

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Centrum, stationsgebied eo”

11 juni 2013

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Centrum, stationsgebied eo” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 19 december gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

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:

- naam en 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 per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Niet alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Als zienswijzen niet ontvankelijk zijn, is dat opgenomen bij de beantwoording onder 4. De ontvankelijke 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 en het onderdeel wijzigingen van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

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

| Naam | Nr |
|---|----|
| Bewoner Nazarethstraat Best | 1 |
| Stichting Centrummanagement Best | 2 |
| Ed Willems makelaardij mede namens bewoners Nieuwstraat | 3 |

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

| | |
|--|-----|
| Gebroeders van den Broek | 4 |
| GRIP op vastgoed B.V. | 5 |
| Horeca Best BV | 6 |
| Exploitant BioBest | 7 |
| Exploitant BioBest | 7a |
| Janssen mode & sport | 8 |
| Lanen & Standhart Advocaten namens Kenter Best BV | 9 |
| Archipel Kanidas | 10 |
| Bewoner Bergstraat | 11 |
| Tennet | 12 |
| Stichting Bouwstimulering Breukom, namens eigenaren Nieuwstraat | 13 |
| Vereniging van Eigenaars Boterhoek 79 t/m 103 Best | 14 |
| Waterschap De Dommel | 15 |
| MGM Projectontwikkeling en Hasti Holding BV | 16 |
| MGM Projectontwikkeling en Hasti Holding BV | 16a |
| AKD namens T.C.N. Holding B.V. | 17 |
| AKD namens T.C.N. Holding B.V. | 17a |
| Eigenaar Oranjestraat namens 6 eigenaren Oranjestaete | 18 |
| Bewoner Pollenhei | 19 |
| Bewoner Salderes | 20 |
| Boskamp Willems advocaten, namens Spronsen Vastgoed B.V. | 21 |
| Prorail | 22 |
| Bewoner Orionlaan | 23 |
| Lips Capital Group namens LCG Real Finance II B.V. | 24 |
| Bewoner Nieuwstraat | 25 |
| VvE Winkels Boterhoek | 26 |
| Van Bergen Bouw en Ontwikkeling B.V. mede namens VOF Achmea Jongen | 27 |
| Bedrijf Hoofdstraat | 28 |
| Bewoner Nieuwstraat (2) | 29 |
| Bewoner Bodehof | 30 |
| Bewoner Bodehof | 30a |
| Bewoner Bodehof | 30b |
| Bewoner Bodehof | 30c |

| | |
|---------------------|----|
| Bewoner Hagelaarweg | 31 |
| Bewoner Barrierweg | 32 |
| Bewoner Dorsvelden | 33 |
| MAI B.V. | 34 |

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

| |
|---|
| <p>1. Bewoner Nazarethstraat (Gebouw Zonnewende)</p> <p>Ingekomen 23 januari 2013 / dagtekening 23 januari 2013</p> |
| <p><i>Inhoud zienswijze</i></p> |
| <p><i>a. Reclamant stelt dat het straatprofiel van de Raadhuisstraat in zuidelijke richting uitsluitend verlegd wordt (op het punt waar de Nazarethstraat overgaat in de Raadhuisstraat) om meer oppervlakte voor winkels te creëren. De nadelen worden op de bewoners van omliggende woningen afgewenteld doordat groenvoorzieningen komen te vervallen, er minder vrij uitzicht is. In het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom parkeren ten koste van de groenvoorziening gaat.</i></p> |
| <p><i>b. Voor de bereikbaarheid en veiligheid van de parkeerkelder zal de Raadhuisstraat tussen het politiebureau en Molenweide worden ingericht als eenrichtingsstraat. Deze keuze is onvoldoende gemotiveerd. Reclamant geeft aan dat dit ongewenst is vanuit het oogpunt van hinder (geluid, geur, fijnstof), verkeer, veiligheid en de waarde van zijn appartement. Reclamant stelt voor de ingang van de parkeergarage aan de oostzijde te situeren of een weg vanaf de Molenstraat langs het kerkhof naar het centrum aan te leggen.</i></p> |
| <p><i>c. Reclamant heeft zeven jaar geleden, bij de aankoop van zijn appartement, navraag gedaan over de status van de Nazarethstraat. Hij vindt het onbegrijpelijk dat na deze korte tijd de status wordt gewijzigd van een langzame verkeersroute wordt gewijzigd naar een aanrij route voor het centrum.</i></p> |
| <p><i>d. Er is geen zekerheid over de realisatie van de parkeergarage. Reclamant brengt nu zijn bezwaren tegen de geplande parkeergarage naar voren omdat hij vreest dat bezwaren tegen een verkeersbesluit ongegrond verklaard zou worden met een beroep op kapitaalvernietiging (bezwaar verkeersmaatregel ondergeschikt aan belang van bereikbaarheid parkeergarage).</i></p> |
| <p>Reactie gemeente</p> <p><u>Ad a) Balans tussen parkeer- en groenvoorziening</u></p> <p>De centrumontwikkeling zal inderdaad gevolgen hebben voor de inrichting van het centrum. Er worden parkeervoorzieningen en bebouwing toegevoegd. Om te komen tot een goede inrichting, wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin tevens groen wordt meegenomen. Overigens zijn de gevolgen voor de infrastructuur ter hoogte van het gebouw Zonnewende minder ingrijpend doordat het programma voor de centrumontwikkeling gereduceerd is (zie bijlage 1 bij de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen). De rijloper van de Raadhuisstraat blijft op de huidige plaats liggen.</p> <p>Het feit dat op diverse plaatsen geen bestemming Groen is opgenomen maar een bestemming Verkeer volgt uit de keuze om in het bestemmingsplan alleen structureel groen als Groen te</p> |

bestemmen. Dit heeft echter niet tot gevolg dat er geen groen meer aanwezig kan zijn. Groenvoorzieningen passen binnen de bestemming Verkeer. Nu het bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft en de bestemming Verkeer groenvoorzieningen toestaat, is hier geen sprake van een verslechtering van uw situatie vanuit planologisch oogpunt.

Ad b) Verkeersstructuur

Doordat het programma voor de centrumontwikkeling gereduceerd is, zijn de gevolgen voor de infrastructuur ter hoogte van het gebouw Zonnewende minder ingrijpend. Omdat de parkeergarage vervalt zijn er geen infrastructurele maatregelen noodzakelijk om de ingang van de parkeergarage op een veilige wijze in te passen. Concreet betekent dit dat het instellen van eenrichtingsverkeer in de Raadhuisstraat vervalt, de rijloper in de Raadhuisstraat niet verplaatst wordt en de Nazarethstraat tussen de Molenwei en de Raadhuisstraat (het huidige eenrichtingsgedeelte) het huidige karakter behoudt.

Ad c) Gerechvaardigd vertrouwen

Bij de beantwoording van dit punt gaan wij er vanuit dat reclamant hier doelt op het gedeelte van de Nazarethstraat tussen de Molenwei en het Raadhuisstraat (het huidige eenrichtingsgedeelte). Dit wegvak is een eenrichtingsstraat met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In het vastgestelde fietsroutenetwerk heeft dit wegvak tevens de functie van primaire fietsroute. Doordat het programma voor het centrum wordt gereduceerd, blijft de functie en de vormgeving van dit wegvak hetzelfde.

Ad d) Moment van bezwaar maken

Bij het herzien van de centrumontwikkeling, is de noodzaak voor de realisatie van een parkeergarage komen te vervallen (zie bijlage 1). De verkeerskundige maatregelen zijn dan ook niet langer noodzakelijk voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Derhalve wordt dit deel van de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Stichting Centrummanagement en MKB Best

Ingekomen 25 januari 2013/ dagtekening 24 januari 2013

Inhoud zienswijze

- a. *De centrumontwikkeling is voor een periode van 3 maanden 'on hold' gezet. De formele redenen om het bestemmingsplan tijdig te realiseren doorkruist het inspraakproces van de centrumontwikkeling. Bezwaar wordt gemaakt tegen de doorlopen procedure. Door nu het bestemmingsplan erdoor te drukken loopt de inspraakprocedure gevaar. Het is immers niet ondenkbaar dat nu dingen in het bestemmingsplan worden vastgelegd, waarvan in de toekomst blijkt dat deze ongewenst zijn. Het verbaast reclamant dan ook dat, ondanks twijfel over de haalbaarheid van het uitwerkingsplan, tot ter visie legging van het bestemmingsplan is overgegaan.*
- b. *Als er formele redenen bestaan om het bestemmingsplan te actualiseren, dan verdient het aanbeveling de centrumontwikkeling uit het bestemmingsplan te halen.*
- c. *De onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het centrumgedeelte ontbreekt in het*

| |
|---|
| <i>bestemmingsplan.</i> |
| <i>d. Het bestemmingsplan is vaag en daarmee rechtsonzeker.</i> |
| <i>e. De noodzaak van de ondergrondse parkeergarage wordt ernstig betwijfeld. Daarnaast is er geen zekerheid over een essentiële voorwaarde voor de centrumontwikkeling namelijk de verhuizing van de AH naar de centrumontwikkeling.</i> |
| <i>f. Er wordt winkeloppervlak toegevoegd terwijl er sprake is van leegstand van bestaande panden, zowel in het centrum als in andere delen van Best. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangegeven dat het evenwicht met bestaande winkelgebieden een grote rol speelt. Het toevoegen van winkeloppervlak spreekt dit tegen.</i> |
| <i>g. Bij de zienswijzen zijn 6 reeds eerder verzonden brieven aan de gemeente gevoegd. In de zienswijze is aangegeven dat deze als ingelast in de zienswijze beschouwd dienen te worden.</i> |
| <p>Reactie gemeente</p> <p><u>Ad a) ter inzage legging bestemmingsplan in relatie tot centrumontwikkeling 3 maanden 'on hold'</u></p> <p>Het is inderdaad juist dat ervoor gekozen is een pas op de plaats te maken met de centrumontwikkeling. Doel daarvan was het huidige plan nogmaals te toetsen op haalbaarheid voordat er nieuwe en grote investeringen gedaan worden voor een definitief ontwerp van de parkeergarage en winkels.</p> <p>Het bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan dat voor 1 juli 2013 geactualiseerd dient te zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de centrumontwikkeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Ondanks dat de centrumontwikkeling opnieuw getoetst werd op haalbaarheid, is er toch voor gekozen om het uitwerkingsplan, zijnde het meest recent door de raad vastgesteld plan, in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Gelet op de deadline van 1 juli 2013 was wachten op uitsluitel niet mogelijk.</p> <p>Op 18 maart jl. heeft de gemeenteraad besloten de centrumontwikkeling bij te stellen. Deze aanpassingen worden bij vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie bijlage 1 bij deze Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Dit betekent dat het bestemmingsplan door gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld. Belanghebbenden kunnen een beroep bij Raad van State instellen tegen deze wijzigingen.</p> <p><u>Ad b) centrumontwikkeling uit het te actualiseren bestemmingsplan halen</u></p> <p>Zie beantwoording onder ad a.</p> <p><u>Ad c) onderbouwing financiële haalbaarheid ontbreekt</u></p> <p>In paragraaf 7.1 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is een toelichting op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, hetgeen tot gevolg heeft dat er geen kosten gemaakt worden die in de zin van de Wet ruimtelijke ordening verhaalbaar zijn. Voor de centrumontwikkeling geldt dat wel kosten gemaakt worden en dat de gemeente dient te onderbouwen dat de planvorming uitvoerbaar is. Tevens dient in deze paragraaf aangegeven te worden of er sprake is van kostenverhaal en hoe de gemeente hiermee omgaat. Dit mede in relatie tot de noodzaak een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het feit dat de haalbaarheid</p> |

van het plan tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw werd doorgerekend, is hetgeen opgenomen in deze paragraaf niet geheel juist. Bij vaststelling zal in deze paragraaf op basis van het raadsbesluit van 18 maart 2013 echter alsnog worden aangegeven hoe de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd wordt. Tevens zal hierin worden onderbouwd of een exploitatieplan nodig is en zal de raad ook een besluit moeten nemen omtrent het wel of vaststellen van een exploitatieplan.

Ad d) het bestemmingsplan is rechtsonzeker

In de zienswijze is opgenomen dat meerdere bouwblokken nog niet definitief zijn ingevuld. Niet duidelijk is over welke bouwblokken precies wordt gesproken en waarom dit standpunt wordt ingenomen. Wij gaan er bij de beantwoording vanuit dat bedoeld wordt op de bouwvlakken opgenomen voor de centrumontwikkeling. Deze is concreet doorvertaald voor de bouwblokken ten zuiden van de Hoofdstraat en ten noorden van de Raadhuisstraat. Dit geldt zowel voor de vertaling van de centrumontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan als de vertaling van de aanpassingen in de centrumontwikkeling in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiertoe zijn bouwvlakken opgenomen met maximale goot- en bouwhoogtes en maximale aantallen wooneenheden. Voor de centrumontwikkeling is de bestemming Centrum-2 opgenomen. In de regels is binnen deze bestemming een beperkt aantal functies toegestaan. Tevens zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op basis hiervan stellen wij dat de verbeelding tezamen met de planregels voldoende duidelijk en objectief zijn en dat hiermee geen sprake is van rechtsonzekerheid.

Ad e) noodzaak ondergrondse parkeergarage niet goed onderbouwd

Zoals in bijlage 1 is beschreven, is het programma voor de centrumontwikkeling naar beneden bijgesteld. Het blijkt dat de benodigde parkeervoorzieningen op het maaiveld gerealiseerd kunnen worden, waardoor geen ondergrondse parkeergarage gerealiseerd hoeft te worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan komt de parkeergarage te vervallen.

Binnen het bouwvlak van de centrumontwikkeling is opgenomen dat ter plaatse één supermarkt zich kan vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat, indien de AH niet wordt verplaatst er geen andere supermarkt kan worden gerealiseerd binnen de centrumontwikkeling.

Ad f) toevoegen winkelvloeroppervlak niet goed onderbouwd

Op 18 maart 2013 heeft de gemeenteraad besloten het programma voor de centrumontwikkeling bij te stellen. Het aangepaste programma wordt toegelicht in bijlage 1 bij de voorliggende Nota. Hierin wordt ook onderbouwd dat het programma voor de commerciële voorzieningen haalbaar is.

Ad g) bijlagen als onderdeel van de zienswijze

De bij de zienswijze opgenomen brieven zijn reeds eerder bij de gemeente ingediend en zijn ook beantwoord. De brief d.d. 3 april 2012 is beantwoord in de brieven van de gemeente met kenmerk PU12-03999 en PU12-03970. Deze beantwoording dient u als onderdeel van de beantwoording van uw zienswijze te lezen. Wij gaan er vanuit dat deze brieven allen in uw bezit zijn. Indien nodig kunnen deze natuurlijk opnieuw aan u verstrekt worden.

De overige brieven zijn beantwoord tijdens een overleg. De brieven geven geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De onderdelen a, b, d, e, f en g geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Onderdeel c geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ed Willems makelaardij

Mondelinge zienswijze d.d. 22 januari 2013

Uit de brief d.d. 7 februari 2013 blijkt dat de eigenaar van de panden aan Nieuwstraat 36-38 dhr. Willems machtigen om namens hen op te treden inzake de procedure rond bestemmingsplan Centrum Best.

Inhoud zienswijze

- a. De zienswijze betreft de percelen Nieuwstraat 32 t/m 38, het braakliggende terrein op de hoek Nieuwstraat/Den Ekker en het perceel aan Den Ekker bestemd met Bedrijf-Nutsvoorziening. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie mag een bestaande supermarkt uitbreiden/verhuizen. Hierbij is een uitbreiding van 1.500 m² bovenop de bestaande oppervlakte toegestaan. Met dit in het achterhoofd wordt verzocht de bestemming ter plaatse van deze percelen te wijzigen naar Gemengd. Op basis hiervan zou de AH naar deze locatie verplaatst kunnen worden. Parkeren kan worden opgelost op Den Ekker, eventueel met een extra parkeerdek. Deze oplossing voor de AH wordt beter geacht en daarom wordt de vraag tot wijziging van de bestemming verzocht. Om deze oplossing te realiseren is een perceel van 3.000 m² benodigd en dus het gehele genoemde gebied.*
- b. De bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening aan Den Ekker is niet meer actueel nu dit gebouw in de toekomst ontmanteld wordt en is doorverkocht aan een belegger.*
- c. De bestemming Groen aan Den Ekker ter plaatse van het hondentoilet is niet meer actueel nu het beleid van de gemeente er op gericht is hondentoiletten te verwijderen.*
- d. Verzocht wordt de bouwhoogtes ter plaatse van het gebied genoemd onder a te wijzigen naar de bouwhoogte opgenomen voor Nieuwstraat 16 t/m 30, te weten een goothoogte van 11 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit is, in de massa gezien, beter om de hoek te completeren. Functioneel kan dit worden ingevuld met wonen op de verdieping.*

Reactie gemeente.

