

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat

Gemeente Best



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Molenstraat

Gemeente Best

Datum:

1 september 2010

Projectgegevens:

INS01-BES00035-01E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Vooroverleg	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Vooroverlegreactie	3
3	Inspraak	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Inspraakreacties	7
4	Ambtshalve wijzigingen	17

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat heeft tot 10 februari 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties. In deze termijn zijn 6 inspraakreacties ingediend en hebben 5 vooroverleginstanties een reactie gegeven.

De vooroverleg- en de inspraakreacties zijn respectievelijk in hoofdstuk 2 en 3 samengevat en van een beantwoording voorzien.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden. De volgende instanties hebben een reactie ingediend:

- ProRail, 14 januari 2010.
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, 13 januari 2010.
- TenneT, 18 januari 2010.
- VROM-inspectie, 9 maart 2010.
- Waterschap De Dommel, 21 april 2010.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en TenneT TSO B.V. hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In deze nota wordt verder dan ook geen aandacht besteed aan de ingekomen reacties van deze partijen. In dit hoofdstuk wordt de reacties van ProRail en de VROM-inspectie samengevat en van een beantwoording voorzien.

2.2 Vooroverlegreactie

Prorail, 14 januari 2010, ingekomen: 18 januari 2010

Prorail geeft aan dat het op basis van het voorontwerpbestemmingsplan onduidelijk is welke gegevens als basis zijn gebruikt voor de paragraaf 'Externe veiligheid' zoals opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. Om het plan goed te kunnen beoordelen wordt verzocht het aspect 'Externe veiligheid' verder uit te werken en hierbij de juiste uitgangspunten en de meest recente cijfers te hanteren. Verzocht wordt het aspect 'Externe veiligheid' te beoordelen aan de hand van de 'Marktwerking vervoer gevaarlijke stoffen per spoor'. Tevens verzoekt ProRail de resultaten hiervan op te nemen in de toelichting.

Beantwoording

Op dit moment wordt door Oranjewoud een onderzoek naar Externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek worden in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Aanpassing

Paragraaf 5.7 'Externe veiligheid' van de bestemmingsplantoelichting zal worden aangepast. De conclusies uit het onderzoek van Oranjewoud worden in deze paragraaf verwoord. Het onderzoek zal tevens als separate bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat worden toegevoegd.

VROM-Inspectie, 9 maart 2010, ingekomen: 10 maart 2010

De Inspectie constateert dat de paragrafen die de nationale belangen 'basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur' en 'milieukwaliteit en externe veiligheid' raken nog niet zijn ingevuld.

Deze paragrafen acht zij van belang voor een beoordeling van de beoogde ontwikkeling. Zij adviseert te voorzien in een adequate invulling van deze paragrafen.

Daarnaast verzoekt de Inspectie om na te gaan of en hoe de aanwezige molenbiotoop een vertaling in het bestemmingsplan kan krijgen.

Beantwoording

Op dit moment worden de diverse onderzoeken uitgevoerd. De resultaten uit deze onderzoeken worden in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

De bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met de melding dat de aanwezige molen maalvaardig wordt gemaakt en in 2010 in gebruik wordt genomen. Daarnaast zal in de bestemmingsplantoelichting ingegaan worden op de invloed van de bebouwing op de molenbiotoop. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling. De molenbiotoop wordt niet op de verbeelding en in de regels opgenomen, omdat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat dat conflicteert met de eventueel aanwezige molenbiotoop.

Aanpassing

Hoofdstuk 5 'Milieuhygiënische en planologische aspecten' van de bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld/aangepast. De conclusies uit de onderzoeken (inclusief de molenbiotoop) worden in dit hoofdstuk verwoord. De onderzoeken zullen tevens als separate bijlagen aan het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat worden toegevoegd.

Waterschap De Dommel, 21 april 2010, ingekomen op: 21 april 2010

Waterschap De Dommel heeft per mail een eerste reactie gegeven op het geohydrologisch onderzoek. Het betreffen de volgende punten.

