

Nota Ambtshalve wijzigingen Uitwerkingsplan Aarlesche Erven Fase IV

1. Algemeen

Het ontwerp Uitwerkingsplan “Aarlesche Erven Fase IV” heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het uitwerkingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het uitwerkingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Voor het uitwerkingsplan bevat wel ambtshalve wijzigingen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp Uitwerkingsplan “Aarlesche Erven Fase IV” worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

- Paragraaf 3.3.1 over het Afsprakenkader wonen SGE 2022 is geüpdatet.
- Paragraaf 3.3.2 over de Brainport principes is toegevoegd. In deze paragraaf is de ontwikkeling conform de regionale afspraken getoetst aan de Brainport principes. Deze toetsing ontbrak in het ontwerp uitwerkingsplan.
- Paragraaf 4.5 over geluid is aangevuld met een toelichting op de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting in de regels om voor alle woningen in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met wegverkeerslawaaï te kunnen garanderen.
- In paragraaf 4.7 over natuur is de conclusie van de aeriusberekeningen vervangen voor de conclusie van de geactualiseerde aeriusberekeningen. Bijlage 6 van de toelichting is vervangen voor deze geactualiseerde aeriusberekeningen.
- In paragraaf 4.7 over natuur is de conclusie van de quickscan natuurbescherming vervangen voor de conclusie van de geactualiseerde quickscan natuur. Bijlage 6 van de toelichting is vervangen voor deze geactualiseerde quickscan. De paragraaf is daarnaast aangevuld met de resultaten van het vervolgonderzoek naar de Das. Het vervolgonderzoek is toegevoegd als bijlage 10 bij de toelichting. De conclusie van de paragraaf is op basis van de resultaten van de geactualiseerde quickscan aangepast.
- Paragraaf 4.13 is aangevuld met tekst over het TAM-voorbereidingsbesluit gewasbeschermingsmiddelen Aarlesche Erven dat na terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan is genomen en de ten aanzien van dit onderwerp in het uitwerkingsplan toegevoegde regels.
- In paragraaf 5.1 onder b is verwijderd dat in het plangebied ook rug-aan-rug-woningen en beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd. Onder l is een aanvulling gedaan in verband met

de toegevoegde voorwaardelijke verplichting/ regels om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

- Paragraaf 6.2.3 over het vooroverleg is aangepast. Hierin is verwerkt dat geen reacties vooroverleg-/ketenpartners is ontvangen.
- Paragraaf 6.2.4 over zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangepast. De periode van terinzagelegging van het ontwerp is toegevoegd en er is opgenomen dat in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend. Verder is ingegaan op dat wel ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd en hiervan verslag is gedaan in de Nota Ambtshalve wijzigingen Uitwerkingsplan Aarlesche Erven Fase IV. De Nota Ambtshalve wijzigingen Uitwerkingsplan Aarlesche Erven Fase IV is toegevoegd als bijlage 11 van de toelichting.
- Naast de in deze nota opgenomen wijzigingen zijn enkele wijzigingen van ondergeschikte aard doorgevoerd, die niet leiden tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De planregels

- Het begrip “gestapelde bebouwing” is geschrapt, omdat de regels geen gestapelde woningen meer mogelijk maken en het begrip niet meer voorkomt;
- De begrippen zijn in lijn gebracht met de begrippen zoals opgenomen in het tussen het ontwerp en de vaststelling vastgestelde “Parapluplan wonen en kamerverhuur”. Dit betekent dat de omschrijving van enkele begrippen is vervangen (huishouden en woning) en begrippen zijn toegevoegd (hospitaverhuur, kamerbewoning, kamerverhuur, onzelfstandige woonruimte, verkamering, wonen/ woondoeleinden, woonruimte en zelfstandige woonruimte);
- De begrippen “gewasbeschermingsmiddel” en “niet-chemisch gewasbeschermingsmiddel” zijn conform beschrijving zoals van toepassing in het TAM-voorbereidingsbesluit gewasbeschermingsmiddelen Aarlesche Erven toegevoegd.
- In 3.2.2 Hoofdgebouwen is onder c “tenzij sprake is van gestapelde hoofdgebouwen” verwijderd, omdat de ontwikkeling geen gestapelde woningen bevat;
- In 3.2.2 Hoofdgebouwen is onder e “gebouwd, rug-aan-rug gebouwd of gestapeld” verwijderd en “- of” toegevoegd, omdat de ontwikkeling geen rug-aan-rugwoningen of gestapelde woningen bevat;
- In 3.2.2 Hoofdgebouwen is onder i sub 3 “, rug-aan-rug gebouwde en gestapelde” verwijderd, omdat de ontwikkeling geen rug-aan-rugwoningen of gestapelde woningen bevat;
- In 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen is onder c, “6.2.1” vervangen voor “3.2.1”, dit was een foutief opgenomen verwijzing in het ontwerp uitwerkingsplan;
- 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, toevoeging van de regel dat de bouwhoogte van een aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- In 3.2.7 Wonen in de gaarden is onder b “niet minder bedragen dan 38 graden en niet” verwijderd, omdat dit voor de beoogde beeldkwaliteit niet opgenomen hoeft te zijn;
- D, e en f onder 3.2.7 Wonen in de gaarden zijn verwijderd, in verband met de dubbeling met andere regels en/ of omdat ze in verband met de beoogde beeldkwaliteit niet nodig of wenselijk zijn;
- 3.2.8 Voorwaardelijke verplichting binnengeluidniveau en geluidluwe gevel/ buitenruimte is toegevoegd om voor alle woningen in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met wegverkeerslawaaï te kunnen garanderen;

- In 3.4.1 Algemeen (onder 3.4 Afwijken van de bouwregels) is toegevoegd “sub 1, 2 en” en “in de subs bedoelde”, zodat een afwijking van de vastgelegde afstand van gevels van hoofdgebouwen die niet aan andere hoofdgebouwen zijn gebouwd in alle gevallen mogelijk is als dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- In 3.5.2 Strijdig gebruik is toegevoegd in verband met de doorvertaling van de regels uit het “Parapluplan wonen en kamerverhuur”;
- 3.6.4 Volledige verkamering is toegevoegd in verband met de doorvertaling van de regels uit het “Parapluplan wonen en kamerverhuur”;
- 6.5 Vrijwaringszone – radar is toegevoegd, omdat – in tegenstelling tot de aanduiding op de verbeelding - de regels in het ontwerp uitwerkingsplan abusievelijk niet waren opgenomen;
- 6.6 Luchtvaarverkeerszone – ihcs en invliegfunnel toegevoegd, omdat – in tegenstelling tot de aanduiding op de verbeelding - de regels in het ontwerp uitwerkingsplan abusievelijk niet waren opgenomen;
- 6.8 Overige zone – Voorwaardelijke verplichting gewasbeschermingsmiddelen is toegevoegd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met gewasbeschermingsmiddelen te kunnen garanderen.
- Door toevoeging en verwijdering van regels is de nummering van de artikelen in enkele gevallen aangepast.

De verbeelding

- De gebiedsaanduiding “Overige zone - Voorwaardelijke verplichting gewasbeschermingsmiddelen” is toegevoegd.