Ad a) Bestemming wijzigen naar Gemengd

In zowel het uitwerkingsplan voor de centrumontwikkeling als het raadsbesluit van 18 maart 2013 is opgenomen dat de AH wordt verplaatst naar de nieuwbouw ten noorden van Raadhuisstraat. Hierdoor is een verhuizing naar Den Ekker niet aan de orde. Daarnaast is er geen sprake van een concreet onderbouwd project waarvan de haalbaarheid kan worden aangetoond. Om die reden stellen wij ons op het standpunt dat een dergelijke niet concrete ontwikkeling niet doorvertaald kan worden in dit bestemmingsplan. Aan uw vraag om de bestemming ter plaatse te wijzigen naar Gemengd wordt niet tegemoet gekomen.

Ad b) Bestemming nutsbedrijf

Bij de gemeente is op dit moment geen concreet, haalbaar en gewenst verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bekend. Daarnaast is het gebouw momenteel nog niet ontmanteld. Wij zien dan ook geen aanleiding om ter plaatse een andere bestemming op te nemen.

Ad c) Bestemming hondentoilet

De conclusie dat de gemeente voornemens is hondentoiletten te ontmantelen is juist. Echter, dit wil niet zeggen dat het gebruik als openbaar groen van deze gronden niet meer aan de orde is. Om die reden zal deze bestemming gehandhaafd blijven. Wel worden de regels voor de bestemming "Groen" aangepast, zodat hier niet expliciet naar hondentoilet wordt verwezen.

Ad d) Bouwhoogtes

Wij merken dit onderdeel van de zienswijze aan als een verlengde van ad a. Met verwijzing van de beantwoording onder a stellen wij ons op het standpunt dat wijziging van de opgenomen hoogtes niet aan de orde is. Ter plaatse is de bestaande hoogte geïnventariseerd en op basis daarvan zijn de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes bepaald. De opgenomen hoogtes zijn niet overal gelijk omdat juist de diversiteit aan bebouwing (ondermeer ook in hoogte) kenmerkend zijn voor de Nieuwstraat.

Voorts zijn in het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. alleen hogere bouwhoogtes of ontwikkelingen meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Hiervan is op dit moment geen sprake. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over een nieuwe ontwikkeling op deze locatie tot overeenstemming komen, zal hiervoor een aparte procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Conclusie

Onderdeel c van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de zienswijze. De overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Gebroeders Van den Broek

Ingekomen 22 januari 2013 / dagtekening 19 januari 2013

Inhoud zienswijze.

Ad a) In de zienswijze wordt nadrukkelijk aangegeven dat de planvorming van de centrumontwikkeling gezien wordt als prematuur, heilloos en als een absolute misser in elk opzicht wanneer de AH de locatie afwijst. Vaststelling van het bestemmingsplan dient aangehouden te worden totdat alle noodzakelijke zekerheden vaststaan en daarover transparante en controleerbare verantwoordelijkheid aan de betrokkenen kan worden afgelegd.

Reactie gemeente.

Ad a) Centrumontwikkeling

De centrumontwikkeling zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan dat door de raad is vastgesteld, is doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan een conserverend plan dat voor 1 juli 2013 vastgesteld dient te zijn vanuit de actualiseringsplicht. Daarom was het noodzakelijk het bestemmingsplan tijdig ter inzage te leggen. Ondanks het feit dat er een extra toets naar de haalbaarheid van de centrumontwikkeling werd uitgevoerd, is besloten om de centrumontwikkeling zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan, door te vertalen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op dit moment is de haalbaarheidstoets uitgevoerd en op 18 maart heeft de gemeente het programma voor de ontwikkeling bijgesteld. Deze aanpassingen worden bij vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan (zie voor meer informatie bijlage 1 bij deze Nota). Dit betekent dat het

bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld. Tegen een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat vervolgens de mogelijkheid van beroep open bij de Raad van State.

U vraagt extra aandacht voor de mogelijkheid dat nog niet duidelijk is dat de AH gaat verhuizen naar de nieuwe centrumontwikkeling. Er zijn voor het centrum van Best ruimtelijk relevante redenen om de bestaande supermarkten in het bestemmingsplan te voorzien van een aanduiding. Supermarkten hebben namelijk een andere stedenbouwkundige uitstraling dan normale winkels. Ze hebben vaak een grotere omvang, waardoor bij supermarkten blinde gevels kunnen ontstaan. Het is onwenselijk om in het hart van centrum dergelijke blinde gevels te krijgen. Daarnaast hebben supermarkten een hogere verkeersaantrekkende werking. Niet alleen van bezoekers maar ook ten aanzien van laden en lossen. Het is daarom wenselijk dat de supermarkten langs goed ontsloten wegen zijn gelegen en voldoende ruimte hebben om te kunnen laden en lossen, zodat dit geen onevenredige hinder oplevert voor het winkelend publiek in het centrum. Om deze redenen heeft uw zienswijze hieromtrent tot gevolg gehad dat de verbeelding en de regels worden aangepast. De supermarkten in het centrum zullen worden voorzien van een aanduiding en in de regels wordt opgenomen dat hier een supermarkt is toegestaan. Ter plaatse van de huidige en beoogde locatie van de AH wordt een aparte aanduiding opgenomen, zodat hier maximaal 1 supermarkt gerealiseerd mag worden. Dit alles zorgt ervoor dat het ter plaatse van de centrumontwikkeling niet mogelijk is een extra supermarkt te realiseren. De exacte wijzigingen zijn opgenomen in onderdeel 5 van voorliggende Nota.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. GRIP op Vastgoed B.V.

Ingekomen 23 januari 2013 / dagtekening 21 januari 2013

Inhoud zienswijze

a. *Reclamant is na de aanbestedingsprocedure door de gemeente uitgenodigd om voor de molen de Volharding de mogelijkheden rondom dagbesteding, kleine detailhandel en horeca te onderzoeken en realiseren. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan voor de omgeving van molen de Volharding aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan en daarbij ten minste aandacht te besteden aan:*

- I. Toevoegen van de functie detailhandel zodat het winkeltje voor streekproducten/kunst en kookproducten in de molen of het molenhuis is toegestaan.*
- II. Toevoegen van de woonfunctie als vigerend.*

In het vigerende bestemmingsplan "H. Hartstraat e.o." hebben de percelen aan H. Hartstraat 1/1a (perceel H 5027 en perceel H 5026), waar de molen staat, de bestemming Dienstverlening ten behoeve van horeca en zakelijke dienstverlening gecombineerd met woningen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan Molenstraat 1 (perceel H 4884) de bestemming Dienstverlening waar zakelijke en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, ook hier gecombineerd met woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Op de locaties is de bestemming Dienstverlening opgenomen, zodat het hier is toegestaan diensten aan derden te verlenen. Er is geen onderscheid meer gemaakt tussen zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Om beter aan te sluiten op het vigerend bestemmingsplan, wordt de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen ter plaatse van het perceel aan Molenstraat 1. Hierdoor zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van het café is in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding opgenomen zodat hier horecabedrijven van de categorie 4 zijn toegelaten. Dit is een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Om meer flexibiliteit op te nemen in het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. wordt artikel 9.1 lid d aangepast zodat hier horeca in de categorie Horeca 1, Horeca 2, Horeca 3 of Horeca 4 is toegestaan. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – molen' uitsluitend een molen toegestaan. Om meer flexibiliteit in te bouwen, wordt hier het woord "uitsluitend" vervangen door "tevens".

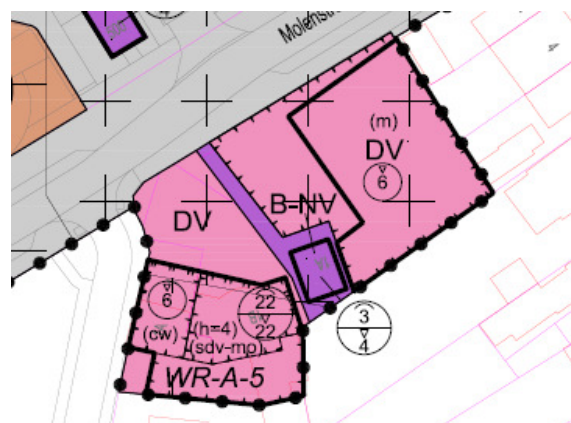
Als gekeken wordt naar de bouw mogelijkheden, valt op dat het bouwvlak van het perceel aan Molenstraat 1 in het ontwerpbestemmingsplan iets anders gesitueerd is dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt aangepast, zodat het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan één op één wordt overgenomen.

Op het perceel aan H. Hartstraat 1 is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Dit wordt aangepast, zodat de maximale bouwhoogte hier conform het vigerende bestemmingsplan 6 meter bedraagt (ter plaatse van de molen is dit 22 meter).

Reclamant vraagt specifieke aandacht voor twee punten. Ten eerste de functie detailhandel. Zoals hiervoor is aangegeven, is detailhandel niet toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is er geen sprake van een concreet onderbouwd project waarvan de haalbaarheid kan worden aangetoond. Om die reden stellen wij ons op het standpunt dat de mogelijkheid om detailhandel te realiseren niet doorvertaald kan worden in dit bestemmingsplan.

Ten tweede vraagt reclamant om de woonfunctie als vigerend toe te voegen. In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om rechtstreeks woningbouw toe te voegen. Het terrein is op dit moment braakliggend terrein. Stedenbouwkundig is het wenselijk de situatie af te ronden. Echter, woningbouw wordt hier niet wenselijk geacht gezien de toegestane bouwhoogte. Het belang van de beleving van de molen en de kwaliteit van de belevings sfeer gaat vóór het belang de bouw mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan te handhaven.

Bovenstaande wijzigingen zorgen ervoor dat de verbeelding er ter plaatse als volgt uitziet:



Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Horeca Best BV Quatre Bras / Bar- Lounge QB

Ingekomen 25 januari 2013 / dagtekening 25 januari 2013

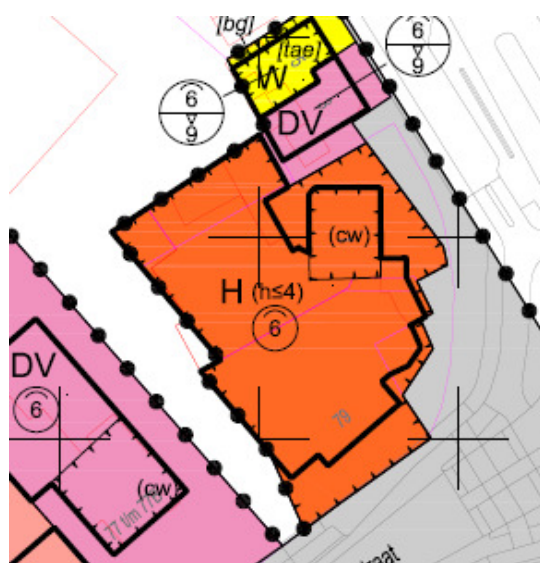
De bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan bieden geen mogelijkheden om een extra ruimte te bouwen voor rokend publiek. Verzocht wordt hierover in overleg te treden.

Reactie gemeente.

Wij hebben het voor uw perceel opgenomen bouwvlak opnieuw beoordeeld en geconstateerd dat een klein onderdeel van de bestaande en vergunde bebouwing niet binnen het opgenomen bouwvlak past. Het bouwvlak wordt hierop aangepast. Hierbij wordt tevens de bestemming op de percelen H 4922 en H 3465 van Dienstverlening veranderd in Horeca.

Verder heeft er overleg plaatsgevonden over de rookruimte. Dit heeft geleid tot een voorstel waarmee de stedenbouwkundige en de geluidsadviseur in principe kunnen instemmen. De realisatie van deze rookruimte wordt mogelijk gemaakt binnen bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o.

De uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Conclusie

Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Exploitant BioBest

Mondelinge zienswijze d.d. 24 januari 2013

- a. *Reclamant wil het gebied rond de bioscoop in ontwikkeling brengen en vraagt om in het bestemmingsplan rekening te houden met deze ontwikkeling. De in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bestemmingen zijn namelijk niet in overeenkomst*

| | |
|--|---|
| <i>met de geplande ontwikkeling.</i> | |
| Reactie gemeente. <u>Ad a) Ontwikkeling BioBest</u> | |
| In het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. zijn alleen ontwikkelingen meegenomen. als hierover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant om de locatie te herontwikkelen is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, kan hiervoor een aparte procedure worden gevolgd voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. | |
| Conclusie | |
| 7 | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| | |
|--|---|
| 7a. Exploitant BioBest | |
| Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013 | |
| <i>Inhoud zienswijze.</i> | |
| a. | <i>Reclamant wil ter plaatse van BioBest een multifunctioneel centrum realiseren en heeft hiervoor enkele percelen gekocht (H5913 en H6122) en is bezig met de aankoop van perceel H5912. Hij verzoekt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:</i> |
| | <i>I. Uit de correspondentie van afgelopen jaren is bekend welke kernfuncties reclamant binnen de toekomstige exploitatie wil realiseren, namelijk: bioscoop, theater, horeca en exploitatie multifunctionele zalen. Reclamant verzoekt rekening te houden met deze functies.</i> |
| | <i>II. Het bouwplan past niet in het bouwvlak en de bouwregels. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.</i> |
| Reactie gemeente. <u>Ad a) Ontwikkeling BioBest</u> | |
| In het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. zijn alleen ontwikkelingen meegenomen. als hierover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant om de locatie te herontwikkelen is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, kan hiervoor een aparte procedure worden gevolgd voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. | |
| Conclusie | |
| 7a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. | |

8. Janssen mode & sport

Ingekomen 23 januari 2013 / dagtekening 22 januari 2013

- a. *In de zienswijze wordt aangegeven dat in totaal een situatie ontstaat waarin in het centrum van Best 3.200 m2 winkelruimte leeg staat. Deze leegstand bevordert niet de aantrekkelijkheid van het centrum voor het winkelend publiek. Daarnaast wordt gewaarschuwd voor het toestaan van handel in volumineuze goederen. Wanneer dit in het centrum wordt toegestaan wordt de aantrekkelijkheid van het centrum en de concurrerende slagkracht van de detailhandel verder ondermijnd.*
- b. *De economische vooruitzichten zijn somber. Dit brengt met zich dat meer detailhandelsbedrijven zullen verdwijnen. Een bijkomende bedreigende factor is de toename van het winkelen via internet. In 2012 ging al 11% van de verkoop via internet.*
- c. *Brabantse gedeputeerden Yves de Boer en Bert Pauli hebben op 9 januari 2013 in het Eindhovens Dagblad de noodklok geluid over de ontwikkelingen van Brabantse steden en dorpen over de bouw van nieuwe winkelruimte. Zij betogen op grond van harde cijfers: "Dat alle plannen voor de bouw van winkels, zeker op nieuwe locaties voorlopig in de ijskast moeten worden gezet."*
- d. *In de beoogde centrumontwikkeling worden diverse ruimtes, die nu als parkeerplaats kunnen worden benut, volgebouwd. De gemeente is voornemens om ten behoeve van de parkeerbehoefte in de nieuwe centrumontwikkeling een parkeergarage te realiseren. Om de parkeergarage rendabel te maken is het onvermijdelijk dat betaald parkeren wordt ingevoerd. Op die manier worden klanten weggejaagd. Dit ook mede gelet op het feit dat bijvoorbeeld bij Winkelcentrum Woensel goedkoper geparkeerd kan worden. Het aantal bezoekers aan winkels in Best zal hiertoe drastisch verminderen.*
- e. *Winkeliers zijn gebaat bij een aantrekkelijk centrum. Met kleine ingrepen en geringe kosten kan het centrum verfraaid worden. Hiermee krijgt het centrum een aantrekkelijker uitstraling.*

Reactie gemeente

Ad a) Leegstand

Wij gaan er vanuit dat met deze reactie wordt bedoeld op het feit dat er reeds leegstand in het centrum aanwezig is en dat de centrumontwikkeling zal leiden tot extra leegstand. In bijlage 1 bij deze Nota wordt onderbouwd dat de realisatie van het (per raadsbesluit van 18 maart 2013 gewijzigde) programma commerciële voorzieningen in de centrumontwikkeling haalbaar is. Hierin wordt ook verwezen naar het marktonderzoek van BRO. Uit dit onderzoek blijkt dat de leegstand in Best sinds 2006 is afgenomen, tegen de trend in.

Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan binnen het centrum. Voor de bestaande detailhandel in volumineuze goederen is een aanduiding opgenomen, zodat deze detailhandel uitsluitend op die locaties mogelijk is.

Ad b) Economische vooruitzichten

Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar ad a. Ten aanzien van de verkoop via internet kan worden gesteld, dat juist hierdoor de noodzaak ontstaat om het centrum te ontwikkelen, zodat een aantrekkelijk centrum ontstaat dat de concurrentie aan kan gaan. Door

de ontwikkeling van het centrum acht de gemeente het centrum te versterken.