- a Nieuw verhard oppervlak is groter dan opgegeven bruto totaal oppervlak van het plangebied (40.000m²).
- b Het waterschap geeft aan de HNO-tool niet terug te zien in de rapportage en verzoekt deze te vermelden, indien deze is gebruikt. Het waterschap heeft zelf een snelle berekening gemaakt ter controle. Deze is aan de reactie toegevoegd.
- c Het waterschap geeft aan dat in de eindconclusie wordt gesteld dat de 9 mm berging voor het totaal oppervlak ook wordt geborgen in het rioelstelsel. Dit is volgens het Waterschap niet noodzakelijk, omdat bij de ontwikkeling van het centrum de benodigde berging van 9 mm naar de open berging gestuurd kan worden ten noorden van Best. De toename van verhard dient wel binnen het plangebied te worden geborgen.
- d Tot slot vraagt het Waterschap zich af of de infiltratieriolering binnen het plangebied een mogelijkheid biedt om het te bergen water zoveel als mogelijk te infiltreren.

Beantwoording

Het waterhuishoudkundig plan is aangepast naar aanleiding van de ingebrachte reactie van het waterschap.

Aanpassing

In de bestemmingsplantoelichting worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Tevens wordt het aangepaste waterhuishoudkundig plan als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3 Inspraak

3.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat' heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 6 inspraakreacties ingediend van de volgende personen:

- D.G. Roessingh.
- Heemkundekring 'Dye van Best'.
- J.G.M. Scheirs.
- E. Clement.
- Achmea rechtsbijstand.
- K. de Koning.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.2 Inspraakreacties

D.G. Roessingh, ingekomen: 4 februari 2010

De inspraakreactie richt zich op de bebouwing op de hoek van de Stationsstraat en de Molenstraat (noordzijde). De reactie richt zich op drie aspecten die hierna worden beschouwd.

- a De hoogte van de bebouwing komt niet overeen met de bouwhoogte van de bebouwing op de hoek van Molenstraat en de Stationsstraat (zuidzijde), ondanks dat ook dit gebouw de entree tot het centrum moet markeren. Voor een rustiger en eenzeldere beeld wordt verzocht om ook aan de noordzijde te voorzien in bebouwing van maximaal vier bouwlagen met een kap. De inspreker geeft aan dat de geplande bebouwing (grootte, vorm en hoogte) het vrije uiterlijk en het ruimtelijk uitzicht naar het centrum belemmert.
- b Door de beoogde ontwikkeling met diverse functies verwacht de inspreker een grote toename van openbare weg-gebruikers. Verwacht wordt dat dit gepaard gaat met veel verkeershinder en overlast die bestaat uit toenemende drukte, geluidsoverlast, en parkeerproblemen, mede ingegeven door het verdwijnen van een deel van de parkeervoorziening voor het station.
- c De inspreker refereert aan een inloopavond op 25 januari 2010 waarin iets is gezegd over het beeld en kwaliteitsplan van de Molenstraat. Aangegeven is dat wordt getracht eenheid te creëren in architectuur, waarbij de jaren 30 uitstraling van de woningen aan de Stationsstraat uitgangspunt is. De inspreker geeft echter aan dat de twee-onder-één kapwoningen aan de Spoorstraat niet passen binnen de visie voor de Molenstraat en Stationsstraat, waardoor een project op zich ontstaat, terwijl dit juist de 'kop' van de nieuwe Molenstraat zou moeten worden. Verzocht wordt dat een beeld en kwaliteitsplan wordt opgesteld dat aansluit bij de architectuur van het station en de twee-onder-één kapwoningen aan de Spoorstraat.

- d De inspreker geeft aan een verzoek tot planschade in te dienen als de bestaande plannen worden doorgezet.

