

Nota 'Zienswijze en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan Oirschotseweg 102 en 100a Best'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 102 en 100a Best heeft met ingang van 28 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 8 augustus 2023) in het gemeentehuis te Best. Het bestemmingsplanplan was tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Deze geeft aanleiding tot het aanbrengen van enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook ambtshalve worden nog enkele correcties/aanvullingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

2. Leeswijzer

In paragraaf 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijze(n) opgenomen. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de procedurele aspecten (tijdig ingediend, inhoudelijke punten, naam/adres). Paragraaf 4 gaat in op de inhoudelijke punten die in de zienswijze(n) naar voren worden gebracht en de reactie van de gemeente daarop. Paragraaf 5 bevat het overzicht van de ambtshalve wijzigingen die worden aangebracht in het bestemmingsplan.

3. Ingekomen zienswijze

Nummer
1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel, (verzonden en ontvangen 3 juli 2023 (per mail / brief als bijlage))

De ontvangen zienswijze is ingediend binnen de zienswijzentermijn en voldoet ook aan de overige eisen die daaraan gesteld mogen worden. De zienswijze dient daarom bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken te worden.

4. Ingekomen zienswijze

Hieronder wordt de ingekomen zienswijze in samenvatting weergegeven (links). Daarnaast (rechts) is de reactie van de gemeente opgenomen en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan plan aan te passen op basis van de overwegingen welke in de zienswijze zijn ingebracht.

Zienswijze Waterschap De Dommel	
Zienswijze	Reactie gemeente
In de brief is aangegeven dat de eerdere opmerkingen (vooroverlegreactie) naar tevredenheid is verwerkt in het plan. Benadrukt wordt dat de te realiseren poel voldoende groot moet zijn om ook het	In artikel 4.4.6. van de planregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen o.a. ten aanzien van het aspect 'Water'. Deze voorwaarde heeft betrekking op het realiseren van voldoende waterberging bij het uitbreiden van bebouwing of erfverharding.

bestaand oppervlak hierop af te laten stromen, als daarvoor wordt gekozen. Verder zal de poel moeten worden voorzien van een noodoverloop. De poel kan ook worden gecombineerd met andere hemelwaterbergende voorzieningen.	De aanvullende opmerkingen van het Waterschap ten aanzien van de omgang met hemelwater, zien op de afvoer van hemelwater van de bestaande bebouwing/verharding op de aan te leggen poel. Dit is in de toelichting van het plan als een mogelijkheid aangegeven, dit is echter geen verplichting. Voor de volledigheid worden de gemaakte opmerkingen van het waterschap verwerkt in paragraaf 5.5.5 van de toelichting
Conclusie	
De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een aanvulling van paragraaf 5.5.5 van de toelichting. Hierin worden de door het waterschap gemaakte opmerkingen verwerkt en wordt de passage over de afvoer van hemelwater van de bestaande bebouwing/erfverharding aangevuld.	

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

Hieronder wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. Deze zijn geordend naar de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan: plantoelichting, bijlages bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en de verbeelding.

Ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Uitgangspunt daarbij is dat de wijziging in aard en omvang niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan ontstaat. De in het onderstaande overzicht opgenomen wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en leiden niet tot een verandering van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het plan. De aanpassingen van de regels zien op het herstellen van enkele onvolkomenheden. De aanpassingen zijn van ondergeschikte aard en leiden niet tot de vaststelling van een wezenlijk ander plan.

Overzicht ambtshalve wijzigingen		
<i>Toelichting</i>		
Paragraaf	Aanpassing	Aanleiding /motivatie
1.2.3.	1.2.3 Juridische status van het plangebied 1^e en 2^e alinea verwijderen. 3^e alinea Inwerkingtreding bestemmingsplan Buitengebied 2021 en uitspraak Raad van State (voorlopige voorziening) opnemen.	Na de uitspraak van de Raad van State op de voorlopige voorziening ten aanzien van het Bestemmingsplan Buitengebied 2021 (15 juni 2023), is dit plan in werking getreden. Het bestemmingsplan Oirschotseweg 102 en 100a