Ad c) Noodklok Gedupteerden van Noord-Brabant

Wij nemen dit voor kennisgeving aan. Het betoog van de Gedeputeerde wordt niet herkend door de gemeente. De gemeente is van mening dat er binnen Best nog ruimte is voor nieuwe winkelruimte. Zoals te lezen onder de beantwoording bij punt a en in bijlage 1 bij deze Nota, is er wel degelijk sprake van een behoefte aan extra winkelruimte in het centrum van Best.

Overigens is het bestemmingsplan zowel in het kader van vooroverleg als ten behoeve van het indienen van zienswijzen voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft in het kader van vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met hetgeen opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft de provincie laten weten geen zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden dat de provincie instemt met de planvorming.

Ad d) Betaald parkeren

Allereerst merken wij op dat betaald parkeren geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, waardoor dit onderdeel van de zienswijze geen betrekking heeft op het bestemmingsplan. Overigens is het programma voor de centrumontwikkeling, zoals in bijlage 1 is beschreven, naar beneden bijgesteld. Het blijkt dat de benodigde parkeervoorzieningen op het maaiveld gerealiseerd kunnen worden, waardoor geen ondergrondse parkeergarage gerealiseerd hoeft te worden.

Ter volledigheid merken wij op dat de gemeenteraad in het besluit van 18 maart 2013 heeft besloten om het voorstel tot de invoering van betaald parkeren in te trekken.

Ad e) Aantrekkelijk centrum

Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte, wordt door de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan staat los van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze heeft dan ook geen betrekking op het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan wordt aandacht besteed aan de invulling van de openbare ruimte. De centrumontwikkeling zal dus daadwerkelijk een verfraaiing van het centrum en daarmee een aantrekkelijker winkelgebied tot gevolg hebben.

Conclusie

8. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Lanen & Standhart Advocaten namens Kenter Best BV

Ingekomen 9 januari 2013 / dagtekening 9 januari 2013

a. verzocht wordt vast te stellen dat de zienswijze ontvankelijk is.

b. verplaatst de AH niet en maakt het bestemmingsplan een locatie voor een extra supermarkt mogelijk dan wordt gevreesd voor overbewinkeling die tot verstoring, zo niet ontwrichting van de winkelvoorzieningen in Best leidt. Hiermee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Overcapaciteit leidt immers tot verschraling van het aanbod met gevolgen voor de speciaalzaken en non-food winkelvoorzieningen.

c. de vraag rijst of het opstarten van de bestemmingsplanprocedure in januari 2013 wel het juiste tijdstip is terwijl onzeker is of gedurende de planperiode het realiseren van de in het plan opgenomen bestemmingen wel mogelijk is.

d. het besluit over te gaan op betaald parkeren is alleen te rechtvaardigen als de ondergrondse parkeergarage doorgang vindt. Echter nu die zekerstelling er op dit moment niet is wordt betoogd dat vaststelling van het bestemmingsplan in de huidige vorm, althans voor zover het betreft de supermarkt en de ondergrondse parkeergarage, niet moet plaatsvinden.

e. het aantal vierkante meters dat ter beschikking staat voor het Tapijtcentrum Nederland en de Boerenbond wordt wegbestemd, maar krachtens het overgangsrecht, zouden de vierkante meters mogelijk ook voor meer algemene detailhandel beschikbaar zijn. Op basis van jurisprudentie is al meerdere malen een supermarkt mogelijk gemaakt in een vroegere Boerenbondwinkel.

Reactie gemeente.

Ad a) Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijzen voldoet aan het gestelde in de Algemene wet bestuursrecht ten aanzien van het indienen van zienswijzen. Hiermee is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

Ad b) Mogelijkheid voor extra supermarkt

Concurrentie is geen ruimtelijk argument om in een bestemmingsplan een beperking op te leggen voor het aantal supermarkten en daarmee te brancheren. Wij hebben echter naar aanleiding van uw reactie nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden om in het centrumgebied meerdere supermarkten te hebben. Geconcludeerd is dat dit een onwenselijke situatie is. Er zijn voor het centrum van Best ruimtelijk relevante redenen om de bestaande supermarkten in het bestemmingsplan te voorzien van een aanduiding. Supermarkten hebben een andere stedenbouwkundige uitstraling dan normale winkels. Ze hebben vaak een grotere omvang waardoor bij supermarkten blinde gevels kunnen ontstaan. Het is onwenselijk om in het hart van centrum dergelijke blinde gevels te krijgen. Daarnaast hebben supermarkten een hogere verkeersaantrekkende werking. Niet alleen van bezoekers maar ook ten aanzien van laden en lossen. Het is daarom wenselijk dat de supermarkten langs goed ontsloten wegen zijn gelegen en voldoende ruimte hebben om te kunnen laden en lossen, zodat dit geen onevenredige hinder oplevert voor het winkelend publiek in het centrum. Om deze redenen heeft uw zienswijze hieromtrent tot gevolg gehad dat de verbeelding en de regels worden aangepast. De supermarkten in het centrum zullen worden voorzien van een aanduiding en in de regels wordt opgenomen dat hier een supermarkt is toegestaan. Ter plaatse van de huidige en beoogde locatie van de AH wordt een aparte aanduiding opgenomen, zodat hier maximaal 1 supermarkt gerealiseerd mag worden. Dit alles zorgt ervoor dat het ter plaatse van de centrumontwikkeling niet mogelijk is een extra supermarkt te realiseren. De exacte wijzigingen zijn opgenomen in onderdeel 5 van voorliggende Nota.

Ad c) Tijdstip terinzagelegging

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Geduid wordt in de zienswijze op het gebied waarvoor de bestemming Centrum-2 is opgenomen. Deze bestemming behelst een ontwikkeling van het centrum. De haalbaarheid van deze ontwikkeling is in het ontwerpbestemmingsplan reeds grotendeels aangetoond en aanvullingen hierop worden bij vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd. Wel is het zo dat in januari 2013 nogmaals gekeken is naar de financiële haalbaarheid van de centrumontwikkeling. Er is een belangenafweging geweest om het bestemmingsplan wel of niet ter inzage te leggen in deze periode. Besloten is om dit wel te doen. Reden hiervoor is het belang dat er is om voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vastgesteld te hebben door de gemeenteraad. Besloten is om voor het deel van het plangebied dat de ontwikkellocatie betreft de centrumontwikkeling zoals vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2011 op te nemen. De wijzigingen in de centrumontwikkeling als gevolg van het

raadsbesluit van 18 maart 2013 worden bij vaststelling alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Deze zijn beschreven in bijlage 1 bij deze Nota.

Ad d) Betaald parkeren

In het bestemmingsplan is, vanwege de heroverweging van de ontwikkeling van het centrum, geen noodzaak meer voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage in het centrum. De benodigde parkeervoorzieningen kunnen in het centrum op het maaiveld worden aangelegd. Het invoeren van betaald parkeren wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor de volledigheid merken wij op dat de gemeenteraad in het besluit van 18 maart 2013 heeft besloten om het voorstel tot de invoering van betaald parkeren in te trekken.

Ad e) Wegbestemmen detailhandel

Ter plaatse van de Boerenbond en Tapijtcentrum Nederland is het bestemmingsplan 'Sporzone, correctieve herziening I' van toepassing. Beide bedrijven zijn gesitueerd binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad' en Tapijtcentrum Nederland ook deels binnen 'Verblijfsdoeleinden'. Deze uit te werken bestemming laat geen bebouwing toe zolang er nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig het toekomstige uitwerkingsplan en hiervoor een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door Gedeputeerde Staten. De beide bedrijven, met hun functie van perifere detailhandel, zijn in het vigerende bestemmingsplan wegbestemd als gevolg van het opnemen van de uit te werken bestemming. Beide bedrijven vielen derhalve onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Sporzone, correctieve herziening I'. Dit met als doel de bedrijven te amoveren op het moment dat daadwerkelijk tot uitwerking van de planvorming zou worden overgegaan. Inmiddels zijn de gemeentelijke inzichten om tot ontwikkeling van het gebied te komen gewijzigd.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de bedrijven stringent op basis van de feitelijke situatie opnieuw positief bestemd. Reden voor dit laatste is het gegeven dat het amoveren van beide bedrijven in de planperiode van dit bestemmingsplan waarschijnlijk niet aan de orde is. Dit heeft tot gevolg gehad dat het positief bestemmen van beide bedrijven in de rede ligt. Hiermee vallen de bedrijven dus niet nogmaals onder het overgangsrecht en is de vrees dat er vierkante meters detailhandel vallend onder het overgangsrecht worden ingevuld door detailhandel in de vorm van een supermarkt niet gegrond.

Overigens worden, zoals beschreven bij punt b, naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen de regels zodanig gewijzigd, dat supermarkten alleen zijn toegestaan ter plaatse van een aanduiding. In dit gebied wordt deze aanduiding niet opgenomen en is vestiging van supermarkten dus niet mogelijk.

Conclusie

9. Onderdeel b van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Archipel Kanidas

Ingekomen 21 januari 2013 / dagtekening 17 januari 2013

Inhoud zienswijze.

- a. Reclamant vraagt de locatie aan Nazarethstraat 10 (percelen H 5427, H 5428 en H 6000 gedeeltelijk) conserverend op te nemen in het bestemmingsplan, zodat reclamant niet beperkt wordt in zijn mogelijkheden. Reclamant vraagt tevens rekening te houden met zijn nieuwbouwplannen.

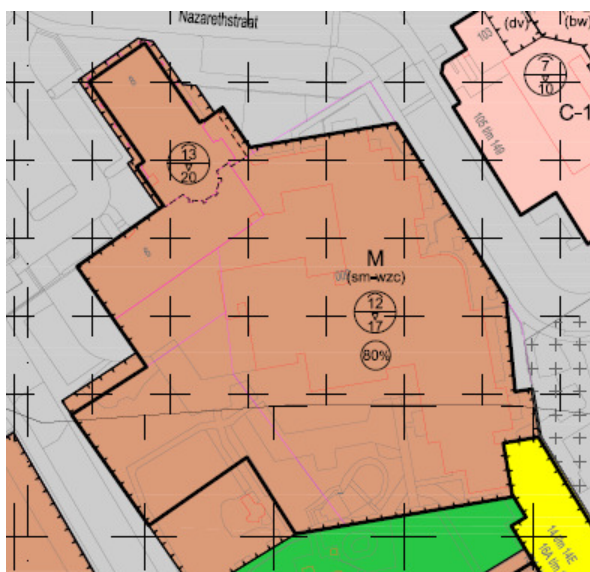
Reactie gemeente.

Ad a) vigerende bestemmingsregeling overnemen en vergroten bouwhoogte en bouwvlak

De gemeente erkent de maatschappelijke noodzaak om de huisvesting van De Archipel te vervangen. Urgentie volgt uit het feit dat er op dit moment (tijdelijke) vervangende huisvesting beschikbaar is in Son op basis van een (verlenging van een) tijdelijke vergunning. Het is uitgesloten dat deze situatie voor een tweede maal voor verlenging in aanmerking komt. De bewoners nog een tweede keer tijdelijk verhuizen is niet gewenst.

De geplande nieuwbouw past binnen het vigerend bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zullen dan ook de vigerende rechten worden overgenomen. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt opgenomen, met een bebouwingspercentage van 80%. Het vigerend bestemmingsplan laat een goothoogte van maximaal 12 meter toe en bevat de verplichting een kapconstructie te realiseren met een dakhelling van minimaal 30 graden. De maximale bouwhoogte is dus hoger dan de 13 meter die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Derhalve wordt de maximale bouwhoogte verhoogd naar 17 meter. Daarnaast wordt in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'woonzorgcentrum' toegevoegd op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een woonzorgcentrum met maximaal 27 daarbij behorende zelfstandige wooneenheden is toegestaan.

Met deze wijzigingen ziet de uitsnede van de verbeelding er als volgt uit:



Conclusie

10. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Bewoner Bergstraat

Ingekomen 25 januari 2013 / dagtekening 24 januari 2013

Inhoud zienswijze.

- a. *Reclamant heeft opdracht gegeven aan GRIP op vastgoed (zienswijze 5) om in te schrijven op de aanbesteding voor molen de Volharding. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan voor de omgeving rondom molen de Volharding aan te passen conform het vigerende*

| |
|---|
| <p><i>bestemmingsplan en daarbij ten minste aandacht te besteden aan:</i></p> <p>I. Toevoegen van de functie detailhandel zodat het winkeltje voor streekproducten/kunst en kookproducten in de molen of het molenhuis is toegestaan.</p> <p>II. Toevoegen van de woonfunctie als vigerend.</p> |
| Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 5. |
| Conclusie |
| 11. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|--|
| <p>12. Tennet</p> <p>Ingekomen 10 januari 2013 / dagtekening 9 januari 2013</p> |
| <i>In het gebied heeft reclamant noch ondergrondse hoogspanningskabels noch bovengrondse hoogspanningslijnen. Reclamant heeft geen op- of aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan</i> |
| De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| Conclusie |
| 12. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|---|
| <p>13. Stichting Bouwstimulering Breukom namens eigenaren Nieuwstraat</p> <p>Ingekomen 24 december 2012 / dagtekening 19 december 2012</p> <p>Op 6 februari 2013 is reclamant door de eigenaar van het pand aan Nieuwstraat 18 gemachtigd voor alle handelingen die nodig zijn om de bestemming van het perceel te wijzigen.</p> |
| <i>Verwezen wordt naar een aanvraag om de bestemming aan de Nieuwstraat 88 te wijzigen in Wonen met een beperkte functie voor kantoren. In het ontwerpbestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met deze ontwikkeling.</i> |
| <p>Reactie gemeente.</p> <p>Op 22 januari 2013 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen op het principeverzoek. Besloten is om een positieve grondhouding uit te spreken om ter plaatse een woning met een aan huis verbonden beroep toe te staan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is wonen slechts toegestaan op de verdieping. Het verzoek van de indiener betreft ook het mogelijk maken van wonen op de begane grond. Om medewerking te verlenen aan dit verzoek dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden of dient medewerking te worden verleend aan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.</p> <p>Het verzoek wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Reden hiervoor is, dat het verzoek nog onderbouwd dient te worden en dat de haalbaarheid nog moet worden aangetoond. Gelet op het feit dat de gemeente het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vastgesteld wil hebben in verband met de actualiseringsplicht is er niet genoeg tijd om het verzoek onderbouwd op te nemen in het bestemmingsplan. Dit standpunt is reclamant ook medegedeeld bij brief van 12 februari 2013.</p> |

In de toelichting van het bestemmingsplan zal wel kort aangegeven worden dat momenteel de haalbaarheid voor dit verzoek wordt onderzocht en dat de gemeente voornemens is mee te werken aan deze ontwikkeling middels een separate procedure.

Conclusie

13. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Vereniging van Eigenaars Boterhoek 79 t/m 103

Ingekomen 25 januari 2013 / dagtekening 24 januari 2013

In de brief d.d. 2 februari 2013 machtigen dhr. M. van der Kruijs (eigenaar Boterhoek 79), mw. E.B.G.M. Timmermans (eigenaar Boterhoek 83) en dhr. G. van de Ven (eigenaar Boterhoek 87) dhr. F. van der Kooy om namens hen een zienswijze in te dienen over het bestemmingsplan.

a. Indieners geven aan zich te kunnen vinden in de bestemming Centrum-1 welke geldt ter plaatse van de Boterhoek 79 t/m 103 en zoals verwoord op pagina 60 van de toelichting. Hierop geldt één uitzondering, namelijk de zinsnede in de regels op basis waarvan slechts bestaand wonen is toegestaan. Boven de pizzeria bestaat nog een mogelijkheid een appartement te realiseren. De ruimte in gebruik nemen heeft geen negatieve effecten op de omgeving. Verzocht wordt om de mogelijkheid hier een appartement te realiseren op te nemen in het bestemmingsplan.

b. Op de verbeelding zijn de genoemde functies niet aangeduid en wordt als het ware het huidige gebruik wegbestemd. Hiermee is sprake van onvoldoende zekerheid over de toegestane bedrijvigheid. Verzocht wordt daarom de tekst op pagina 60 door te vertalen in de bestemmingsregels en op de verbeelding.

c. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de laad- en losruimte. Integratie met het herinrichtingsplan van de openbare ruimte zou welkom zijn. Hierbij wordt ook gedacht aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de winkels door bijvoorbeeld het aanbrengen van luifels. Dit kan allemaal gebeuren in het inrichtingsplan voor de openbare ruimten.

d. Ter plaatse van de Travel Service Best, het Wijnhuis en de AH is de bestemming Verkeer erg smal geworden. De bevoorrading en uitlevering wordt hierdoor onmogelijk gemaakt. Tevens is het terras bij de pizzeria niet aangeduid.

e. Gemist wordt een duidelijke parkeerbalans.

