

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Molenstraat

Gemeente Best



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Molenstraat

Gemeente Best

Datum:

14 september 2010

Projectgegevens:

NZW04-BES00035-01B

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	Zienswijzen	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Zienswijzen	3
3	Ambtshalve wijzigingen	15

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat heeft met ingang van 23 juni 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn door 4 personen/instanties zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien. Eén zienswijze¹ is buiten de termijn ingediend en kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

¹ De heer J.G.M. Scheirs, ingekomen: 14 augustus 2010

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat' heeft conform de wettelijke regelingen 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 4 ontvankelijke zienswijzen ingediend van de volgende personen en instanties:

- Waterschap De Dommel.
- ARAG Rechtsbijstand namens mevrouw M. van Gurp.
- M. van Kessel.
- A.P.W. van de Sande tevens voor M.T.A. van de Sande-Breekelmans.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Zienswijzen

Waterschap De Dommel, ingekomen: 29 juli 2010

- a Waterschap De Dommel geeft aan graag een begripsomschrijving voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' terug te willen zien in het bestemmingsplan. Hiervoor heeft het waterschap een tekstvoorstel gedaan.
- b Daarnaast wenst het waterschap dat een aanduiding 'waterberging' wordt toegevoegd op de verbeelding, ter plaatse van de ondergrondse waterberging.

Beantwoording

- a In het bestemmingsplan wordt, conform de wens van het waterschap, een begripsomschrijving voor waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd. Het tekstvoorstel van het waterschap wordt overgenomen.
- b Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk waar de (ondergrondse) waterberging exact wordt gesitueerd en welke afmetingen deze krijgt. Derhalve wordt in de regels water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. Waterberging is dan overal binnen deze bestemmingen mogelijk.

Aanpassing

In de regels van het bestemmingsplan wordt het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen, conform het tekstvoorstel van het waterschap. Tevens wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Wonen-1' en 'Wonen-2' aangevuld met water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

ARAG Rechtsbijstand namens mevrouw M. van Gurp, ingekomen: 3 augustus 2010

ARAG Rechtsbijstand heeft namens mevrouw M. van Gurp een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op vier punten: externe veiligheid, aantasting privacy, inconsistentie bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan en op welstand/beeldkwaliteit. Hierna worden de vier punten afzonderlijk beschreven.

- a Reclamant kan niet uit het bestemmingsplan opmaken in hoeverre rekening is gehouden met, en geanticipeerd is op, de mogelijke risico's met betrekking tot externe veiligheid. Zo zouden onder andere de 'veiligheidszone-gasregelstation' en de 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' niet op de verbeelding zijn weergegeven, terwijl deze wel in de legenda voorkomen. De veiligheid zou nu onvoldoende gewaarborgd zijn.
- b Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie de tuin niet wordt omgeven door bebouwing, terwijl met het bestemmingsplan de bouw wordt beoogd van 28 woningen met bijbehorende bijgebouwen, direct grenzend aan het perceel van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan is een ruime bouwregeling opgenomen. Het aanhouden van een ruimere afstand tot de perceelsgrens is gewenst. Als gevolg van deze plannen zal de privacy van reclamant ernstig worden geschaad. Vanaf twee zijden zal er forse inkijk mogelijk zijn in de tuin en de woning, waardoor de woon- en leefomgeving onrechtmatig wordt aangetast.
Tevens wordt aangegeven dat er recht gedaan zou moeten worden aan de dorpschaal. Reclamant is van mening dat op basis van het voorliggend bestemmingsplan geen recht wordt gedaan aan dit uitgangspunt.
- c Reclamant constateert dat er een discrepantie bestaat tussen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden en die in het beeldkwaliteitplan worden aangehaald. Zo gaat het bestemmingsplan uit van een maximale goothoogte van 7 m en een maximale oppervlakte van bijgebouwen van 60 m², terwijl het beeldkwaliteitplan uitgaat van respectievelijk 6 en 50 m². Reclamant vraagt zich af welke maten gehanteerd worden en verzoekt de laagste waarden te hanteren, omdat voorkomen moet worden dat een te fors en massaal karakter wordt verkregen.
- d Reclamant geeft aan dat binnen het beeldkwaliteitplan geen ruimte is voor een passende afwisseling met andere kleuren/tinten dan de roodbruine baksteen. Hierdoor ontstaat een donker en somber totaalbeeld, hetgeen het massale karakter nog verder zal benadrukken.