Beantwoording

- Ad a) In de bestemmingsplantoelichting is reeds bij de beschrijving van de bestaande situatie het onderscheid vermeld tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van de Molenstraat. Het gebied ten noorden van de Molenstraat wordt gekenmerkt door grootschalige bebouwing in de vorm van onder andere een zorgcentrum en appartementengebouwen. Deze bebouwing is hoofdzakelijk vier bouwlagen. Het gebied ten zuiden van de Molenstraat is kleinschaliger en sluit meer aan bij het karakter van de woonwijk 'De Leeuwerik'. De hoeken van de Molenstraat en de Stationsstraat markeren de entree tot het centrum, waardoor markantere bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt hier past. Gezien het karakter van het gebied ten noorden van de Molenstraat past hier hogere bebouwing dan ten zuiden van de Molenstraat. Het stedenbouwkundig plan wordt nu zo aangepast dat ten noorden van de Molenstraat bebouwing is beoogd van maximaal 4 bouwlagen, waarvan de bovenste laag gedeeltelijk moet worden verwerkt in de kap. Daarnaast zijn accenten in 5 bouwlagen mogelijk. Onder dit gebouw is een (half)verdiepte parkeergarage beoogd. Om het gebied ten zuiden van de Molenstraat aan te laten sluiten bij de daar aanwezige bebouwing zijn hier uitsluitend grondgebonden woningen beoogd. De gemeente denkt hiermee meer recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.
- Ad b) Door de ontwikkeling die is beoogd, zal de verkeerssituatie ter plaatse veranderen. Om dit in goede banen te leiden, zullen er kleine ingrepen plaats gaan vinden in de openbare ruimte, waaronder het verbreden van bestaande wegen en de aanleg van extra parkeervoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze extra verkeersbewegingen zullen niet leiden tot een toename van de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen die de wettelijke normen overschrijden.
- Met betrekking tot parkeren zijn in de toelichting en in de regels normen opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de uitwerking van de plannen. Met de normen is aangesloten bij de landelijke CROW normen.
- Er zal geen extra parkeerdruk ontstaan voor de omgeving. De bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met de conclusies uit het akoestisch onderzoek en in paragraaf 4.2.5 van de toelichting wordt nader ingegaan op de toekomstige parkeersituatie.
- Ad c) Op dit moment wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar de relatie met de omgeving. Bezwaar op het beeldkwaliteitplan is mogelijk, maar maakt geen onderdeel uit van de planologische procedure. Derhalve behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

- Ad d) De indiener heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State in te stellen.

Aanpassing

In de bestemmingsplantoelichting zullen de resultaten van het nog uit te voeren akoestisch onderzoek worden vermeld. Eventueel te nemen maatregelen zullen hierin aan de orde komen. Daarnaast zal het bestemmingsplan worden aangepast aan het nieuwe stedenbouwkundig plan en wordt paragraaf 4.2.5 van de toelichting aangevuld.

Heemkundekring 'Dye Van Best', ingekomen: 5 februari 2010

Het bestuur van de Heemkundekring 'Dye Van Best' vraagt aandacht voor de cultuur-historie van het gebied en in het bijzonder voor de omgeving van het Heilig Hartplein. De aanwezige stellingmolen is een rijksmonument. Verzocht wordt in paragraaf 5.3 'Archeologie' op te nemen dat de molen op dit moment maalvaardig wordt gemaakt en vermoedelijk in 2010 in gebruik wordt genomen. Daarnaast verzoekt de inspreker te onderzoeken of de geplande bebouwing invloed heeft op de molenbiotoop.

Beantwoording

Paragraaf 5.3 van de bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met de melding dat de molen maalvaardig wordt gemaakt en in 2010 in gebruik wordt genomen. Daarnaast zal in de bestemmingsplantoelichting ingegaan worden op de invloed van de bebouwing op de molenbiotoop. Dit heeft echter geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

Aanpassing

Paragraaf 5.3 van de bestemmingsplantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

J.G.M. Scheirs, ingekomen: 1 februari 2010

De inspreker wijst op de aanwezigheid van een molen op minder dan honderd meter buiten het plangebied. Nu deze weer maalvaardig gemaakt wordt, acht de inspreker het van belang dat een molenbiotoop wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan, ondanks dat deze molenbiotoop niet is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Als de molen weer maalvaardig wordt gemaakt dient de molen dezelfde bescherming te krijgen dan overige in de provincie aanwezige intacte molens. Gesteld wordt dat dan de opgenomen bebouwingshoogten sowieso te hoog zijn. Verzocht wordt een passende molenbeschermingszone in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Paragraaf 5.3 van de bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met de melding dat de molen maalvaardig wordt gemaakt en in 2010 in gebruik wordt genomen. Daarnaast zal in de bestemmingsplantoelichting ingegaan worden op de invloed van de bebouwing op de molenbiotoop. Dit heeft echter geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling. De molenbiotoop wordt niet op de verbeelding en in de regels opgenomen, omdat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat dat conflicteert met de aanwezige molenbiotoop.