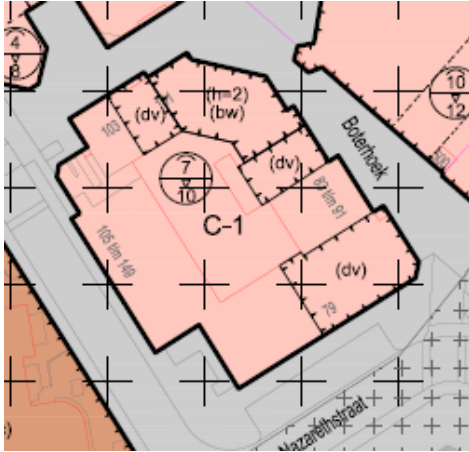
Reactie gemeente.

Ad a) Beperking tot bestaand wonen

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Deze mogelijkheid wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan door opname van de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van restaurant Il Gusto (zie ook uitsnede van de verbeelding bij onderdeel b). In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

Ad b) Functieaanduidingen

De regels voor de bestemming Centrum-1 sluiten aan op hetgeen verwoord op pagina 60 van de toelichting. Echter, per abuis zijn de functieaanduidingen 'horeca van horecacategorie 2' en 'dienstverlening' niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt aangepast, waardoor de uitsnede van de verbeelding er als volgt uit ziet:



Tevens worden de regels aangepast, zodat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van horecacategorie 2' horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 4 zijn toegestaan.

Ad c) Inrichtingsplan openbare ruimte

Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen verschillend gebruik mogelijk is. Laden en lossen en andere verkeersfuncties zijn toegestaan binnen de bestemming Centrum – 1 en Verkeer. In het kader van de ontwikkeling van het centrum wordt een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan zal ook rekening worden gehouden met laad- en losruimte en de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Het inrichtingsplan staat echter los van de bestemmingsplanprocedure. Derhalve zorgt dit onderdeel van de zienswijze niet voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d) Bestemming verkeer en aanduiding terras

Wij gaan er vanuit dat bedoeld wordt op het deel op de bijgevoegde verbeelding waarop een arcering is opgenomen. Ter plaatse van deze arcering geldt de bestemming 'Centrum-2'. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en pleinen toegestaan. Hierbinnen kan dus ook bevoorrading plaatsvinden. Ter plaatse van de opgenomen arcering is geen bebouwing mogelijk. De bestemming welke is opgenomen waarborgt een doelmatig gebruik van deze gronden. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dus niet aan de orde. Bij het uitwerken van de openbare ruimte wordt het laden en lossen als aandachtspunt meegenomen.

Om het aanwezige terras positief te bestemmen, worden de regels van de bestemming Verkeer aangepast, zodat een terras binnen de bestemming Verkeer is toegestaan. Verdere randvoorwaarden voor het plaatsen van terras op de openbare weg, zijn opgenomen in de APV van de gemeente Best.

Ad e) Parkeerbalans

De parkeerbalans is uitgewerkt in bijlage 1 bij de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en wordt bij de vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

14. Onderdeel a, b, d en e van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Onderdeel c geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| |
|--|
| <p>15. Waterschap De Dommel</p> <p>Ingekomen 18 januari 2013 / dagtekening 16 januari 2013</p> |
| <p>a. <i>Reclamant vraagt in de waterparagraaf te beschrijven dat de totale waterbergingsseis van de centrumontwikkeling 1.304 m3 bedraagt en dat de gemeente zo veel mogelijk waterberging probeert te vinden in de afwateringsstructuur die reeds is aangelegd (Hokkelstraat) en de nog aan te leggen afwateringsstructuur via het spoor naar de voorziening aan de Ringweg. De resterende waterbergingsopgave zal teruggevonden worden in oppervlaktewater ten noorden van Best nabij de Hokkelstraat. Afspraken hierover worden opgenomen in het afvalwaterakkoord dat begin 2013 door de gemeente en het waterschap zal worden ondertekend.</i></p> |
| <p>b. <i>Reclamant vraagt het begrip ‘water- en waterhuishoudkundige voorzieningen’ in de begrippenlijst op te nemen en doet hiervoor een tekstvoorstel.</i></p> |
| <p><u>Ad a) Waterberging</u> Per abuis is niet de laatste versie van de waterparagraaf in de toelichting opgenomen. Dit wordt hersteld, waarbij ook de gevolgen van de aanpassingen in de centrumontwikkeling en overige wijzigingen in het bestemmingsplan worden verwerkt.</p> <p><u>Ad b) Begrip ‘water- en waterhuishoudkundige voorzieningen’</u> Conform de zienswijze wordt het begrip opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en als volgt gedefinieerd: “Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.”</p> |
| <p>Conclusie</p> |
| <p>15. Onderdeel a en b van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |

| |
|---|
| <p>16. MGM Projectontwikkeling en Hasti Holding BV</p> <p>Mondelinge zienswijze d.d. 23 januari 2013</p> |
| <p><i>Inhoud zienswijze.</i></p> |
| <p>a. <i>Reclamant wil perceel H 5914 aan de Stationsstraat op termijn in ontwikkeling brengen en vraagt de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan in bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. te handhaven.</i></p> |
| <p>b. <i>Reclamant stemt in met de bestemming voor het perceel aan Hoofdstraat 6 (H 1141 en H 1140)</i></p> |
| <p>c. <i>Reclamant vraagt de vigerende bestemming voor het perceel aan Nieuwstraat 40 (H 892) te handhaven zodat hier detailhandel met een bovenwoning is toegestaan.</i></p> |
| <p>d. <i>Reclamant stemt in met de toegestane hoogte ter plaatse van het perceel aan Oranjestraat 1 (H 5860), namelijk een goothoogte van maximaal 6 meter, er is geen maximale</i></p> |

bouwhoogte opgenomen. Reclamant vraagt hier de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen, zodat ter plaatse de aanvullende nieuwbouw van één woning is toegestaan.

e. Reclamant vindt het misleidend dat in de publicatie staat dat het ontwerpbestemmingsplan een beheerplan is. Immers, ook buiten het plangebied van de centrumontwikkeling veranderen de bestemmingen met bijbehorende regels. Reclamant vraagt wat de reden is en waarom net zijn percelen gewijzigd zijn. Reclamant spreekt uit zich gepakt te voelen.

Reactie gemeente.

Ad a) Perceel Stationsstraat

Ter plaatse van de gronden van reclamant geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Het betreft een uitwerkingsplicht, waarbij uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad (of overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen). De uitwerkingsplicht is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Hierdoor valt de bestaande situatie onder het overgangsrecht.

De gemeenteraad is sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Spoorzone, correctieve herziening I' in 2000 nooit overgegaan tot uitwerking van de uitwerkingsplicht als gevolg van gewijzigde inzichten. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat dit gebied binnen de planperiode van dit bestemmingsplan alsnog tot ontwikkeling komt. Gezien dit alles is ervoor gekozen de huidige legale situatie positief te bestemmen en de uitwerkingsplicht voor dit gebied niet langer op te nemen in het bestemmingsplan 'Centrum, Stationsgebied e.o.'.

Het betreffende perceel is in het kader van de intercitystop tussen 2009 en 2013 met een artikel 17 WRO procedure bestemd om te gebruiken als parkeergelegenheid. Deze tijdelijke vrijstelling is afgelopen op 19 februari 2013. Omdat de feitelijke situatie nog steeds is ingericht als parkeerterrein, is in het bestemmingsplan geregeld dat hier een parkeerterrein is toegestaan.

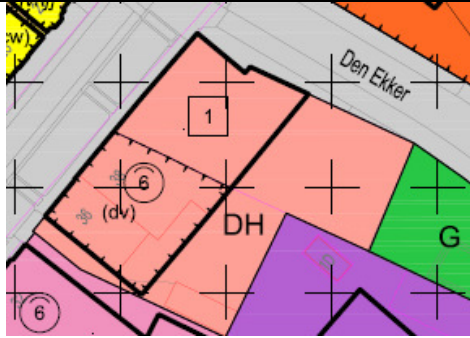
Ad b) Perceel Hoofdstraat

Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad c) Perceel Nieuwstraat

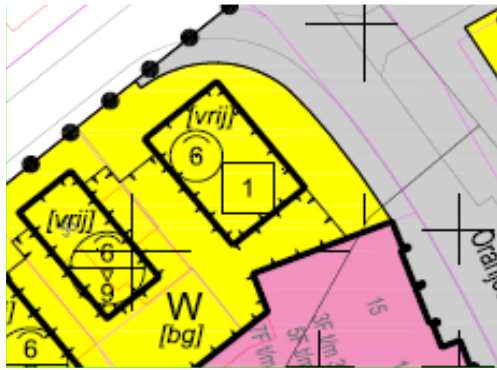
In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een bovenwoning te realiseren. Daar het terrein op dit moment een braakliggend terrein is, is hier sprake van een onbenutte bouwtitel. Daarnaast is de gemeente van mening dat sprake is van het afronden van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Om de mogelijkheid om een bovenwoning te realiseren te behouden, wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal '1' opgenomen, zodat ter plaatse één woning mag worden toegevoegd. Er zijn onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het mogelijk is hier de bestemming Detailhandel met een bovenwoning op te nemen. Deze onderzoeken worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Een uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad d) Perceel Oranjestraat

Het perceel aan de Oranjestraat is een onbebouwde bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is het gewenst de situatie hier af te ronden. Er zijn onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het mogelijk is hier de bestemming Wonen opnieuw op te nemen. Deze onderzoeken worden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal '1' opgenomen, zodat hier één woning mag worden toegevoegd. Een uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad e) Wijzigingen in beheerplan

Het vigerend bestemmingsplan voor een groot deel van het plangebied dateert uit de jaren '70. In tussenliggende periode hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. In het centrum zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt d.m.v. vrijstellingen, ontheffingen e.d. Daarnaast is ook de wetgeving en het beleid veranderd. Om aan de huidige wetgeving en het huidige beleid te voldoen, wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Het doel van het bestemmingsplan is het beheer van de bestaande situatie. Het uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk aan te sluiten op het oude bestemmingsplan en daarom wordt het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan genoemd. Dit houdt in dat bestaande gebouwen en verleende vergunningen positief worden bestemd. Echter, gezien de gewijzigde situatie en wetgeving en het gewijzigde beleid is het niet mogelijk om alle bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan één op één over te nemen.

Conclusie

16. Onderdeel c en d van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16a. MGM Projectontwikkeling

Mondelinge zienswijze d.d. 23 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. *In de publicatie voor het bestemmingsplan is opgenomen dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is. Na bestudering van het bestemmingsplan blijken er voor reclamant nadelige aanpassingen verwerkt te zijn in het bestemmingsplan. Reclamant vindt de vooraankondiging misleidend. Reclamant voelt zich gepakt en voelt zich niet gelijk behandeld. Reclamant wil een gesprek met het College om de redenen te bespreken.*

b. *Ter plaatse van het perceel H5914 is de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Detailhandel. Door de aanduiding (p) is hier enkel parkeren toegestaan. Voorheen was dit perceel bestemd als Wonen. Het perceel is tijdelijk gebruikt als parkeerplaats voor het tijdelijk intercystation. In mondelinge en schriftelijke afspraken hierover is vastgelegd dat reclamant medewerking wil verlenen doch met behoud van zijn rechten en bestemmingen. Reclamant vraagt derhalve de vigerende bestemming te handhaven.*

c. *Het perceel met adres Nieuwstraat 40 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel in combinatie met Wonen. Reclamant heeft in het verleden begrepen dat dit perceel verruimde mogelijkheden zou krijgen. Het verbaast reclamant dat de bestemming is verkleind; de functie Wonen is vervallen omdat er geen sprake is van bestaand wonen. De functie op het perceel van reclamant is kleiner dan de belendende percelen.*

d. *Ook de bestemming op het perceel hoek Secr. L Jansenstraat/Oranjestraat is gewijzigd. Doordat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt is aanvullende nieuwbouw niet toegestaan. Dit is een aanpassing in het nadeel van reclamant die enkel zijn perceel treft. Reclamant verzoekt de bestemmingsregel aan te passen zodat hier een woning gebouwd mag worden.*

Reactie gemeente.

Ad a) Misleidende publicatie

Het vigerend bestemmingsplan voor een groot deel van het plangebied dateert uit de jaren '70. In tussenliggende periode hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. In het centrum zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt d.m.v. vrijstellingen, ontheffingen e.d. Daarnaast is ook de wetgeving en het beleid veranderd. Om aan de huidige wetgeving en het huidige beleid te voldoen, wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Het doel van het bestemmingsplan is het beheer van de bestaande situatie. Het uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk aan te sluiten op het oude bestemmingsplan en daarom wordt het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan genoemd. Dit houdt in dat bestaande gebouwen en verleende vergunningen positief worden bestemd. Echter, gezien de gewijzigde situatie en wetgeving en het gewijzigde beleid is het niet mogelijk om alle bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan één op één over te nemen.

Ad b) Perceel Stationsstraat

Ter plaatse van de gronden van reclamant geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Het betreft een uitwerkingsplicht, waarbij uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad (of overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen). De uitwerkingsplicht is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Hierdoor valt de bestaande situatie onder het

overgangsrecht.

De gemeenteraad is sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Spoorzone, correctieve herziening I' in 2000 nooit overgegaan tot uitwerking van de uitwerkingsplicht als gevolg van gewijzigde inzichten. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat dit gebied binnen de planperiode van dit bestemmingsplan alsnog tot ontwikkeling komt. Gezien dit alles is ervoor gekozen de huidige legale situatie positief te bestemmen en de uitwerkingsplicht voor dit gebied niet langer op te nemen in het bestemmingsplan 'Centrum, Stationsgebied e.o.'

Het betreffende perceel is in het kader van de intercitystop tussen 2009 en 2013 met een artikel 17 WRO procedure bestemd om te gebruiken als parkeergelegenheid. Deze tijdelijke vrijstelling is afgelopen op 19 februari 2013. Omdat de feitelijke situatie nog steeds is ingericht als parkeerterrein, is in het bestemmingsplan geregeld dat hier een parkeerterrein is toegestaan.

Ad c) Perceel Nieuwstraat

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een bovenwoning te realiseren. Om deze mogelijkheid te behouden, wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal '1' opgenomen, zodat ter plaatse één woning mag worden toegevoegd.

Daar het terrein op dit moment een braakliggend terrein is, is hier sprake van een onbenutte bouwtitel. Daarnaast is de gemeente van mening dat sprake is van het afronden van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Er zijn onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het mogelijk is hier de bestemming Detailhandel met een bovenwoning op te nemen. Deze onderzoeken worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen bij zienswijze 16, onderdeel c.

Ad d) Perceel hoek Secr. L Jansenstraat/Oranjestraat

Het perceel aan de Oranjestraat is een onbebouwde bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is het gewenst de situatie hier af te ronden. Er zijn onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het mogelijk is hier de bestemming Wonen opnieuw op te nemen. Deze onderzoeken worden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal '1' opgenomen, zodat hier één woning mag worden toegevoegd.

Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen bij zienswijze 16, onderdeel d.

Conclusie

16a. Onderdeel c en d van de zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17. AKD namens T.C.N. Holding B.V.

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. In het bestemmingsplan is Tapijtcentrum Nederland (TCN) eng bestemd met een aanduiding op basis waarvan detailhandel in volumineuze goederen zijnde tapijten wordt toegestaan. Het huidige gebruik beperkt zich echter niet tot de verkoop van volumineuze goederen en ook niet tot de verkoop van tapijten. Niet duidelijk is waarom de gronden niet gewoon de bestemming Detailhandel hebben gekregen. Dit klemt temeer nu het naastgelegen perceel een ruime bestemming Horeca heeft gekregen.

b. Het voortbestaan van TCN is afhankelijk van de ontwikkeling van andere typen detailhandel op de gronden. Vanwege de economische crisis is het voor TCN van belang om een verbreding van de detailhandel te kunnen doorvoeren met daarnaast ondersteunende functies. De opgenomen bestemming maakt dit niet mogelijk.

c. Er is in het bestemmingsplan niet afdoende gemotiveerd waarom de beperkende bestemming voor TCN vanuit een goede ruimtelijke ordening opgenomen dient te worden. Hierbij wordt ook verwezen naar jurisprudentie: ABRvS 4 december 2002, LJN: AF1376, nr. 200001519/1, r.o. 2.27.3). Gelet hierop is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Awb) en een ondeugdelijke motivering (artikel 3:46 Awb). Daarnaast wordt geen rekening gehouden met de belangen van TCN en is er dus sprake van strijd met artikel 3:4 Awb. Gelet op het gebrek aan motivering is het plan ook strijdig met artikel 3.1, eerste lid Wro.

d. Niet blijkt dat op de locatie van TCN sprake is van een archeologisch monument welke het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie zou rechtvaardigen. Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij het gemeentebestuur de plicht rust zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie voordat bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwvoorschriften bij de bestemmingen kunnen worden vastgesteld. Aan deze regel wordt niet voldaan. Er is sprake van een motivatiegebrek (artikel 3:46 Awb). Daarnaast dient bij de voorbereiding van het plan de nodige kennis vergaart te worden over de relevante feiten en af te wegen belangen. Ook hierbij wordt verwezen naar jurisprudentie. Hiermee is sprake van strijd met artikel 3:2 Awb en artikel 3:4, eerste lid Awb.

e. Aan een deel van de gebouwen van TCN is cultuurhistorische waarde toegekend. Gebouwen van TCN aan de Hoofdstraat 53 zijn opgenomen in de lijst "Monumenten en historische bouwkunst". Deze lijst is ter inzage gelegd, maar dit is tegelijk ook de enige vermelding. De motivatie waarom juist deze gebouwen cultuurhistorisch waardevol zijn ontbreekt, net als de motivatie van de noodzaak van de beperkingen die de aanduiding met zich meebrengt. De toegekende aanduiding is onevenredig in verhouding tot het te dienen doel. Hiermee is sprake van strijd met artikel 3:4, eerste en tweede lid Awb.

f. In het bestemmingsplan is een vrijwaringszone-molenbiotoop opgenomen op basis van het advies van 'Vereniging De Hollandsche Molen'. Het advies dient echter louter ter bescherming van de molen. Er is niet gekeken naar hinder voor omwonenden. Sprake is daarom van strijd met artikel 3:4, tweede lid Awb.

g. Vanwege de beperkende bestemming, de dubbelbestemming, de cultuurhistorische waarde en de vrijwaringszone leidt het plan tot nadeel voor TCN. De vigerende bestemming is aanzienlijk ruimer. Het betreft de bestemming 'Centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Door de beperkende bestemmingen is sprake van planschade ex artikel 6.1 Wro. In het plan is niet te zien dat rekening is gehouden met deze schade. Hiermee is sprake van onzorgvuldige voorbereiding en daarmee sprake van strijd met artikel 3:2 Awb. De gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan dienen weer mogelijk gemaakt te worden.