Beantwoording

- a In de bestemmingsplantoelichting wordt onder paragraaf 5.7 nadrukkelijk ingegaan op het aspect externe veiligheid in relatie tot de beoogde planontwikkeling. In deze paragraaf wordt onder andere het door Oranjewoud uitgevoerde onderzoek aangehaald en worden de conclusies uit de rapportage van april 2010 besproken.
- In de regels en op de verbeelding zijn planologisch relevante aspecten juridisch verankerd. Zo zijn twee veiligheidszones opgenomen; voor het gasregelstation en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Deze komen zowel voor in de regels als op de verbeelding. Omdat aangesloten dient te worden bij de landelijke standaarden, waaronder de Standaard Vergelijkbare BestemmingPlannen 2008 (SVBP2008), is het niet mogelijk de aanduiding anders op de verbeelding aan te geven dan nu is gedaan.
- b Het initiatief vindt plaats binnen stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie. Om het ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk te beperken is het gewenst vrijkomende plekken binnen het stedelijk gebied eerst te benutten voor stedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van het gebied Molenstraat is één van zo'n inbreidingslocatie binnen Best. Het bestemmingsplan maakt voor het gebied ten zuiden van de Molenstraat inderdaad de bouw mogelijk van maximaal 28 grondgebonden woningen, inclusief bijgebouwen en overige bouwwerken. Dit aantal is enerzijds ingegeven door het aspect externe veiligheid en anderzijds door het kleinschalige karakter van de woonbuurt ten zuiden van de Molenstraat. In het gebied zijn uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan, waardoor de bebouwingsdichtheid overeenkomt met de rest van de wijk. Qua bijgebouwenregeling wordt aangesloten bij de 'standaard' regeling zoals die in de woongebieden in Best wordt gehanteerd. Om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden aan omliggende woningen dient een minimale afstand van 3 m aangehouden te worden tussen 'nieuwe' woningen en bestaande percelen. Deze afstand is niet kleiner dan dat in de omgeving voorkomt en vormt een ruime buffer tussen nieuwe en bestaande woningen die recht doet aan het karakter van het gebied. De suggestie dat afbreuk wordt gedaan aan het dorpsse karakter wordt derhalve niet onderschreven.
- c De bebouwingsregeling in het bestemmingsplan maakt aan de zuidzijde van de Molenstraat de bouw mogelijk van maximaal 28 woningen, uitsluitend in vrijstaande en halfvrijstaande vorm. Het dorpsse karakter is hiermee gewaarborgd en het forse en massale karakter waar reclamant voor vreest wordt niet beoogd. De bebouwing bestaat, conform verder voorkomende bebouwing in de omgeving, uit 2 lagen met een kap. Dit resulteert in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 m. Door gebruik te maken van deze maten wordt enerzijds voldaan aan de wettelijke eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en anderzijds biedt dit voldoende vrijheid bij de uiteindelijke architectonische uitwerking, zonder dat dit het karakter van het gebied aantast. Qua bebouwingsregeling is in het bestemmingsplan aangesloten bij de gangbare maten en oppervlakten, zoals die ook in andere woongebieden in Best worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitplan wordt op deze punten in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

- d Het basismateriaal in het gevelbeeld zal bestaan uit baksteen. De kleur van de bakstenen kan verschillen en is zelfs wenselijk, maar dient te vallen binnen het basiskleurenpalet dat voort komt uit het document 'Uit de Klei Getrokken' van de gemeente Best. Het gebruik van deze kleuren sluit aan bij het dorpse karakter van Best. Ook in de omgeving is de (rood)bruine tint het meest overheersend. Het gebruik van afwijkende kleuren zou een te grote inbreuk betekenen op het karakter van de Molenstraat.

Aanpassing

Het rapport externe veiligheid van Oranjewoud van april 2010 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitplan wordt in overeenstemming gebracht met de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering.