Aanpassing

Paragraaf 5.3 van de bestemmingsplantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

E. Clement, ingekomen: 10 februari 2010

De inspreker heeft in het verleden meerdere malen contact gehad met de gemeente Best over eventuele verwerving van het pand aan de Molenstraat 33, met de bedoeling het pand te slopen en de vrijgekomen ruimte te bebouwen. Dit blijkt mede uit het voorkeursrecht dat de gemeente gevestigd zou hebben op het perceel. De inspreker heeft dan ook met verbazing gereageerd op het voorontwerpbestemming, waarin is aangegeven dat het pand niet noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling en dat het pand zijn huidige bestemming behoudt. Het bezwaar van de inspreker richt zich op twee punten. Het betreffen algemene opmerkingen en opmerkingen in relatie tot het perceel aan de Molenstraat 33.

- a De inspreker vraagt zich af wat er gebeurt met de twee garages en het gasregestation en of er restricties gelden voor de panden die direct grenzen aan het gasregestation.
- b De inspreker geeft aan dat de term woonhuizen in het hele document niet wordt gedefinieerd terwijl dit wel wordt gehanteerd in de regels.
- c Het is de inspreker niet duidelijk of in het plangebied bebouwing van 15 dan wel 21 m wordt toegestaan.
- d De inspreker verbaast zich over het feit dat in het bestemmingsplan niet wordt gesproken over de noodzakelijke verbreding van de Molenstraat.
Daarnaast is het de inspreker niet duidelijk of op de Molenstraat een norm van 30 km/h of een norm van 50 km/h gaat gelden. Verder wordt geconstateerd dat een toename van bebouwing, inwoners en het aantal verzorgende leidt tot geluidsoverlast en een grote toename van fijnstof.
- e De inspreker vraagt zich of wat er wordt bedoeld met de 'karakteristiek' van de bebouwing en 'het profiel van de Molenstraat moet behouden blijven'.
- f Omdat blijkt het voorontwerpbestemmingsplan geen gebruik wordt gemaakt van het perceel Molenstraat 33, verzoekt de inspreker dat het gevestigde voorkeursrecht op het perceel Molenstraat 33 wordt opgeheven.
- g De inspreker geeft aan planschade te leiden als de bestaande plannen worden doorgezet, omdat de nieuwbouw een grotere bouwhoogte krijgt dan de voormalige bebouwing.

- h Op het perceel Molenstraat 33 is de huidige bestemming overgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De inspreker vindt het onduidelijk aan welke eisen eventuele nieuwbouw aan de Molenstraat 33 moet voldoen.
- i De inspreker maakt melding van het feit dat het pand aan de Molenstraat 33 tevens wordt gebruikt door 'De Vrienden van de Hartstichting afdeling Best'.

Tot slot geeft de inspreker aan dat een nadere bestudering van de stukken kan leiden tot additionele bezwaren/opmerkingen. Ook het gesprek met de heer Mertens zou kunnen leiden tot aanvullende opmerkingen.

Beantwoording

- Ad a) Het gasregelstation zal op de bestaande situatie worden gehandhaafd. Rondom het gasregelstation en de betreffende leidingen zijn beschermingszones aanwezig die worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit levert echter geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. De aanwezige garages worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling. De bestemmingsplantoelichting wordt hierop aangepast.
- Ad b) In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat onder 'Wonen-1' wordt inderdaad gesproken over woonhuizen. Omdat hier hoofdzakelijk de bestaande situatie is overgenomen is aangesloten bij de terminologie van het vigerende bestemmingsplan 'Heilig Hartstraat e.o.'. In de regels zal het begrip woonhuizen worden gespecificeerd.
- Ad c) Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' was bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 15 m, waarbij accenten mogelijk zijn van respectievelijk 18 en 21 m. Maximaal 50% van het gebouw mag een bouwhoogte krijgen van 18 m. Van dit gebouwdeel mag weer 50% een bouwhoogte hebben van 21 m. Het stedenbouwkundig plan is echter gewijzigd. In dit plan is op de hoek van de Molenstraat en de Stationsstraat (Noord) een bouwmassa beoogd van 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag is verwerkt in de kap. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor accenten in 5 bouwlagen en is een (halfverdiepte parkeergarage beoogd. De gemeente denkt hiermee meer recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied. De maximale bouwhoogte bedraagt dan 13,2 m met accenten van 16,2 m.
- Ad d) In de bestemmingsplantoelichting onder paragraaf 4.2.5 is reeds aangegeven dat de Molenstraat verbreed zal worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier reeds op geanticipeerd door een brede verkeersbestemming op te nemen die wordt begrensd door de perceelsgrenzen van de bestaande woningen. Binnen deze verkeersbestemming is een aanpassing van het profiel mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