Reactie gemeente.

Ad a) Beperking bestemming

Op basis van de ingediende zienswijze wordt wel aangegeven dat de huidige activiteiten meer

behelzen dan alleen verkoop van tapijt, maar niet wat deze dan behelzen. Op basis van de website van het tapijtcentrum constateren wij dat er verkoop plaatsvindt van tapijten, harde vloeren (niet zijnde tegelvloeren), raamdecoratie, vinyl, tapijten en meubelen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Spoorzone correctieve herziening I' is TCN bestemd met 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Deze bestemming is echter nooit uitgewerkt. Reden hiervoor is, dat de planvorming welke aan de uitwerkingsplicht ten grondslag lag niet langer actueel is. Er is inmiddels sprake geweest van een herijking van de centrumontwikkeling en er is voor gekozen om centrumfuncties vooral te concentreren rondom het Raadhuisplein. In het bestemmingsplan dat momenteel in procedure is gebracht is derhalve besloten om de feitelijke situatie, van de functies welke onder de uit te werken bestemming vielen, positief te bestemmen. In dit kader heeft het tapijtcentrum een specifieke detailhandelsbestemming gekregen.

Geconstateerd wordt dat deze bestemming geen recht doet aan het huidige gebruik. Om die reden zal de bestemming dan ook uitgebreid worden. Bij vaststelling wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – tapijtcentrum' uitsluitend is toegestaan: detailhandel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting, zoals tapijten, vloeren, raamdecoratie, vinyl, tapijten en meubelen. Hiermee wordt alsnog recht gedaan aan het huidige gebruik.

Ad b) Verbreding detailhandel

TCN is een vorm van volumineuze detailhandel welke in beginsel niet thuishoort in de veel fijnmaziger structuur die kenmerkend is voor een centrumgebied. In het verleden is er zelfs voor gekozen een bestemmingsplan op te stellen waarin TCN is wegbestemd en waarin nadrukkelijk wordt gesproken over de noodzaak van verplaatsing van dit bedrijf.

Gelet op het feit dat het bedrijf ter plaatse legaal aanwezig is en niet is gebleken dat het bedrijf binnen de planperiode van dit nieuwe bestemmingsplan zal verdwijnen, is ervoor gekozen het bedrijf alsnog positief te bestemmen in dit nieuwe bestemmingsplan. Meer dan het huidige bedrijf stringent bestemmen is niet gewenst. De soort bedrijvigheid hoort niet thuis binnen een centrumgebied. Uitbreiding van een dergelijk bedrijf op deze locatie is daarmee ook als ongewenst aan te merken. Wanneer het bedrijf wenst uit te breiden, dient dit te gebeuren op een daarvoor geschikte locatie.

Het opnemen van de bestemming Detailhandel zonder specifieke aanduiding voor volumineuze detailhandel op deze locatie is ook ongewenst. Op basis van gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in bijlage H3.a van het Basisplan Centrumontwikkeling dat in oktober 2010 is vastgesteld, dient detailhandel zoveel mogelijk in het middengebied van het centrum plaats te vinden. Het stimuleringsgebied detailhandel, droge horeca en dienstverlening ligt namelijk grofweg tussen slagerij Beerens en Den Ekker. Er is een restrictief beleid met betrekking tot nieuwe commerciële voorzieningen buiten dit gebied, waardoor afwijkingen van het bestemmingsplan slechts in een afgebakend gebied zijn toegestaan. Wanneer de bebouwing van TCN gebruikt zou mogen worden voor detailhandel niet zijnde volumineus, dan zou hier opeens sprake zijn van een grote toename aan oppervlak detailhandel, hetgeen niet aansluit bij gemeentelijk beleid voor het centrum. De bestemming voor TCN wordt derhalve niet verruimd.

Ad c) Motiveringsgebrek

In de zienswijze wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan sprake is van een motiveringsgebrek ten aanzien van de opgenomen bestemming voor dit bedrijf. Daar waar TCN op basis van het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht viel, is er nu voor gekozen

om het bedrijf in dit bestemmingsplan positief te bestemmen. De redenen hiervoor zijn terug te vinden onder de beantwoording bij sub a en b. Wij constateren echter op basis van uw zienswijze dat u terecht wijst op een motiveringsgebrek aangaande dit onderwerp. In de toelichting van het bestemmingsplan, wordt deze motivatie alsnog in de toelichting opgenomen. Tevens zal worden aangegeven waarom, op basis van een goede ruimtelijke ordening, gekozen is voor deze bestemming.

Voorts wordt gesteld dat geen rekening wordt gehouden met het belang van TCN. Wij zijn echter van mening dat wij in het belang van TCN, een bedrijf dat op basis van het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht viel, nu alsnog een positieve bestemming hebben opgenomen. Er is sprake van de toekenning van een recht dat eerder ontbrak.

Ad d) Archeologie

Reclamant kan niet instemmen met de dubbelbestemming voor archeologie welke rust op het perceel van TCN. Terecht geeft reclamant aan dat ter plaatse geen sprake is van een archeologisch monument. De aanwezigheid van een archeologisch monument is echter niet de enige reden om een dubbelbestemming voor archeologie toe te staan. In 2011 heeft de gemeenteraad archeologisch beleid vastgesteld. Niet de proefsleuven uitgevoerd aan de Hoofdstraat, maar dit beleid dat voor het hele grondgebied van de gemeente Best is vastgesteld, is aanleiding voor het opnemen van deze dubbelbestemming. Ten behoeve van dit beleid zijn de archeologische waarden en verwachting in beeld gebracht en hieraan is een categorie gekoppeld. In het beleid is ook opgenomen dat afhankelijk van deze categorie in een bestemmingsplan een dubbelbestemming dient te worden opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Wij verwijzen reclamant ook naar paragraaf 3.3.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Gelet op dit beleid is het opnemen van de dubbelbestemmingen archeologie (wat overigens in heel Best gebeurt) voldoende gemotiveerd. Wellicht ten overvloede wijzen wij reclamant erop dat deze dubbelbestemming bouwmogelijkheden niet per definitie inperkt. Ter plaatse van TCN geldt Waarde- archeologie 3. Bebouwing tot 250 m² mag gewoon worden opgericht. In andere gevallen is een omgevingsvergunning voor werken aan bouwwerken zijnde of een omgevingsvergunning voor slopen op basis van het bestemmingsplan benodigd.

Ad e) Cultuurhistorische waarde

In de jaren negentig is in opdracht van het ministerie van OC&W, een landelijke inventarisatie gestart naar de jonge bouwkunst, met als doel om nieuwe rijksmonumenten aan te wijzen. Jonge Bouwkunst betreft gebouwen en stedenbouwkundige structuren die tot stand gekomen zijn in de periode 1850-1940 en die qua verschijningsvorm bepalend zijn in het stedenbouwkundig of architectonisch beeld. Deze inventarisatie is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant. Het zogenaamde Monumenten inventarisatieproject (MIP) heeft in de gemeente Best geresulteerd in de aanwijzing van 16 nieuwe rijksmonumenten.

De gemeenteraad heeft op 13 juli 2009 een motie aangenomen inzake het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst, waarbij de MIP-lijst als uitgangspunt is genomen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in 2009 de notitie Cultuurhistorie vastgesteld. Deze notitie behandelt het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk integraal (monumentenzorg, archeologie en landschapsbehoud). Centraal staat het streven het cultuurhistorisch erfgoed een bijdrage te laten leveren aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van Best, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van haar bestaande kwaliteiten. In de notitie is een plan van aanpak en instrumentarium opgenomen om dit doel te bereiken, waaronder: het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en integraal opnemen van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke

plannen.

Er is een 'quicksan' potentiële gemeentelijke monumenten uitgevoerd in nauw overleg met de heemkundekring 'Dye van Best'. Dit onderzoek geeft een eerste waardeschatting van de onderzochte historische objecten en heeft geresulteerd in de 'monumentenlijst en historische bouwkunst', die in het bestemmingsplan is opgenomen. Meerdere panden uit deze lijst staan in het plangebied van het bestemmingsplan. Het betreft met name de bebouwing aan de doorgaande waardevolle ontsluitingswegen: Oirschotseweg, Hoofdstraat, Stationsstraat, Nieuwstraat, Raadhuisstraat en Oranjestraat. In cultuurhistorische onderzoeken wordt een beschrijving met waardering gegeven van de objecten/ensembles. De eigenaren van de betreffende panden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van het feit dat hun pand of object voorkomt op de inventarisatielijst, voor reclamant is dat gebeurd middels de brief d.d. 17 december 2009 met kenmerk RUO/ELIE/PU09-08467.

Het gemeentebestuur van Best heeft in 2011 opdracht gegeven om de potentiële monumenten, te selecteren en ze gefaseerd aan te wijzen. De potentiële gemeentelijke monumenten hebben op dit moment nog niet allemaal een formele beschermde status, zoals de gemeentelijke en rijksmonumenten. Om ze toch een bescherming te bieden, is in bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. voor deze panden de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Deze aanduiding heeft alleen gevolgen indien reclamant het pand wenst te slopen. In dat geval moet het college hierover eerst een besluit nemen op basis van een advies van de monumentencommissie.

Voor de panden van reclamant is in januari 2012 een beschrijvende analyse opgesteld. Reclamant is hiervan op de hoogte. De analyse bevestigt de cultuurhistorische waarde en biedt voldoende aanleiding om in het bestemmingsplan de aanduiding cultuurhistorische waarde op te nemen.

Er is geen aanleiding de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse te verwijderen. Wel wordt op basis van de hiervoor genoemde informatie in het bestemmingsplan een motivering opgenomen voor het gebruik van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de wijze waarop de betreffende gebouwen zijn geselecteerd.

Ad f) Molenbiotoop

De reactie betreffende de molenbiotoop is aanleiding geweest om deze te heroverwegen. De molen is recent gerestaureerd hetgeen aanleiding is geweest om het zicht op de molen en de windvang in dit bestemmingsplan te borgen door het opnemen van de molenbiotoop. Feitelijk is echter sprake van een bestaand bebouwd gebied rondom de molen. De bestaande bebouwing is eigenlijk in alle gevallen reeds hoger dan de molenbiotoop toestaat. Het is niet de verwachting dat de bestaande bebouwing in de planperiode verdwijnt. Daarnaast is ook gekeken naar het bestemmingsplan Molenstraat en Hoge Akker, Speelheide en de Leeuwerik waarin ook een deel van de molenbiotoop is gelegen. Gelet op de huidige situatie en het gemotiveerd ontbreken van de molenbiotoop in deze andere twee bestemmingsplannen, zijn wij van mening dat de molenbiotoop in dit gebied geen toegevoegde waarde heeft. Om die reden is besloten de gebiedsaanduiding van de verbeelding te halen en artikel 24.4 uit de regels te halen.

Ad g) Planschade

Aangegeven wordt dat planschade wordt veroorzaakt door een aantal aspecten waaronder het opnemen van de beperkende dubbelbestemming Waarde-archeologie en daarnaast de aanduidingen voor de molenbiotoop en de cultuurhistorische waarde.

Ten aanzien van de dubbelbestemming voor archeologie stellen wij dat de indiener niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Vanuit de Monumentenwet is het verplicht om rekening te houden met eventuele archeologische monumenten in de ondergrond. Door middel van de dubbelbestemming wordt aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen (niet groter dan 250 m²) geen onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. Daarnaast zijn ontwikkelingen niet uitgesloten. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden blijven gehandhaafd.

Zoals verwoord onder punt e heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' enkel gevolgen indien reclamant de betreffende panden wenst te slopen en zelfs dat is mogelijk indien het college zich hier op basis van een advies van de monumentencommissie in kan vinden. Ontwikkelingen zijn niet uitgesloten en bestaande mogelijkheden worden gehandhaafd.

Bij de beantwoording van sub f is te lezen dat naar aanleiding van deze zienswijze de molenbiotoop alsnog uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Planschade vanwege deze gebiedsaanduiding is derhalve al om reden van het verdwijnen van de aanduiding niet aan de orde.

Momenteel geldt voor TCN het bestemmingsplan 'Spoorzone, correctieve herziening I'. Op basis van dit bestemmingsplan geleden ter plaatse van TCN de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' en de bestemming 'Centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. In de toelichting van dit bestemmingsplan is te lezen dat bij het opnemen van deze bestemmingen uitgangspunt is geweest het verplaatsen van TCN. Om die reden is binnen de uit te werken bestemming dan ook niet langer de mogelijkheid van vestiging van detailhandel opgenomen. TCN viel binnen dit bestemmingsplan dus onder het overgangsrecht.

Op basis van artikel 6.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op een aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is. Tevens wordt bij de beoordeling van de schade op basis van artikel 6.3, aanhef en onder a Wro voorzienbaarheid betrokken bij de beslissing omtrent het toekennen van tegemoetkoming in de schade.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van de Invoeringswet Wro worden een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 WRO en een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld aan een bestemmingsplan respectievelijk een uitwerkingsplan als bedoeld in de Wro. Voorts is op basis van het overgangsrecht op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade sinds 1 september 2010 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Op basis van artikel 6.1, tweede lid Wro is een uitwerkingsplan aangemerkt als een zelfstandige grondslag voor planschade. De enkele uitwerkingsplicht wordt dus niet betrokken bij de beoordeling van een planschadeclaim. De uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan is echter nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Voor de beoordeling of sprake is van planschade vergelijken wij dan ook de situatie waarin TCN onder het vigerende bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht en op basis van het ontwerpbestemmingsplan een positieve bestemming heeft gekregen. Op basis hiervan stellen wij dat sprake is van een planologische verbetering en niet van een planologische verslechtering. Daar waar op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' geldt is ook sprake van een planologische verbetering aangezien de bebouwing en het gebruik van TCN ter plaatse van deze bestemming in

het nieuwe bestemmingsplan ook positief is bestemd.

Conclusie

17. Onderdeel a, c, e, f van de zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17a. AKD namens T.C.N. Holding B.V.

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. Het plan beoogt de percelen van TCN, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummers 2143, 2139, 2141 en 2142, te bestemmen met Verkeer. Dit betreft een beperkende bestemming. In het plan is niet inzichtelijk gemaakt waarom de bestemming beperkt is. Op de betreffende gronden worden door TCN momenteel detailhandelsactiviteiten ontplooid. Om die reden dienen de gronden bestemd te worden met de bestemming Detailhandel. Dit zou ook aansluiten op de bestemming welke voor de grond kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 2135 is opgenomen. Ook is niet onderbouwd waarom de gekozen bestemming in het belang is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor het plan in strijd is met artikel 3.1, eerste lid Wro.

b. Er is ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld. Hiertoe is de gemeenteraad verplicht voor de gronden waarop een bouwplan is voorzien. Er is geen sprake van een geval op basis waarvan afgeweken mag worden van deze plicht. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet geborgd.

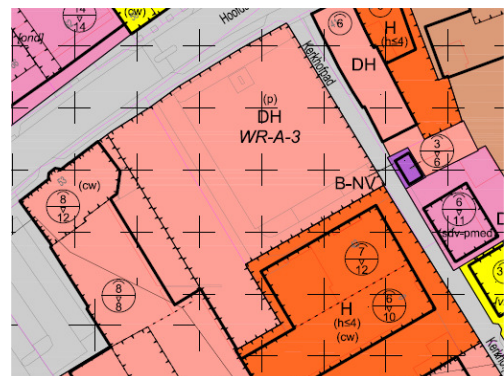
Reactie gemeente.