M. van Kessel, ingekomen: 2 juli 2010

De heer van Kessel heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat. Zijn zienswijze richt zich op 2 punten die hierna afzonderlijk worden aangehaald.

- a Het bevreemdt reclamant dat de ruimte naast het blok op de hoek van de Stationsstraat/Molenstraat niet binnen de plangrenzen valt, waarbij gevreesd wordt dat deze ontwikkeling een toekomstige invulling van die plek in de weg staat. Reclamant verzoekt nu al na te denken over de invulling van deze percelen om in de toekomst geen conflictsituaties te krijgen.
- b Reclamant geeft aan dat er ideeën naar voren zijn gebracht om de Stationsstraat door te trekken tot de Hoofdstraat en deze oude route in ere te herstellen. Het gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan zou in conflict kunnen zijn met dit idee. Verzocht wordt ruimte te creëren in het bestemmingsplan zodat deze aanpassing in de nabije toekomst mogelijk is.

Beantwoording

- Ad a) De ontwikkeling van dit gebied heeft op dit moment nog geen prioriteit en er zijn nog geen concrete initiatieven bekend. Derhalve wordt dit gebied buiten de plangrenzen van bestemmingsplan Molenstraat gehouden. De ontwikkeling aan de Molenstraat frustreert de ontwikkeling van het gebied niet, waardoor in de toekomst een ontwikkeling mogelijk blijft. Door het creëren van een insteek vanaf de Molenstraat is een toekomstige aansluiting op het plan Molenstraat mogelijk.

Ad b) Het verzoek van reclamant, met betrekking tot het doortrekken van de Stationsstraat, blijkt niet haalbaar. Het doortrekken van de weg op het spoordek is technisch niet uitvoerbaar. Door het creëren van een insteek vanaf de Molenstraat is een toekomstige verbinding tussen de Molenstraat en de Hoofdstraat wel mogelijk. Het bestemmingsplan Molenstraat sorteert derhalve voor op een eventuele doorsteek van de Molenstraat naar de Hoofdstraat.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

A.P.W. van de Sande, ingekomen: 5 juli 2010 en 17 augustus 2010

Reclamant geeft aan dat hij, via Stichting Achmea Rechtsbijstand, reeds tegen het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat een inspraakreactie heeft ingediend. Reclamant geeft aan dat hij de ingediende inspraakreactie bij deze nogmaals als zienswijze indient en heeft tevens om uitstel verzocht om een aanvullende zienswijze in te kunnen dienen. Het uitstel is verleend door de gemeente en reclamant heeft vervolgens een aanvullende zienswijze ingediend.

Hieronder wordt ingegaan op de ingediende inspraakreactie die nu beschouwd wordt als zienswijze.

- a 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 voorontwerpbestemmingsplan. 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 bouw kavel 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 bouwen 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 en b) De plannen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat, waar de inspraakreactie/zienswijze betrekking op heeft, zodanig veranderd dat een inhoudelijke reactie op deze punten niet meer relevant is. Zo is de locatie van het SVVE gewijzigd en is tevens de massaopbouw van de verschillende deelgebieden naar beneden bijgesteld. Op deze manier wordt beter aangesloten op het karakter van het gebied. Voor een totale beantwoording van de inspraakreactie/zienswijze wordt verwezen naar de Nota inspraak en vooroverleg
- Ad c) Het stedenbouwkundig plan is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast, waardoor ten zuiden van de Molenstraat uitsluitend grondgebonden woningen zijn beoogd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, conform de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. De goot- en bouwhoogte bedragen hier respectievelijk 7 en 11 m. De gemeente denkt hiermee recht te doen aan de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied. Om tegemoet te komen aan de wens van de inspreker is de grens van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aangepast en op 3 m van de perceelsgrens gesitueerd, conform de overige bouwvlakken binnen het plangebied. Deze maat komt tevens overeen met de mogelijkheden die in andere plannen binnen de gemeente Best wordt gehanteerd.
- 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.
- Ad e) De gemeente heeft alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling aan de Molenstraat in eigendom.