		dient hierop aangepast te worden. De passages over 'Buitengebied Best 2002' en 'Parkeernormen en archeologie' kunnen komen te vervallen.
5.3	5.3 Geluid Pag. 47, 3^e alinea, laatste zin. Verwijderen 'Als bijlage van het bestemmingsplan is een formulier voor de ontheffingsaanvraag hogere waarde toegevoegd' Toevoegen Het besluit hogere waarden (wegverkeerslawaa) is genomen op 28 augustus 2023. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de naleving van de aan dit besluit verbonden voorwaarden geborgd.	Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen, aangezien de voorkeurswaarden worden overschreden. Op 28 augustus 2023 is het besluit voor het vaststellen van hogere waarden genomen. Dit dient opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
5.5.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling Typefout (herstel hoofgebouwen / hoofdgebouwen).	Correctie typefout. (Voor overige aanpassingen in zie zienswijze Waterschap De Dommel (paragraaf 4))
6.1.3	6.1.3. Archeologiebeleid gemeente Best Laatste alinea 'PM' (verwijderen)	Betreft een omissie in de opmaak, paragraaf hoeft niet aangevuld of aangepast te worden.
6.3.1	6.3. Natuur 6.3.1 inleiding De volgende aanvulling wordt opgenomen: 'Door NIPA milieutechniek B.V. is een ecologische quickscan uitgevoerd, welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.	Aanvulling is opgenomen voor de volledigheid/verduidelijking.

6.3.2	6.3.2 Gebiedsbescherming Pag. 66, 3 ^e alinea 'PM' (verwijderen)	Betreft een omissie in de opmaak, paragraaf hoeft niet aangevuld of aangepast te worden
8.1	8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet Laatste alinea (verwijderen) 'De initiatiefnemer zal met de Gemeente Best een anterieure overeenkomst voor de planontwikkeling sluiten. Tevens zal door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Best waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt'. Laatste alinea (aanpassen) Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer, hierin is ook een clause opgenomen over planschadeverhaal.	Een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over de het verhalen van eventueel toe te kennen planschadeclaims. Het betreft één overeenkomst en niet twee zoals stond vermeld in het ontwerpbestemmingsplan.
9.4	9.4 Zienswijzen Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni t/m 8 augustus 2023 ter inzage gelegen, tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de opgestelde zienswijzennota welke als bijlage bij raadsbesluit is opgenomen.	Aanvulling is noodzakelijk gelet op ingekomen zienswijze.
Bijlagen bij toelichting		
	Toevoegen besluit hogere Grenswaarden (wegverkeerslawaaai)	Het voor deze ontwikkeling noodzakelijke besluit hogere waarden is op 28 augustus 2023 genomen. Dit besluit wordt toegevoegd aan de toelichting van het plan.
Regels		

Artikel	Aanpassing	Aanleiding/motivatie
Artikel 1 Begrippen	1.1 plan identificatienummer aanpassen: NL.IMRO.0753.bpoirschweg100Aen102-VG01	Bij elke planstadium moet de versiecode (laatste vier tekens van het identificatienummer), worden aangepast.
4.2.1.	Artikel 4.2.1 sub b (verwijderen)	Deze regel is overbodig. De situering van het hoofdgebouw is al opgenomen in artikel 4.2.1. sub a, het bepaalde in sub b kan daarom komen te vervallen.
4.4.4.	Voorwaardelijke verplichting aanvullend geluidonderzoek <i>(Ontwerpbestemmingsplan)</i> Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het perceel conform de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als middels een geluidsonderzoek wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB voor weg- en railverkeerslawaaï dan wel 35 dB(A) voor industrielawaai. <i>Aanpassing</i> <i>Voorwaardelijke verplichting geluid</i> Het oprichten of het verbouwen van hoofdgebouwen en het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van gebouwen en percelen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte 1' en specifieke vorm van wonen -ruimte voor ruimte 2' conform de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als wordt voldaan aan het hogere waarde besluit van 28 augustus 2023 en de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 7 bij de planregels	Deze voorwaarde geldt alleen voor de nieuw te realiseren woning (bouwkavel naast nr. 102) en de realiseren woning binnen het bestaande gebouw met nr. 100a. De formulering dient aangepast te worden omdat deze nu onbedoeld ook zou gelden voor de op bestaande woning (nr. 102). Verder wordt de formulering van deze voorwaardelijke verplichting afgestemd op het genomen besluit voor de hogere waarden en de daarin opgenomen voorwaarden, het ontwerpbestemmingsplan was op dat punt niet volledig.
4.4.5	Voorwaardelijke verplichting parkeren Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en de gronden is alleen toegestaan indien er op eigen perceel drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden. Voorwaardelijk verplichting parkeren Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en de gronden is alleen toegestaan	Voorwaardelijke verplichting komt niet overeen met hetgeen in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is opgenomen. Op grond van het beleid zijn slechts twee parkeerplaatsen per woning vereist en niet 3 zoals opgenomen in 4.4.5 van het

	indien er per woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden.	ontwerpbestemmingsplan. Dit dient gecorrigeerd te worden.
<i>Bijlagen bij regels</i>		
	Opnemen hogere waardenbesluit 28 augustus 2023	In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt verwezen naar het hogere waardenbesluit (wegverkeerslawaaï) en de daaraan gekoppelde voorwaarden. Deze dienen aan de regels gekoppeld om de naleving daarvan te kunnen borgen.
<i>Verbeelding</i>		
	Geen wijzigingen	