Ad a) de percelen van TCN bestemd als Verkeer dienen een bestemming Detailhandel te krijgen

De percelen van TCN, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummers 2139, 2141 en 2142 zijn percelen in het openbaar gebied. Op deze percelen is het openbaar zijnde trottoir aan de Hoofdstraat gelegen. Op grond van artikel 4 en verder van de Wegenwet zijn deze percelen een openbare weg. De bestemming Verkeer sluit goed aan op deze functie.

Perceel H 2143 is in eigendom van reclamant en in gebruik als parkeerterrein. Conform andere particuliere parkeerplaatsen in het bestemmingsplan wordt de bestemming van dit terrein veranderd in Detailhandel, waarbij de aanduiding 'parkeerterrein' wordt opgenomen. Dit betekent dat hier uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Daar ook op een gedeelte van perceel H 4896 van reclamant parkeervoorzieningen aanwezig zijn, wordt een vergelijkbare wijziging ook op dit perceel verwerkt.

Een uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad b) ontbreken exploitatieplan

In paragraaf 7.1 van de toelichting is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd. Daar waar sprake is van de ontwikkeling van een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, dient de gemeenteraad ten behoeve van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Echter, voor dit bestemmingsplan is in genoemde paragraaf onderbouwd dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Naar aanleiding van de heroverweging van de centrumontwikkeling wordt deze paragraaf herschreven. Wij zijn dan ook van mening dat, voor zover sprake is van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, kosten anderszins verzekerd zijn. Om die reden zal de raad bij vaststelling tevens het besluit worden voorgelegd om geen exploitatieplan vast te stellen nu kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Conclusie

17a. Onderdeel a van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Eigenaar Oranjestraat namens eigenaren Oranjestaete

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 27 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. Het verdwijnen van de groenvoorziening tegenover de appartementen Oranjestaete is niet acceptabel voor de bewoners. Redenen zijn afnemen van de kwaliteit van het uitzicht en privacy. Daarnaast wordt de hoogte van het op te richten gebouw tegenover restaurant 'De Chinese muur' 17 m. Ook dit tast uitzicht en privacy aan. Niet duidelijk is waar de bewoners van dit nieuwe complex gaan parkeren. Dit terwijl de regel van de gemeente parkeren op eigen terrein is.

b. De regels voor het appartementencomplex zijn niet helemaal correct opgenomen. Het binnenterrein opgesloten door Bristol, winkelunits en een afscheidingsmuur heeft de bestemming Dienstverlening gekregen. Ter plaatse zijn echter 7 parkeerplaatsen aanwezig en de toegang tot de parkeerkelder. Tevens hebben de 4 hieraan grenzende units geen bestemmingsaanduiding en is het parkeren in de kelder niet aangegeven.

Reactie gemeente.

Ad a) verdwijnen groenvoorziening en aantasting uitzicht en privacy:

Het feit dat op diverse plaatsen geen bestemming Groen is opgenomen maar een bestemming Verkeer volgt uit de keuze om in het bestemmingsplan alleen structureel groen als Groen te bestemmen. Dit heeft echter niet tot gevolg dat er geen groen meer aanwezig kan zijn. Groenvoorzieningen passen binnen de bestemming Verkeer. Nu het bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft en de bestemming Verkeer groenvoorzieningen toestaat, is hier geen sprake van een verslechtering van uw situatie vanuit planologisch oogpunt.

Op 18 maart 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het aanpassen van de centrumontwikkeling. Dit besluit wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Meer informatie hierover is te vinden in bijlage 1 bij deze Nota. Als gevolg hiervan is de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw aan de Hoofdstraat verkleind. Ook mag dit gebouw maximaal 8 meter hoog zijn, in plaats van de 17 meter die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Reclamant stelt dat in de uitwerking voorzien is in een vereenvoudigde procedure om te schuiven met de voorgestelde bestemmingen, zodat in de groene hoek een gebouw gerealiseerd kan

worden. Wij gaan er van uit dat hiermee bedoeld wordt op de wijzigingsbevoegdheid. Als gevolg van het raadsbesluit van 18 maart 2013 wordt het gebied waar deze wijzigingsbevoegdheid geldt, verruimd. De ontwikkeling in dit gebied is echter niet direct mogelijk; hiervoor moet eerst een aparte planologische procedure doorlopen worden. In die procedure wordt de haalbaarheid van het project onderbouwd, waarbij ook ingegaan wordt op het parkeren. Als onderdeel van de procedure wordt een ontwerpplan ter inzage gelegd, waarover reclamant op dat moment een zienswijze kan indienen.

Indien reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, kan reclamant bij het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade verzoeken.

Ad b) onjuistheden bestemming gebied Oranjestaete:

Het binnenterrein wordt gebruikt ten behoeve van parkeren en toegang tot een parkeerkelder. Binnen de bestemming Detailhandel en Dienstverlening zijn wegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies toegestaan voor dit gebied. De parkeerplaatsen en de toegangsweg naar de parkeerkelder zijn hiermee positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn geen regels voor ondergronds bouwen opgenomen. Dit betekent dat de regels voor bovengronds bouwen ook gelden voor onder de grond. Parkeervoorzieningen zijn binnen de bestemming Dienstverlening en Detailhandel toegestaan. Hiermee is de parkeerkelder dus ook positief bestemd.

Overigens worden de regels voor het parkeren binnen de bestemming Detailhandel verduidelijkt. Dit is verwerkt in onderdeel 5 van voorliggende Nota, bij de ambtshalve wijzigingen in de regels.

Conclusie

18. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. bewoner Pollenhei

Ingekomen 28 januari 2013 / dagtekening 27 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. *Reclamant is economisch eigenaar van een aantal percelen aan Stationsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik van deze percelen beperkt tot de huidige functie voor verkeer en wegen. De functie in het huidige bestemmingsplan is ruimer, namelijk Centrumdoeleinden uit te werken door de gemeenteraad. Omdat de mogelijkheden worden beperkt, vindt er een waardedaling plaats.*

b. *Reclamant heeft de gemeente diverse keren aansprakelijk gesteld voor schade en de gemeente gevorderd om de grond te ontruimen danwel aan te kopen of een gebruiksvergoedingsregeling te treffen. In 2006 is toegezegd door de gemeente om te ontruimen als niet wordt gekocht door de gemeente. Sindsdien hebben gesprekken plaatsgevonden over de verkoopprijs, die niet tot overeenstemming hebben geleid. Reclamant acht het onrechtmatig om niet te ontruimen, niet af te geven, zelfs geen gebruiksvergoeding te betalen en dan ook de bestemming te wijzigen. Reclamant ziet het aanpassen van de bestemming van het perceel, waarbij het een openbare functie krijgt, als publieksrechtelijk middel dat waarde van grond negatief beïnvloedt evenals de privaatrechtelijke onderhandelingen.*

c. *Reclamant wil op korte termijn met wethouder in contact treden.*

Reactie gemeente.

Ad a) Waardedaling door beperking mogelijkheden

Ter plaatse van de percelen van reclamant geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Het betreft een uitwerkingsplicht, waarbij uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad (of overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen). De uitwerkingsplicht is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Hierdoor vallen de huidige functies onder het overgangsrecht en is er geen beperking van de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Centrum, Stationsgebied e.o.' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Wetgeving over waardedaling is te vinden in artikel 6.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op een aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is. Bij de beoordeling van de schade wordt op basis van artikel 6.3, aanhef en onder a Wro voorzienbaarheid betrokken bij de beslissing omtrent het toekennen van tegemoetkoming in de schade.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van de Invoeringswet Wro worden een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 WRO en een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld aan een bestemmingsplan respectievelijk een uitwerkingsplan als bedoeld in de Wro. Voorts is op basis van het overgangsrecht op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade sinds 1 september 2010 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Op basis van artikel 6.1, tweede lid Wro is een uitwerkingsplan aangemerkt als een zelfstandige grondslag voor planschade. De uitwerkingsplicht zelf wordt dus niet betrokken bij de beoordeling van een planschadeclaim. De uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Voor de beoordeling of sprake is van planschade vergelijken wij het vigerende bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie onder het overgangsrecht valt, met het nieuwe bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie positief is bestemd. Op basis hiervan stellen wij dat geen sprake is van een planologische verslechtering.

Overigens hebben de betreffende percelen (deels) de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan. Als ambtshalve wijziging wordt deze bestemming veranderd in de bestemming Verkeer. De groenvoorzieningen maken namelijk geen onderdeel uit van het structureel groen van de gemeente. Hierdoor is het voldoende de groenvoorziening mogelijk te maken binnen de bestemming Verkeer.

Ad b) Beperking mogelijkheden i.r.t. onderhandelingen

De gemeenteraad is sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Spoorzone, correctieve herziening I' in 2000 nooit overgegaan tot uitwerking van de uitwerkingsplicht als gevolg van gewijzigde inzichten. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat dit gebied binnen de planperiode van dit bestemmingsplan alsnog tot ontwikkeling komt. Gezien dit alles is ervoor gekozen de huidige legale situatie positief te bestemmen en de uitwerkingsplicht voor dit gebied niet langer op te nemen in het bestemmingsplan. Deze keuze staat los van de gesprekken tussen

reclamant en de gemeente en de onderhandelingspositie van de gemeente. Hiervoor loopt een traject dat losstaat van het bestemmingsplan.

Ad c) Gesprek wethouder

Inmiddels heeft een overleg met de wethouder plaatsgevonden waarin het bovenstaande is toegelicht.

Conclusie

19. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. bewoner Salderes

Ingekomen 28 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. *Reclamant is economisch eigenaar van een perceel aan Stationsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik van het perceel beperkt tot de huidige functie verkeer en wegen. De functie in het huidige bestemmingsplan is ruimer, namelijk Centrumdoeleinden uit te werken door de gemeenteraad. Doordat de gemeenteraad de centrumontwikkeling nimmer heeft uitgewerkt, is het nooit mogelijk geweest om de beoogde bestemming te realiseren. Omdat de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden beperkt, vindt er een waardedaling plaats.*

b. *Reclamant heeft de gemeente diverse keren aansprakelijk gesteld voor zijn schade en de gemeente gevorderd om de grond te ontruimen danwel aan te kopen en/of een gebruiksvergoeding voor de tussenliggende jaren te betalen. In 2006 is toegezegd door de gemeente om te ontruimen als niet wordt gekocht door de gemeente. Sindsdien hebben gesprekken plaatsgevonden over de verkoopprijs (wat houdt 'Bouwgrondprijs' in), die niet tot overeenstemming hebben geleid. Ook zou afgesproken zijn dat de gemeente medio 2006 het gebruik zou beëindigen. Reclamant acht het onrechtmatig om het perceel als groenvoorziening en weg te gebruiken, niet te ontruimen, niet af te geven en geen gebruiksvergoeding te betalen, maar wel de bestemming te wijzigen in weg. Reclamant ziet het aanpassen van de bestemming van het perceel, waarbij het een openbare functie krijgt, als publieksrechtelijk middel om de waarde van de grond negatief te beïnvloeden en de privaatrechtelijke onderhandelingen onrechtmatig te beïnvloeden.*

c. *Als de bestemming niet wordt aangepast, zal planschade worden gevorderd en reclamant wil graag geïnformeerd worden over deze procedure.*

d. *Reclamant wil graag een overleg met de wethouder.*

Reactie gemeente.

Ad a) Waardedaling door beperking mogelijkheden

Ter plaatse van de percelen van reclamant geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Het betreft een uitwerkingsplicht, waarbij uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad (of overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen). De uitwerkingsplicht is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Hierdoor vallen de huidige functies onder het overgangsrecht en is er geen beperking van de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Centrum, Stationsgebied

e.o.' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Wetgeving over waardedaling is te vinden in artikel 6.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op een aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is. Bij de beoordeling van de schade wordt op basis van artikel 6.3, aanhef en onder a Wro voorzienbaarheid betrokken bij de beslissing omtrent het toekennen van tegemoetkoming in de schade.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van de Invoeringswet Wro worden een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 WRO en een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld aan een bestemmingsplan respectievelijk een uitwerkingsplan als bedoeld in de Wro. Voorts is op basis van het overgangsrecht op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade sinds 1 september 2010 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Op basis van artikel 6.1, tweede lid Wro is een uitwerkingsplan aangemerkt als een zelfstandige grondslag voor planschade. De uitwerkingsplicht zelf wordt dus niet betrokken bij de beoordeling van een planschadeclaim. De uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Voor de beoordeling of sprake is van planschade vergelijken wij het vigerende bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie onder het overgangsrecht valt, met het nieuwe bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie positief is bestemd. Op basis hiervan stellen wij dat geen sprake is van een planologische verslechtering.

Overigens hebben de betreffende percelen (deels) de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan. Als ambtshalve wijziging wordt deze bestemming veranderd in de bestemming Verkeer. De groenvoorzieningen maken namelijk geen onderdeel uit van het structureel groen van de gemeente. Hierdoor is het voldoende de groenvoorziening mogelijk te maken binnen de bestemming Verkeer.

Ad b) Beperking mogelijkheden i.r.t. onderhandelingen

De gemeenteraad is sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Sporzone, correctieve herziening I' in 2000 nooit overgegaan tot uitwerking van de uitwerkingsplicht als gevolg van gewijzigde inzichten. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat dit gebied binnen de planperiode van dit bestemmingsplan alsnog tot ontwikkeling komt. Gezien dit alles is ervoor gekozen de huidige legale situatie positief te bestemmen en de uitwerkingsplicht voor dit gebied niet langer op te nemen in het bestemmingsplan. Deze keuze staat los van de gesprekken tussen reclamant en de gemeente en de onderhandelingspositie van de gemeente. Hiervoor loopt een traject dat losstaat van het bestemmingsplan.

Ad c) Planschade

Meer informatie over de procedure voor planschade is beschikbaar via de website van de gemeente, <http://www.gemeentebest.nl/bouwen/planschade/>. Als u aanvullende informatie nodig heeft, kunt u contact opnemen met de vakgroep Ruimtelijke Plannen via 0499 360 911.

Ad d) Gesprek wethouder

Inmiddels heeft een overleg met de wethouder plaatsgevonden waarin het bovenstaande is

toegelicht. Reclamant meldt dat hij graag gebruik maakt van inspreektijd tijdens de raadsvergadering. Per brief is reclamant geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad, waarin tevens is gemeld dat het mogelijk is om de raad toe te spreken. Reclamant vraagt of hij belanghebbende is bij het bestemmingsplan. Als economisch eigenaar kan reclamant in zijn belangen worden geschaad. Reclamant is hiermee belanghebbende.

Conclusie

20. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Boskamp Willems Advocaten, namens Spronsen Vastgoed B.V.

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013

Inhoud zienswijze.

- a. *Ter plaatse van Stationsstraat 21 is voor de Boerenbond de bestemming Detailhandel met de functieaanduiding 'detailhandel volumineus' opgenomen. In artikel 1 van de planregels is echter geen begrip detailhandel volumineus opgenomen. Reclamant gaat er in de zienswijze vanuit dat aansluiting gezocht dient te worden bij het begrip 'handel in volumineuze goederen'(artikel 1.41). De producten welke verkocht worden bij de Boerenbond vallen niet allemaal binnen deze begripsomschrijving. Indien het bestemmingsplan zo wordt vastgesteld valt een deel van de activiteiten van de Boerenbond onder het overgangsrecht. Verzocht wordt alle bedrijfsactiviteiten van de Boerenbond positief te bestemmen.*
- b. *Verzocht wordt de aanduiding 'detailhandel volumineus' te schrappen. Het belang van een goede ruimtelijke ordening noopt niet tot een dergelijke beperking. Hierbij wordt het standpunt ingenomen dat reguliere detailhandelsactiviteiten juist plaatsvinden in een centrumgebied.*
- c. *Op basis van jurisprudentie van de Raad van State is verkoop van dierbenodigdheden niet aan te merken als volumineuze detailhandel.*
- d. *Niet wordt ingestemd met de bouwhoogte van maximaal 5 m welke is opgenomen voor een deel van het perceel. Momenteel is dit gedeelte van het pand voorzien van een plat dak, maar reclamant wil graag de mogelijkheid hebben ook dit deel van het pand te voorzien van een zadeldak. Verzocht wordt daarom de maximale bouwhoogte van 9 m voor het gehele pand van toepassing te verklaren.*

Reactie gemeente.

Ad a) alle bedrijfsactiviteiten Boerenbond positief bestemmen

Het ontwerpbestemmingsplan laat de huidige functies toe; zowel detailhandel als detailhandel in volumineuze goederen zijn hier toegestaan. Immers in artikel 8.1 lid a onder 1 is detailhandel toegestaan. Daarnaast is onder lid h opgenomen dat detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen' is toegestaan. Als ambtshalve wijziging worden de regels voor de bestemming Detailhandel verduidelijkt. Ook binnen de nieuwe bestemmingsregeling, welke is opgenomen in onderdeel 5 van voorliggende Nota, wordt op voorliggende locatie zowel detailhandel als detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Hiermee wordt het huidige gebruik van de Boerenbondwinkel nadrukkelijk niet onder het gebruiksovergangsrecht gebracht.

