

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Oirschotseweg ong. (nabij 96, 98)'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg ong. (nabij 96, 98)' heeft met ingang van 3 augustus 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 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.

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.

3. Overzicht indieners zienswijzen

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

Naam	Nr
Bewoner Knikeind BL22-17627	1
Provincie Noord Brabant PI22-05604	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. BL22-17627	
Ingekomen 12-9-2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
a. <i>Inspreker is verbaasd over het bestemmingsplan voor de bouw van 4 woningen in het gebied "Best Buitengebied". In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied is zeer weinig tot geen ruimte voor enige ontwikkeling of flexibiliteit.</i>	Het bestemmingsplan Buitengebied Best 2021 is inderdaad op 26 september 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Dat plan is een overwegend conserverend plan en heeft dergelijke woningbouwontwikkelingen niet meegenomen. Deze plannen doorlopen een eigen procedure om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat geldt dus ook voor voorliggend plan.
b. <i>Inspreker vindt de onderbouwing voor het plan interessant. Onder de noemer "kwaliteitsverbetering" en de investering van slechts 125.000,- per kavel, worden er 4 kavels gerealiseerd.</i>	Conform de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied en de provinciale Interim Omgevingsverordening is het toepassen van een systematiek van tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering of aankoop Ruimte-voor-Ruimte titels aanvaardbaar. Het initiatief voldoet hier aan.
c. <i>Inspreker doet het voorstel om 2 van de 4 kavels door de gemeente in openbare verkoop te laten doen.</i>	De gemeente is geen eigenaar van de grond. De gemeente toetst of een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is gebruikelijk bij dit soort kleinschalige ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen dat de initiatiefnemer zorg draagt voor verkoop van de percelen.
d. <i>Kan de gemeente het gelijkheidsbeginsel waarborgen, voor eenieder in het buitengebied met een soortgelijk initiatief?</i>	Dergelijke initiatieven worden altijd getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierin staan de uitgangspunten wanneer er medewerking wordt verleend aan een initiatief. De uitgangspunten zijn gebiedsafhankelijk en initiatief worden vanzelfsprekend op een gelijke wijze getoetst.
Conclusie	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.	

2. Provincie Noord Brabant
Ingekomen 6-9-2022

<i>a. Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de (gewijzigde) IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment zijn er echter nog geen ruimte-voorruimtetitels aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.</i>	De aankoop van de titels heeft inmiddels plaatsgevonden. De bewijsstukken zijn toegevoegd als bijlagen bij de toelichting.
<i>b. Indien een woning ingevolge artikel 3.78 lid 2 onder a wordt opgericht is de beleidsregel "Maatwerk omgevingskwaliteit" van toepassing. Artikel 7 van deze beleidsregel maakt duidelijk waaraan voldaan moet worden om te kunnen spreken van een "voldoende fysieke tegenprestatie". Er wordt niet voldaan aan de regels in artikel 7 van de beleidsregel. Deze gaat ervan uit dat er een tegenprestatie wordt geleverd in omgevingskwaliteit van 125.000,-. Hiervan wordt ruim 59.000 euro toegeschreven aan het behoud van een gebouw dat geen aantoonbare cultuurhistorische waarden bezit en deze berekening dient dan ook te worden aangepast. Vooralsnog is het plan strijdig met artikel 3.78 lid 2 onder a van de IOV.</i>	De tegenprestatie welke is toegerekend aan herstel en behoud van cultuurhistorische waarde van de veldschuur wordt op advies van provincie Noord-Brabant buiten bebouwing gelaten in het kader van de tegenprestatie. Initiatiefnemer zal het resterende bedrag storten in het gemeentelijk landschapsfonds, zodat de tegenprestatie in totaal 125.000,- bedraagt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
Conclusie	
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. • In de bijlage van de toelichting zijn de bewijsstukken toegevoegd voor aankoop van de Ruimte-voor-Ruimte titels. • In paragraaf 4.3.4 is de berekening voor de benodigde tegenprestatie kwaliteitsverbetering aangepast.	