Aanvullende zienswijze: ingekomen 17 augustus 2010

De aanvullende zienswijze richt zich op meerdere punten die hierna afzonderlijk worden beschouwd.

- a Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de begrenzing van het plangebied en claimt het eigendom op een perceel dat nu onderdeel uitmaakt van het plangebied. Reclamant geeft aan dat dit perceel vroeger in eigendom was, maar dat zij in plaats daarvan het naastgelegen perceel toegewezen heeft gekregen. Dit perceel valt buiten de planbegrenzing. Reclamant is van mening dat dit perceel meegenomen dient te worden binnen het bestemmingsplan Molenstraat, omdat het nu als enige perceel aan die zijde niet meegenomen zou zijn in een recent vastgesteld of vast te stellen bestemmingsplan. Dit zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- b Reclamant geeft aan onevenredig nadeel te zullen ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Dit nadeel uit zich in waardedaling van de woning, verminderde licht-inval, inbreuk op privacy, uitzichtvermindering en geluidsoverlast.
Tevens verwijst reclamant naar de eerder ingediende inspraakreactie, waarna het bouwvlak is aangepast tot 3 m tot de perceelsgrens ten opzichte van de 2 m die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Reclamant verzoekt nu een afstand van 5 m te hanteren, in verband met het te verwachten nadeel.
- c Reclamant stelt dat het onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud van april 2010 ten onrechte niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waardoor het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, opnieuw ter inzage gelegd moet worden. Reclamant heeft onder andere vraagtekens bij de gehanteerde veiligheidszone en mist een onderbouwing hiervan.
- d In het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat het groepsrisico in de huidige situatie reeds boven de oriëntatiewaarde ligt en dat de beoogde ontwikkeling de overschrijding vergroot. In de rapportage van Oranjewoud worden maatregelen genoemd, maar reclamant vraagt zich af of deze afdoende zijn.
- e Reclamant betwist dat de gemeente alle benodigde gronden voor de ontwikkeling in eigendom heeft. Hiervoor wordt verwezen naar de ingediende reactie onder a. Reclamant stelt dat er eerst duidelijkheid verkregen moet worden omtrent dit punt, mede met het oog op de exploitatieplanverplichting, alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.
- f Reclamant stelt dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de beoordeling van de cumulatie ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande geluidsbelasting vanuit de spoortunnel.
- g Reclamant stelt dat het noodzakelijk onderzoek naar trillingshinder van de spoortunnel op de nieuwbouw ontbreekt.

- h Reclamant is van mening dat ten aanzien van de molenbiotoop onvoldoende is onderbouwd dat er geen beschermingszone noodzakelijk is. De huidige onderbouwing zou te veel gebaseerd zijn op aannames.
- i Door reclamant wordt geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het retentierool zo zal worden gedimensioneerd dat extreme neerslag niet kan worden verwerkt. Reclamant maakt zich zorgen over de gevolgen van deze beperkte verwerkingscapaciteit en verzoekt het plan aan te passen op dit punt, dan wel om aannemelijk te maken dat er geen negatieve gevolgen zijn voor omliggende bebouwing.
- j Reclamant geeft aan dat er geen adviesrapport van de regionale brandweer is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat dit onontbeerlijk is.
- k Reclamant geeft aan dat op dit moment nog te veel onduidelijkheid bestaat over de hoedanigheid van de in het gebied levende, verblijvende en foeragerende vleermuissoorten en vogelsoorten, omdat deze onderzoeken nog zouden lopen.

Beantwoording

- Ad a) Het bestemmingsplan Molenstraat voorziet in een ontwikkeling aan weerszijden van de Molenstraat. De gemeente ziet geen aanleiding om de planbegrenzing aan te passen, omdat het betreffende perceel van reclamant geen onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. Dit betekent dat voor het perceel van reclamant het bestemmingsplan uit 2003 van kracht blijft. Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bouwmogelijkheden op het betreffende perceel kunnen op termijn worden meegenomen bij een eventuele actualisatie van één van de bestemmingsplannen.
- Ad b) In bestemmingsplannen binnen de gemeente Best is het aanhouden van een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens gebruikelijk. Door het aanhouden van een dergelijk afstand wordt het woongenot niet onevenredig geschaad. De indiener heeft wel 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.
Overigens is het in het voorontwerpbestemmingsplan beoogde appartementencomplex op hoek van de Molenstraat met de Stationstraat gewijzigd in een drietal grondgebonden woningen.