De conclusie dat de definitie van detailhandel in volumineuze goederen in het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven in artikel 1.41 onder 'handel in volumineuze goederen', is juist. Ter verduidelijking wordt dit begrepen van naam veranderd in 'detailhandel in volumineuze goederen'.

Ad b) schrappen aanduiding 'detailhandel volumineus'

Zoals is beschreven onder a, maakt het ontwerpbestemmingsplan detailhandel ter plaatse van de Boerenbond reeds mogelijk. De aanduiding 'detailhandel volumineus' staat dit gebruik niet in de weg, maar zorgt ervoor dat naast detailhandel ook de feitelijke volumineuze detailhandel positief wordt bestemd. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c) verkoop dierbenodigdheden geen volumineuze detailhandel

Wij zijn het met uw standpunt eens dat verkoop van dieren en dierbenodigdheden niet zijn aan te merken als volumineuze detailhandel. Derhalve laat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse detailhandel reeds toe.

Ad d) verhogen maximale bouwhoogte voor gehele pand tot 9 m

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Spoorzone, correctieve herziening I' is ter plaatse van de Boerenbond de bestemming 'Centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad' opgenomen. Met het opnemen van deze bestemming is de Boerenbond in feite wegbestemd en onder het overgangsrecht komen te vallen. Dit is nooit veranderd omdat een uitwerkingsplan niet is vastgesteld. Nu de planvorming zoals verwoord in de uitwerkingsplicht niet langer concreet aan de orde is voor de komende planperiode, is besloten om de functies welke nu onder deze uitwerkingsplicht vallen allemaal conform het feitelijke gebruik en de feitelijke bebouwing positief te bestemmen. Dit geldt dus ook voor de Boerenbond. Hierbij is ook gekozen voor het opnemen van een differentiatie in de bouwhoogte.

Door het ophogen van de bouwhoogte van 9 m wordt de mogelijkheid van extra verkoopvloeroppervlak toegevoegd. Nog los van de vraag of de haalbaarheid hiervan kan worden aangetoond, zijn wij van mening dat deze toevoeging ongewenst is. Immers, toevoegen van vierkante meters detailhandel in het stationsgebied, is niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid om detailhandel te stimuleren in het gebied dat grofweg begrensd wordt door slagerij Beerens en Den Ekker. Dit beleid is opgenomen in bijlage H3.A van het Basisplan Centrumontwikkeling dat in oktober 2010 is vastgesteld. Er zal derhalve geen aanpassing van de maximale bouwhoogte plaatsvinden.

Conclusie

21. Onderdeel a van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Prorail

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013

Inhoud zienswijze.

- a. *Voor de werkzaamheden aan het spoor in de jaren '90 heeft reclamant gronden aangekocht. Met de voormalige eigenaren van de percelen H 2123, H2124, H 2125 en H 2119 is reclamant overeengekomen dat na afronding van de werkzaamheden reclamant deze gronden terug moet leveren. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming van deze percelen in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk voor de huidige functie zijnde verkeer, wegen en groenvoorziening. De bestemming van deze percelen in het vigerende*

bestemmingsplan is ruimer en door de voorgestelde wijziging wordt de waarde in het economisch verkeer geweld aangedaan.

Reactie gemeente.

Ad a) Beperking mogelijkheden

Ter plaatse van de percelen van reclamant geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'centrumdoeleinden, uit te werken door de gemeenteraad'. Het betreft een uitwerkingsplicht, waarbij uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad (of overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen). De uitwerkingsplicht is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Hierdoor vallen de huidige functies onder het overgangsrecht en is er geen beperking van de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Centrum, Stationsgebied e.o.' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Wetgeving over waardedaling is te vinden in artikel 6.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op een aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is. Bij de beoordeling van de schade wordt op basis van artikel 6.3, aanhef en onder a Wro voorzienbaarheid betrokken bij de beslissing omtrent het toekennen van tegemoetkoming in de schade.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van de Invoeringswet Wro worden een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 WRO en een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld aan een bestemmingsplan respectievelijk een uitwerkingsplan als bedoeld in de Wro. Voorts is op basis van het overgangsrecht op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade sinds 1 september 2010 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Op basis van artikel 6.1, tweede lid Wro is een uitwerkingsplan aangemerkt als een zelfstandige grondslag voor planschade. De uitwerkingsplicht zelf wordt dus niet betrokken bij de beoordeling van een planschadeclaim. De uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan is nooit uitgewerkt tot een uitwerkingsplan. Voor de beoordeling of sprake is van planschade vergelijken wij het vigerende bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie onder het overgangsrecht valt, met het nieuwe bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie positief is bestemd. Op basis hiervan stellen wij dat geen sprake is van een planologische verslechtering.

Opgemerkt wordt dat de groenbestemming ter plaatse van de percelen kadastraal bekend, gemeente Best, Sectie H, nummers 2119, 2120, 2121, 2137 (gedeeltelijk), 2123 (gedeeltelijk), 2124 (gedeeltelijk), 2125 (gedeeltelijk), 2126 (gedeeltelijk), 2127 (gedeeltelijk), 6192 (gedeeltelijk) en 6219 (gedeeltelijk) bij vaststelling ambtshalve wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer. De groenvoorzieningen maken namelijk geen onderdeel uit van het structureel groen van de gemeente. Hierdoor is het voldoende de groenvoorziening mogelijk te maken binnen de bestemming Verkeer.

Conclusie

22. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

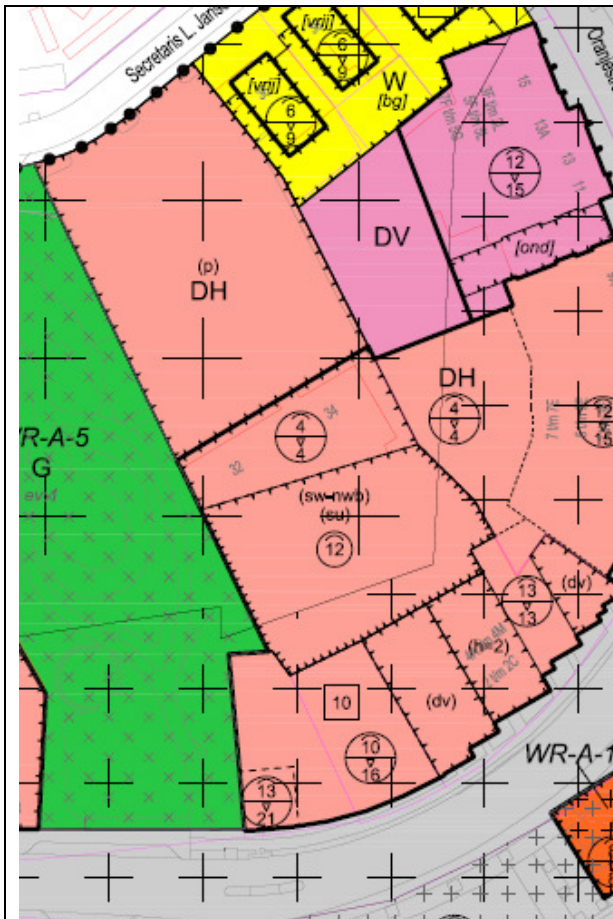
| |
|--|
| 23. bewoner Orionlaan |
| Ingekomen 28 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013 |
| <i>Inhoud zienswijze.</i> <i>Bezwaar wordt ingediend tegen het bestemmingsplan.</i> |
| Reactie gemeente. In de zienswijze wordt niet aangegeven waartegen de bewoner bezwaar heeft. Nu de zienswijze niet is voorzien van gronden op basis waarvan wij een afweging kunnen maken of aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde is of niet, wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen. |
| Conclusie |
| 23. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|--|
| 24. Lips Capital Group namens LCG Real Finance II B.V. |
| Ingekomen 30 januari 2013 / dagtekening 29 januari 2013 |
| <i>Inhoud zienswijze.</i> |
| a. <i>Ter plaatse van Secr. L. Jansenstraat 32-34 is sprake van een supermarktlocatie met parkeren op eigen terrein. Dit komt in het ontwerpbestemmingsplan niet tot uitdrukking nu er een bestemming Detailhandel is opgenomen waarin detailhandel van volumineuze goederen wordt uitgesloten. In het vigerende bestemmingsplan is detailhandel van volumineuze goederen wel toegestaan. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan nieuwbouw van woningen toegestaan. Reclamant wenst deze mogelijkheden terug te zien in het bestemmingsplan.</i> |
| b. <i>De maximale goot- en bouwhoogte bedragen beiden 4 m. Dit is een aanzienlijke beperking nu het vigerende bestemmingsplan 12 m als maximale bouwhoogte hanteert.</i> |
| c. <i>In het vigerende bestemmingsplan kunnen ter plaatse van het parkeerterrein garageboxen / magazijnen worden opgericht. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Hiermee wordt de bouwmogelijkheden van reclamant beperkt.</i> |
| d. <i>De wijzigingsbevoegdheid om aanduidingen te verwijderen als hiertoe aanleiding is, dient verwijderd te worden nu deze niet aansluit op het vigerende bestemmingsplan.</i> |
| e. <i>Het bestemmingsplan zou grotendeels een conserverend bestemmingsplan zijn, waarin de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is echter niet alleen een actualisatie maar ook een beperking voor reclamant. Een dergelijke inperking heeft financiële gevolgen welke in de toelichting moeten worden opgenomen maar ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Dit gegeven wordt gekoppeld aan het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan geen supermarkt wordt toegestaan op de Secr. L. Jansenstraat 32-34.</i> |
| Reactie gemeente. <u>Ad a) supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen en nieuwbouw van woningen ontbreken voor Secr. L. Jansenstraat 32-34</u> In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse de bestemming Detailhandel opgenomen. Op basis van het bestemmingsplan wordt hieronder verstaan: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ter verkoop en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit." (artikel 1.33 planregels) Wij zien niet in waarom een supermarkt niet zou kunnen passen binnen deze begripsomschrijving. Echter, als gevolg van de ontvangen zienswijzen hebben wij besloten om de verbeelding en de regels aan te passen. De supermarkten in het centrum zullen worden voorzien van een aanduiding. Deze |

aanduiding wordt ook opgenomen ter plaatse van het voorliggende perceel.

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Centrum". Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 1979. In het vigerende bestemmingsplan worden winkels op de begane grond toegestaan. In de begripsbepalingen van dit plan is opgenomen dat een winkel een gebouw is dat is bestemd om uitsluitend of overwegend voor detailhandel te gebruiken. Er wordt niet verwezen naar volumineuze detailhandel. Gesteld kan worden dat er sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan een wijziging in inzichten heeft plaatsgevonden, welke inzichten doorvertaald zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Detailhandel van volumineuze goederen heeft een zodanige impact op de fijnmazige structuur van een centrumgebied dat dergelijke vormen van detailhandel in beginsel niet thuishoren in een centrum. Naast de invloed op de fijnmazigheid hebben dergelijke functies ook een ongewenste invloed op een centrumgebied als het gaat om bevoorrading. Hiermee zijn wij van mening dat het toestaan van een dergelijke functie niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Zowel provinciaal als gemeentelijk beleid is er dan ook op gericht om dergelijke vormen van detailhandel zoveel mogelijk in de randen van de kernen te situeren. In Best is daarnaast in het gebied Bestpoort ruimte gecreëerd voor dergelijke vormen van detailhandel. Gelet hierop is het niet gewenst om op deze locatie volumineuze detailhandel toe te staan.

Reclamant merkt terecht op dat in het vigerende bestemmingsplan de realisatie van woningbouw mogelijk is. Er mag een gebouw met een hoogte van 12 meter worden gerealiseerd. Boven de winkels mogen meergezinshuizen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan wordt conform het vigerend bestemmingsplan aangepast zodat ter plaatse de nieuwbouw van woningen is toegestaan. Hiertoe wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouw' gebruikt. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding de nieuwbouw van woningen is toegestaan. De uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad b) maximale bouwhoogte van 12 m opnemen conform vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan, wordt de maximale goothoogte verhoogd naar 12 meter. Dit is ook te zien in bovenstaande uitsnede van de verbeelding.

Ad c) bouw garageboxen en magazijn opnemen ter plaatse van het parkeerterrein

Het vigerend bestemmingsplan bevat inderdaad de mogelijkheid om op het parkeerterrein een magazijn te realiseren. Dit was toen het bestemmingsplan in 1979 werd vastgesteld ook de feitelijke situatie. Echter, in 1992 is er met toepassing van artikel 19 WRO een bouwvergunning verleend om de Aldi uit te breiden. Hiermee werd een uitbreiding van de Aldi mogelijk met een oppervlakte die nagenoeg overeenkwam met de oppervlakte van het magazijngebouw op het parkeerterrein. Dit magazijn werd destijds afgebroken zodat de dan beschikbare grond als parkeerterrein kon worden ingericht. Nu de uitbreiding is gerealiseerd en gedurende ruim 20 jaar geen bebouwing op het parkeerterrein aanwezig is, is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. de realisatie van een garage/magazijngebouw op het parkeerterrein mogelijk te maken.

Ad d) verwijderen wijzigingsbevoegdheid betreffende het verwijderen van aanduidingen

Deze wijzigingsbevoegdheid is in alle bestemmingen standaard opgenomen. Het doel is, om een wijzigingsplan te maken voor die gevallen waar een aanduiding het meest doelmatige gebruik van de gronden in de weg zou staan. Aan het vaststellen van een wijzigingsplan is een procedure gekoppeld op basis waarvan belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken en tevens de mogelijkheid bestaat om beroep in te dienen tegen een wijzigingsplan. Er zal niet veelvuldig gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid. Daar waar het bijvoorbeeld van belang is vanuit het doelmatig gebruik van de gronden, vanuit het gegeven dat een aanduiding een

onnodige beperking van de mogelijkheden op een perceel tot gevolg heeft of middels aanpassing van een aanduiding medewerking verleend kan worden aan een gewenste ontwikkeling, is de wijzigingsbevoegdheid dus van toegevoegde waarde. Om die reden blijft de bevoegdheid ook gehandhaafd.

Ad e) Bestemmingsplan is geen actualisatie maar een beperking en dit dient ook vanuit de financiële uitvoerbaarheid onderbouwd te worden

Nu de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden gehandhaafd en de supermarkt positief is bestemd, is planschade voor dit perceel niet langer aan de orde.

Conclusie

24. Onderdelen a en b geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. bewoner Nieuwstraat

Ingekomen 30 januari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

Het is niet vast te stellen of de zienswijze na 29 januari 2013 is ingediend. De zienswijze wordt ontvankelijk verklaard.

a. Aan de Hoofdstraat vanaf Kerkstraat in westelijke richting wordt binnen de bestemming Detailhandel verschillende bouwhoogtes en goothoogtes gehanteerd. Reclamant vraagt om voor de locatie aan Hoofdstraat 42 een goot- en bouwhoogte van 12 meter op te nemen.

b. Bij de bestemming Horeca ontbreekt dat op de locatie Hoofdstraat 26 ook op de eerste verdieping horeca plaatsvindt.

c. De parkeergarage onder het pand Oranjestaete is niet op de verbeelding opgenomen.

d. Bij de winkelpanden aan de Kap. Heerenstraat staat dv. Gezien de historie zou de bestemming Detailhandel gehandhaafd moeten worden

e. Het bouwvlak bij Nieuwstraat 7 is willekeurig opgenomen. Het bouwvlak moet minimaal het hoofdgebouw omvatten.

f. Bij het pand aan Nieuwstraat 52 is het bouwvlak slechts een gedeelte van het hoofdgebouw. Hier dient het bouwvlak aangepast te worden aan het hoofdgebouw zoals bij het laatste voorbereidingsbesluit is overeengekomen. Gezien de grootte van de achtertuinen zou de bijgebouwenregeling aanmerkelijk groter moeten worden naar bijvoorbeeld maximaal 20% van het oppervlak. Hier geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. Door de activiteiten uit het verleden is reeds veel dieper dan aangegeven de bodem bewerkt en heeft de aanduiding geen nut meer.

g. Nieuwstraat 88 moet de bestemming Wonen krijgen gezien het eerder ingediende verzoek.

Reactie gemeente.

