeer- en woonerf'. Hier is een parkeerterrein voorzien. Bij de opzet van het plan is naar ons oordeel sprake van een aanvaardbare ruimtelijke oplossing die niet leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande omliggende percelen.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat sprake is van planschade wordt opgemerkt dat het indienen van een verzoek om planschade mogelijk is als het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek zal in een aparte procedure worden afgehandeld.

Ad d. De bestaande muur zal gedeeltelijk verdwijnen. De muur zal namelijk lager worden maar als perceelafschieding zal deze wel blijven bestaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Esdoornhof' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. 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

Ambtshalve aanpassingen

- Paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering' wordt ter verduidelijking aangevuld met een beschouwing ten aanzien van de functie aan Nieuwstraat 65.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- Artikel 6.2.1 sub a.4 wordt vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vuurdoornplein': twee woningen in de bouwwijze twee-aaneengebouwd

Ambtshalve aanpassingen

- In artikel 6.2.1 wordt een nieuw sub lid. toegevoegd, dat als volgt luidt: het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 64.
- artikel 6.2.1 Hoofdgebouwen als volgt gewijzigd: f. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarbij ter plaatse van de specifieke aanduiding 'dove kap' de kap geen te openen delen mag bevatten.
- Artikel 9 (algemene bouwregels) wordt geschrapt.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vuurdoornplein' wordt de aanduiding 'aaneengebouwd' geschrapt.

Ambtshalve aanpassingen



locaties waar de aanduiding 'dove kap' geplaatst wordt