Deze extra verkeersbewegingen zullen niet leiden tot een toename van de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen die de wettelijke normen overschrijden.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is onder andere het geval wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht. Om dit te bepalen zijn enkele gevallen benoemd die in ieder geval mogen worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betreft onder andere woningbouwlocaties met 1.500 woningen op één ontsluitingsweg. In voorliggend geval is er sprake van de bouw van circa 150 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De conclusies uit de verschillende onderzoeken worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

- Ad e) In de bestemmingsplantoelichting is in paragraaf 2.2 beschreven wat de bestaande karakteristiek van de Molenstraat en omliggende bebouwing is. Met name het onderscheid tussen het gebied ten noorden van de Molenstraat en het gebied ten zuiden van de Molenstraat is kenmerkend. Dit onderscheid is duidelijk terug te zien in de mogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan biedt. In het beeldkwaliteitplan wordt een beeld geschetst waaraan toekomstige bebouwing, qua architectuur, dient te voldoen. De architectonische uitwerking dient aan te sluiten bij de uitstraling van de omliggende bebouwing en dient het karakter te versterken. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad f) De gemeente acht het handhaven van het gevestigde voorkeursrecht niet langer noodzakelijk. Het voorkeursrecht zal in een aparte procedure van het perceel worden verwijderd.
- Ad g) De indiener heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.

Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ad h) In de bestemmingsregels is onder artikel 10 lid 1 aangegeven waaraan voldaan moet worden als de bestemming 'Dienstverlening' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad i) In het voorontwerpbestemmingsplan is de vigerende bestemming overgenomen. De huidige vergunde activiteiten zijn daarmee voldoende gewaarborgd. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassing

Paragraaf 2.2.1 van de bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld met de melding dat de bestaande garages, behorende bij de te slopen woningen in het plangebied, worden gesloopt. Tevens worden de conclusies uit het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitsonderzoek toegevoegd. In de regels wordt het begrip 'woonhuizen' nader gespecificeerd en de maximale bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast. Ook worden het gasregelstation en de aanwezige gasleidingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, ingekomen: 9 februari 2010

- a Stichting Achmea Rechtsbijstand dient een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat namens de heer A.P.W. van de Sande (hierna inspreker). De moeder van de inspreker opteert voor een plaats in het huidige verzorgingstehuis SVVE De Archipel. Door de plannen van de gemeente komt de inspreker op voor haar belangen. De inspreker is verbaasd over de enorme bouw mogelijkheden die zijn geschapen binnen de bestemming Maatschappelijk. In het voorgaande plan (d.d. 7 juli 2009) stond nog aangegeven dat op die locatie aparte zorgwoningen zouden worden gerealiseerd. Het is de inspreker onduidelijk waarom hiervan af is geweken, omdat het oorspronkelijk plan beter aan zou sluiten bij de maatschappelijke vraag.
- b Daarnaast past volgens de inspreker een dergelijk robuust gebouw niet binnen de omgeving en voldoet dan ook niet aan de waarden binnen de gemeente Best.
- c In een aanvullende reactie geeft de inspreker aan een bouwkegel te bezitten ten zuiden van het plangebied. Hierop is een bouwvergunning van kracht. De inspreker verwacht overlast te ondervinden van de nieuwbouwontwikkeling, waaronder hij het volgende verstaat; waardedaling van zijn woning, verminderde lichtinval, inbreuk op privacy, uitzichtvermindering en geluidsoverlast. Verzocht wordt de maximale bouw- en goothoogte aan te passen en het bouwvlak te situeren op 5 m van de perceelsgrens, conform de overige bouwblokken binnen de bestemming Wonen-2.