- Ad c) Per abuis is het onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud van april 2010 niet bijgevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Daarentegen heeft een oudere versie van maart 2010 ter inzage gelegen. In de bestemmingsplantoelichting zijn wel de conclusies weergegeven van de rapportage van april 2010 en zijn deze zo nodig vertaald in regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bij vaststelling zal de rapportage uit april 2010 wordt toegevoegd als bijlage. Hierin is onderbouwt welke veiligheidsafstanden in acht genomen moeten worden.
- Ad d) In de rapportage van Oranjewoud van april 2010 worden mogelijke maatregelen genoemd ter aanvaarding van het groepsrisico. Deze maatregelen zijn in acht genomen bij de planuitwerking en waar nodig vertaald in de regels en op de verbeelding. De gemeente heeft inmiddels een onderbouwing van dit groepsrisico opgesteld. De aanvaarding van het groepsrisico evenals het onderzoek van Oranjewoud van april 2010 worden opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.
- Ad e) De gemeente is nog steeds van mening dat zij alle benodigde gronden in eigendom heeft, waardoor er geen exploitatieplanverplichting geldt. De gemeente voorziet geen problemen met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat.
- Ad f) De spoorlijn is ter plaatse van het plangebied ondertunneld. Dit betekent dat er vanuit de tunnel geen geluid afkomstig is dat van invloed is op de nieuwbouwontwikkeling. De geluidsuitstoot vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de tunnelmonden. Deze bevinden zich echter op geruime afstand van het plangebied. Het meenemen van de geluidbelasting vanuit de spoortunnel in het akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- Ad g) Het trillingonderzoek is inmiddels uitgevoerd. De resultaten worden in de bestemmingsplantoelichting opgenomen en het onderzoek wordt tevens als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Ad h) Voor traditionele windmolens, aangemerkt als Rijksmonument (zijnde complete en incomplete molens, maar niet zijnde molenstompen en molenrestanten aangemerkt als Rijksmonument), moet de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:
- Binnen de straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

- Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen moet wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - in het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
 - in het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing / beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).
- Indien sprake is van nieuwe intensieve ontwikkelingen op knopen en overige HOV-locaties, niet zijnde beschermde stads- of dorpsgezichten, kunnen op basis van onderling overleg afwijkende afspraken worden gemaakt. Onderdeel van deze afspraken kan een financiële compensatieregeling zijn voor maatregelen die nodig zijn om de vrije windvang van de molen te handhaven (bijvoorbeeld ophoging of verplaatsing van de molen). Het afsprakenkader dient te zijn voorzien van een financiële dekking. De vrije windvang van de molen, gebaseerd op een wind(vang)onderzoek, dient zoveel als mogelijk gehandhaafd te blijven.

De Molen aan de Molenstraat is gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor geldt het volgende:

Tot de grens van het buitengebied geldt de 1 op 30-regel. De toegepaste bebouwings- /beplantingshoogte op deze grens wordt in het buitengebied horizontaal doorgetrokken tot daar, waar op grond van de berekening voor het buitengebied een grotere hoogte kan worden toegestaan (1 op 100-regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek). Voor voorliggende situatie is een berekening gemaakt, waarvan de resultaten in onderstaande tabel zijn opgenomen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de hoogte van het onderste punt van de verticale staande wiek 7,2 meter bedraagt.

	<i>afstand tot</i>	<i>max. hoogte</i>	bestemmingsplan	
<i>Woningen</i>	<i>molen (m)</i>	<i>(m)</i>	<i>nokhoogte</i>	
			<i>(m)</i>	
H. Hartplein	60	9,2	9	voldoet
Molenstraat zuid	135	11,7	11	voldoet
				voldoet niet,
Molenstraat noord	123	11,3	13	eerste 50 m
Molenstraat-Stationsstraat	250	15,5	14	voldoet

De Molenstraat noord voldoet niet aan de gewenste molenbiotoop. Na 174 m voldoet de bebouwing wel aan de gewenste molenbiotoop, de eerste 50 m niet (westzijde bestemmingsplan). Omdat de heersende windrichting zuid-west is, heeft dit gedeelte maar een beperkte invloed op de molenbiotoop.