- d De inspreker heeft zijn twijfel bij de invulling van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen en verzoekt hier extra aandacht voor te hebben.
- e De inspreker twijfelt of het perceel, kadastraal bekend onder sectie H2622, gebruikt kan worden voor de ontwikkeling, omdat er nog onduidelijkheid bestaat over het eigendomsvraagstuk.

Beantwoording

- Ad a) De plannen zijn zodanig verandert dat de locatie voor de SVVE is gewijzigd. SVVE zal niet meer plaatsnemen in het entreegebouw op de hoek van de Stationsstraat (noordzijde) en de Molenstraat. SVVE blijft op de huidige locatie aan de Molenstraat. Het nieuwe gebouw kan zo kleinschaliger zijn, dan in eerdere plannen beoogd is, en bestaat uit drie lagen met een kap.
- Ad b) Het stedenbouwkundig plan wordt nu zo aangepast dat ten noorden van de Molenstraat op de hoek met de Stationsstraat bebouwing is beoogd van maximaal 4 bouwlagen, waarvan de bovenste laag gedeeltelijk moet worden verwerkt in de kap. Daarnaast zijn accenten in 5 bouwlagen mogelijk. Onder dit gebouw is een (half)verdiepte parkeergarage beoogd. Om het gebied ten zuiden van de Molenstraat aan te laten sluiten bij de daar aanwezige bebouwing zijn hier uitsluitend grondgebonden woningen beoogd. De gemeente denkt hiermee meer recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.
- Ad c) Het stedenbouwkundig plan wordt aangepast, waardoor ten zuiden van de Molenstraat uitsluitend grondgebonden woningen zijn beoogd. De goot- en bouwhoogte bedragen hier respectievelijk 7 en 11 m, conform de bestaande bebouwing in het plangebied. De gemeente denkt hiermee meer recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied. Om tegemoet te komen aan de wens van de inspreker wordt de grens van het bouwvlak aangepast en op 3 m van de perceelsgrens gesitueerd, conform de overige bouwvlakken binnen het plangebied. Indien de inspreker van mening is planschade te leiden heeft hij het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.
- Ad d) Met betrekking tot parkeren zijn in de toelichting en in de regels normen opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de uitwerking van de plannen. Met de normen is aangesloten bij de landelijke CROW normen.

Er zal geen extra parkeerdruk ontstaan voor de omgeving. De parkeernormen worden opgenomen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Molenstraat.

Ad e) De gemeente heeft alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling aan de Molenstraat in eigendom.

Aanpassing

Het stedenbouwkundig plan is gewijzigd wat leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de inspreker.

K. de Koning, ingekomen: 26 januari 2010

De inspreker maakt bezwaar tegen de bouw van een appartementencomplex aan de Molenstraat in Best. Het bezwaar richt zich tegen eventuele toekomstige bezwaren van nieuwe bewoners ten aanzien van de goedgekeurde volières op het perceel van de inspreker.

Beantwoording

De aanwezige volières zijn bedoeld voor het hobbymatig houden van vogels. Het hobbymatig houden van dieren is niet milieuvergunninglichting of anderszins planologisch relevant. Derhalve zijn er geen belemmeringen aan de orde voor zowel de beoogde ontwikkeling als voor het hobbymatig houden van dieren op het perceel van de inspreker.

Aanpassing

In de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat heeft inmiddels de inspraakprocedure doorlopen en is voor vooroverleg naar de verschillende instanties verstuurd. Daarnaast heeft de gemeente Best besloten, naar aanleiding van gewijzigde inzichten, het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hierna wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

- 1 Het stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd. De bestemmingsplantoelichting, de regels en de verbeelding zullen worden aangepast naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp.
- 2 Inmiddels is de Verordening Ruimte 1^e fase vastgesteld en geldt als provinciaal beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een korte samenvatting opgenomen van de Verordening Ruimte.
- 3 De paragraaf financiële haalbaarheid wordt aangepast. Alle te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente, in tegenstelling tot wat in de bestemmingsplantoelichting is vermeld.
- 4 Het toepassen van een kappen is belangrijk voor de uitstraling van het plan. Derhalve wordt voor delen van het plan een minimale en maximale dakhelling opgenomen.