Gezien de windrichting en de relatief lagere bebouwing aan deze zijde wordt de nieuwbouw acceptabel geacht mede omdat de molen maar beperkt gaat draaien. Tevens zal deze niet commercieel worden gebruikt. Derhalve vormt de aanwezige molen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een beschermingszone is dan ook niet opgenomen.

Deze onderbouwing wordt opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

- Ad i) Het retenriool wordt inderdaad zo gedimensioneerd dat extreme neerslag ($T=100$) niet verwerkt kan worden. Overtollig neerslagwater zal op het maaiveld stageren en naar laagten wegvloeien. Daarbij mag voor een korte tijd water op straat aanwezig zijn. De inrichting van de openbare ruimte wordt zodanig vorm gegeven dat geen water afvloeit naar de bebouwing of de spoortunnel. De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld met deze tekstpassage.
- Ad j) De gemeente heeft een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierin wordt tevens aandacht besteed aan het advies van de Veiligheidsregio.
- Ad k) De betreffende onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en de resultaten worden in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. De betreffende onderzoeksrapportages worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Aanpassing

De rapportages externe veiligheid van Oranjewoud van april en mei 2010 worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, evenals de verantwoording van het groepsrisico zoals opgesteld door de gemeente Best. Tevens worden de resultaten van het trillingsonderzoek en de verschillende onderzoeken naar aanwezige flora en fauna vermeld in de toelichting en worden de betreffende onderzoeken als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tot slot wordt de invloed van de molenbiotoop onderbouwd in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 5.3.1) en wordt de waterparagraaf (paragraaf 5.1) aangepast.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat heeft inmiddels ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarvan enkele leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente Best besloten het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hierna wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

- 1 Op 1 oktober 2010 treedt de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) in werking. Plannen die na 1 oktober 2010 worden vastgesteld moeten voldoen aan de Wabo. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan Molenstraat. Derhalve is het bestemmingplan aangepast op de Wabo. Het betreft een wijziging van zowel het procedurehoofdstuk van de toelichting als de regels.
- 2 Enkele tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting, in de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding.
- 3 Inmiddels is het provinciale beleid gewijzigd en is de Verordening Ruimte 1^e fase in werking getreden en is de 2e fase in voorbereiding. Dit betekent dat de Paraplunota en het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant niet meer van kracht zijn. Hoofdstuk 3 van de bestemmingsplantoelichting wordt hierop aangepast.
- 4 Het woonbeleid van de gemeente Best is geactualiseerd. Paragraaf 3.3.3 van de bestemmingsplantoelichting wordt hierop aangepast.
- 5 In de bestemmingsplantoelichting wordt paragraaf 4.2.5 (parkeren) aangepast op de laatste situatie. Functies die niet meer voorkomen worden verwijderd.
- 6 Resultaten van aanvullende onderzoeken worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. De rapportages worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- 7 In de regels wordt onder artikel 15.1 (wijzigingsbevoegdheid) aangegeven dat teven de bestemming 'Bedrijf-Nutsbedrijf' mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen.
- 8 Onder artikel 15 wordt een nieuw lid toegevoegd dat de veiligheidszone-gasregelstation van de verbeelding mag worden verwijderd, nadat de functie is komen te vervallen.
- 9 Onder artikel 15 wordt een nieuw lid toegevoegd dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' mag worden verwijderd dan wel mag worden aangepast.
- 10 In de Nota inspraak en vooroverleg is per abuis de reactie van het waterschap niet opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd in de Nota inspraak en voorverleg.
- 11 Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor één woning in het plangebied geen geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig is. Om dit te kunnen creëren is een tuinmuur noodzakelijk. Derhalve wordt in de regels en op de verbeelding een aanduiding opgenomen die erfafscheidingen tot 3 m toestaat.