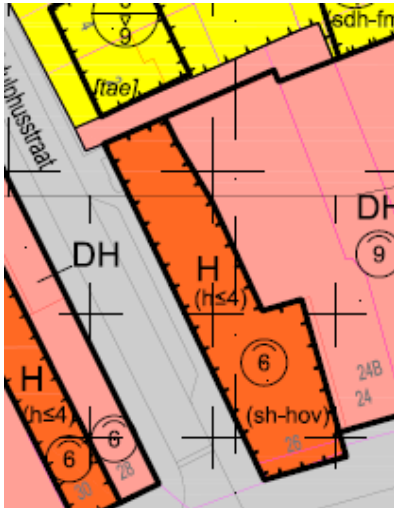
Ad a) Bouwhoogte Hoofdstraat 42

In het vigerend bestemmingsplan heeft de locatie Hoofdstraat 42 de bestemming Winkels met woningen 2. De regels van deze bestemming geven aan dat de hoogte van gebouwen (te meten als goothoogte) maximaal 6 meter bedraagt. Deze hoogte is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Dat de bouwhoogtes in dit gebied zo verschillen, volgt uit het feit dat voor deze locaties diverse vrijstellingen op basis van artikel 19 WRO zijn verleend. De bebouwing die hiermee mogelijk is gemaakt, is veelal hoger dan het vigerend bestemmingsplan destijds toeliet en wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Ad b) Horeca op verdieping aan Hoofdstraat 26

Deze locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Horecabedrijf 2. Het vigerend bestemmingsplan regelt niet dat de horecafunctie uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden. Omdat ter plaatse al een dinerzaal op de verdieping is gerealiseerd, zal ter plaatse een aanduiding worden opgenomen, waarbij wordt geregeld dat ter plaatse ook horecavoorzieningen op de verdieping zijn toegestaan. De uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad c) Parkeergarage Oranjestaete

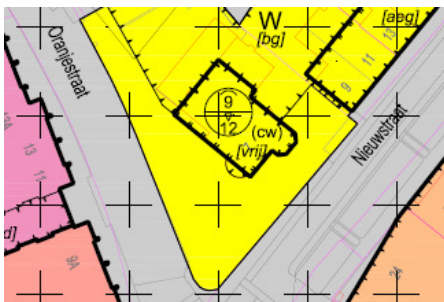
In het bestemmingsplan zijn geen regels voor ondergronds bouwen opgenomen. Dit betekent dat de regels voor bovengronds bouwen ook gelden voor onder de grond. Parkeervoorzieningen zijn binnen de bestemming Dienstverlening en Detailhandel toegestaan. Hiermee is de parkeerkelder dus ook positief bestemd.

Ad d) Bestemming panden aan Kap. Heerenstraat

De winkelpanden aan de Kapelaan J.A. Heerenstraat (nabij De Ekker) hebben in het bestemmingsplan de bestemming Centrum-1. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. De aanduiding dv is opgenomen om aan te geven dat daarnaast ook dienstverlening is toegestaan. Overigens zijn de aanduidingen van deze panden nader onderzocht. Dit heeft geleid tot een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan, zodat de aanduidingen overeenkomen met de feitelijke situatie. De aangepaste verbeelding is opgenomen in onderdeel 5 van de voorliggende Nota.

Ad e) Bouwvlak Nieuwstraat 7

Het bouwvlak wordt aangepast zodat het hoofdgebouw in het bouwvlak komt te liggen. De uitsnede ziet er dan als volgt uit:



Ad f) Nieuwstraat 52

Bouwvlak

De bebouwing die is vergund middels de bouwvergunning d.d. 11 maart 1997 past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Het hoofdgebouw past binnen het bouwvlak. De aan- en bijgebouwen, waaronder de uitbreiding die in 1997 is gerealiseerd, passen binnen de bouwregels zoals opgenomen in artikel 16.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijgebouwenregeling

Bij de actualisatie van alle bestemmingsplannen in Best wordt dezelfde regeling voor aan- en bijgebouwen gehanteerd. Deze bevat een getrapte regeling voor aan- en bijgebouwen. Op percelen groter dan 300 m² mag meer dan 70 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Het perceel aan Nieuwstraat 52 is ca. 2.800 m² groot. Conform de regeling mag hierop 250m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Thans is ca. 150 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. Er resteert dus nog een bouwmogelijkheid van ca. 100 m² aan bijgebouwen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (geïntegreerd in de Monumentenwet 1988 – MW) is voor gemeenten de verplichting geïntroduceerd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. In 2011 heeft de gemeenteraad archeologisch beleid vastgesteld. Ten behoeve van dit beleid zijn de archeologische waarden en verwachting in beeld gebracht en hieraan is een categorie gekoppeld. In het beleid is ook opgenomen dat afhankelijk van deze categorie in een bestemmingsplan een dubbelbestemming dient te worden opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Wij verwijzen reclamant ook naar paragraaf 3.3.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Gelet op dit beleid is het opnemen van de dubbelbestemmingen archeologie (wat overigens in heel Best gebeurt) voldoende gemotiveerd.

Ad g) Bestemming Nieuwstraat 88

Op 22 januari 2013 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen op het principeverzoek om hier een woonbestemming mogelijk te maken. Besloten is om een positieve grondhouding uit te spreken om ter plaatse een woning met een aan huis verbonden beroep toe te staan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is wonen slechts toegestaan op de verdieping. Het verzoek van de indiener betreft ook het mogelijk maken van wonen op de begane grond. Om medewerking te verlenen aan dit verzoek dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden of dient medewerking te worden verleend aan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Het verzoek wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Reden hiervoor is, dat het verzoek nog onderbouwd dient te worden en dat de haalbaarheid nog moet worden aangetoond. Gelet op het feit dat de gemeente het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vastgesteld wil hebben in verband met de actualiseringsplicht is er niet genoeg tijd om het verzoek onderbouwd op te nemen in het bestemmingsplan. Dit standpunt is reclamant ook medegedeeld bij brief van 12 februari 2013.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal wel kort aangegeven worden dat momenteel de haalbaarheid voor dit verzoek wordt onderzocht en dat de gemeente voornemens is mee te werken aan deze ontwikkeling middels een separate procedure.

Conclusie

25. Onderdeel b en e van de zienswijze geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De

overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26. VvE Diensten Nederland Eindhoven BV

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 28 januari 2013

Uit gegevens die op 13 februari 2013 zijn aangeleverd bij de gemeente, blijkt dat de VvE gemachtigd is om namens de vastgoedeigenaren een zienswijze in te dienen.

Inhoud zienswijze.

- a. De voorgenomen wijziging van de centrumontwikkeling is per email door het college aan reclamant medegedeeld. Hetgeen in deze email is opgenomen komt niet overeen met het ontwerpbestemmingsplan. De geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van de gemeente worden hiermee geschaad. Verzocht wordt om een heldere toelichting van de stand van zaken.*
- b. Gewezen wordt op het feit dat zonder medewerking van de VvE Boterhoek gemeente fase 1 van de centrumontwikkeling niet tot uitvoering kan brengen. Ook niet als het bestemmingsplan ter plaatse vastgesteld is.*
- c. Voor een aantal eigenaren leidt dit bestemmingsplan tot planschade als gevolg van het onmogelijk maken van de functie als winkel, meer specifiek van de bevoorradingsmogelijkheden.*
- d. De bouwactiviteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt kan leiden tot een onevenredig zware ontwrichting van het functioneren van de bestaande winkels.*
- e. In paragraaf 7.1 wordt de centrumontwikkeling economisch haalbaar geacht. Dit klopt echter niet gelet op de heroverweging welke heeft plaatsgevonden voor de centrumontwikkeling.*
- f. Fase 1 van de centrumontwikkeling is acceptabel waar het gaat om toevoeging van winkelruimte. Echter, op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan daarboven nog 2.160 m2 aan winkelruimte gerealiseerd worden. De onderbouwing voor de noodzaak van deze winkelruimte ontbreekt in het bestemmingsplan. Gewaakt dient te worden voor te veel ruimte voor detailhandel. Dit zeker ook gelet op de berichten van de provincie in de krant omtrent het voorkomen van overbodige winkelruimte. Voorts draagt de situering van de locatie waarop de uitbreiding is voorzien niet bij aan versterking van het winkelapparaat, maar veroorzaakt versnippering van het aanbod.*
- g. Het bestemmingsplan toont niet aan dat kwalitatief en kwantitatief voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om de aantrekkelijkheid voor de winkels aan de Boterhoek te borgen. Ook de financiële haalbaarheid van de ondergrondse parkeergarage wordt in twijfel getrokken door het college van burgemeester en wethouders.*
- h. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is niets opgenomen over de wijze van bevoorrading van bestaande en nieuwe winkels.*
- i. In het bestemmingsplan is niets opgenomen over de verkeersafwikkeling bij uitvoering van de centrumontwikkeling.*
- j. Uitvoering van de centrumontwikkeling is voor reclamant alleen aanvaardbaar wanneer het openbaar gebied in de straat Boterhoek wordt vernieuwd.*
- k. Opgeroepen wordt af te zien van het meenemen van de centrumontwikkeling in het bestemmingsplan totdat de haalbaarheid van de centrumontwikkeling is aangetoond.*

Reactie gemeente.

Ad a) Heldere toelichting van de stand van zaken

Het is inderdaad juist dat ervoor gekozen is een pas op de plaats te maken met de

centrumontwikkeling. Doel daarvan was het huidige plan nogmaals te toetsen op haalbaarheid voordat er nieuwe en grote investeringen gedaan worden voor een definitief ontwerp van de parkeergarage en winkels. Het bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan dat voor 1 juli 2013 geactualiseerd dient te zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de centrumontwikkeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Ondanks dat de centrumontwikkeling opnieuw getoetst werd op haalbaarheid, is er toch voor gekozen om het uitwerkingsplan, zijnde het meest recent door de raad vastgesteld plan, in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Gelet op de deadline van 1 juli 2013 was wachten op uitsluit niet mogelijk.

Communicatie over de terinzagelegging heeft plaatsgevonden conform de wettelijke bepalingen, via Groeiend Best, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Ook is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Op 18 maart jl. heeft de gemeenteraad besloten de centrumontwikkeling bij te stellen. Deze aanpassingen worden bij vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie bijlage 1 bij deze Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Dit betekent dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld. Belanghebbenden kunnen een beroep bij Raad van State instellen tegen deze wijzigingen.

Ad b) zonder medewerking VvE Boterhoek geen ontwikkeling centrumplan

Dit standpunt is niet van invloed op het bestemmingsplan. Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Ad c) planschade als gevolg van onmogelijk maken uitvoeren functie winkel en bevoorrading

Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen verschillend gebruik mogelijk is. Laden en lossen en andere verkeersfuncties zijn toegestaan binnen de bestemming Centrum – 1, Centrum - 2 en Verkeer. In het kader van de ontwikkeling van het centrum wordt een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan zal ook rekening worden gehouden met laad- en losruimte.

Ad d) onevenredige ontvricting bestaan van de winkels als gevolg van bouwactiviteiten

Het is niet zo dat wanneer het bestemmingsplan straks de juridische mogelijkheid biedt de centrumontwikkeling te ontwikkelen alle bouwactiviteiten gelijktijdig plaatsvinden. De bouw zal zo worden opgepakt dat zorg gedragen wordt voor zo min mogelijk hinder. Helemaal voorkomen is helaas niet mogelijk. Om te komen tot een beter centrum voor Best is ontwikkeling noodzakelijk en dus enige hinder onoverkomelijk. Wij vragen hiervoor dan ook uw begrip.

Ad e) financiële haalbaarheid van de centrumontwikkeling is niet aangetoond

Het standpunt aangaande paragraaf 7.1 in de toelichting bij het bestemmingsplan is volkomen terecht. Inmiddels is de centrumontwikkeling nogmaals opnieuw financieel doorgerekend, zijn concrete afspraken gemaakt en besluiten genomen. Op basis hiervan kunnen wij stellen dat de centrumontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De onderbouwing hiervan zal bij vaststelling worden opgenomen in de paragraaf betreffende financiële uitvoerbaarheid.

Ad f) onderbouwing van de behoefte aan extra winkelruimte bovenop de vierkante meters uit fase 1 wordt gemist in het bestemmingsplan

In het kader van de heroverweging van de centrumontwikkeling is het programma bijgesteld. In bijlage 1 bij deze Nota is een onderbouwing hiervan opgenomen. In deze onderbouwing wordt ook ingegaan op de behoefte binnen Best aan extra winkeloppervlak. De onderbouwing zal ook worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Dit deel van de zienswijze handelt waarschijnlijk ook over de wijzigingsbevoegdheid die is

opgenomen in artikel 24.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Voordat de bouw mogelijkheden conform deze bevoegdheid gerealiseerd mogen worden, moet nog een aparte procedure doorlopen worden. In deze procedure wordt de haalbaarheid nader onderbouwd. Ook wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en is het mogelijk hierover een zienswijze in te dienen.

Ad g) ontbreken invulling parkeren centrumontwikkeling

Het aspect parkeren is in het kader van de heroverweging nogmaals goed bekeken door de gemeente. Zoals is beschreven in bijlage 1 bij voorliggende Nota, zorgt de afname van het commerciële programma ervoor dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn en dat alle parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor is het niet nodig een extra parkeergarage te realiseren. Ook het betaald parkeren en het vergunning parkeren hoeven niet meer ingevoerd te worden. De parkeerbalans zoals opgenomen in bijlage 1 bij voorliggende Nota zal bij vaststelling aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Ad h) bevoorrading nieuwe en bestaande winkels

Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen bepaald gebruik is toegestaan. Binnen de bestemmingen in het centrum is laden en lossen toegestaan. Een exacte uitwerking van het laden en lossen is binnen het bestemmingsplan niet aan de orde. Bij het uitwerken van de openbare ruimte wordt het laden en lossen als aandachtspunt meegenomen.

Ad i) verkeersafwikkeling bij uitvoering centrumontwikkeling

Bij de beantwoording wordt ervan uitgegaan dat bedoeld wordt op de verkeersafwikkeling na realisatie van de centrumontwikkeling. In het Uitwerkingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 2011) wordt een toelichting gegeven op de verkeersafwikkeling van de centrumontwikkeling. Ook na de heroverweging blijft het principe van deze verkeersafwikkeling overeind. Op hoofdlijn kan gesteld worden dat de Hoofdstraat verkeersluw wordt ingericht en dat de Nazarethstraat als parkeeroute wordt ingericht. Door de heroverweging wordt er minder programma toegevoegd, waardoor de verwachte hoeveelheid verkeer minder is dan waar in het Uitwerkingsplan vanuit gegaan is. De verkeersafwikkeling wordt nader toegelicht in het bestemmingsplan.

Ad j: centrumontwikkeling aanvaardbaar mits nieuwe inrichting openbare ruimte Boterhoek

Het bestemmingsplan gaat niet in op de inrichting van de openbare ruimte van de Boterhoek. In het kader van de centrumontwikkeling zal een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad k) centrumontwikkeling pas opnemen als het haalbaar is

De centrumontwikkeling is inmiddels heroverwogen en op enkele onderdelen gewijzigd. Deze heroverweging is onderbouwd en haalbaar gebleken. Voor zover nodig zal bij vaststelling van het bestemmingsplan hiertoe de toelichting worden aangevuld. Ook vanuit de zijde van de gemeente zijn wij namelijk van mening dat de centrumontwikkeling slechts kan worden opgenomen in het bestemmingsplan als de planvorming haalbaar is. Dit is dan ook de reden dat de centrumontwikkeling met enkele wijzigingen ook bij vaststelling in het bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie

26. Onderdelen e, f, g en i van de zienswijze geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Van Bergen Bouw en Ontwikkeling B.V. mede namens Achmea Jongen

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

Op 6 februari 2013 is Van Bergen Bouw en Ontwikkeling BV gemachtigd door Achmea Jongen VOF om een zienswijze in te dienen.

Inhoud zienswijze.

a. Reclamant is reeds lange tijd met de gemeente in gesprek om de percelen kadastraal bekend gemeente Best, sectie H, nummers 5991, 2114, 4556, 4557, 5070 en 2167 gelegen aan Hoofdstraat 60 t/m 72 tot ontwikkeling te brengen. Er is een schetsontwerp voor de ontwikkeling van een appartementenblok en daaromheen grondgebonden woningen dat binnen korte termijn in definitieve vorm gepresenteerd zal worden. Reclamant verzoekt de betreffende locatie dusdanig te bestemmen, dat realisering mogelijk is binnen dit bestemmingsplan of een aanpassing in de toekomst op een laagdrempelige wijze mogelijk wordt (bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplan).

Reactie gemeente.

Ad a) Opname ontwikkeling

In het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. zijn alleen ontwikkelingen meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant om de locatie te herontwikkelen is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, zal hiervoor een aparte procedure kunnen worden gevolgd door middel van een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Gelet op het feit dat er nog geen concreet uitgewerkte planvorming ligt waarover het college een positieve grondhouding heeft uitgesproken, wordt ook geen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht opgenomen. Van dergelijke instrumenten dient ook de haalbaarheid aangetoond te worden. Daarnaast dienen deze instrumenten objectief begrensd te worden. De plannen van reclamant zijn nog zo prematuur dat dit niet mogelijk is.

Conclusie

27. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Bedrijf Hoofdstraat

Ingekomen 29 januari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. Reclamant is eigenaar van diverse percelen aan de Hoofdstraat, Kapelaan J.A. Heerenstraat, Nieuwstraat en St. Odulphusstraat. Reclamant is van mening dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met de behartiging van de belanghebbenden van zittende ondernemers, in concreto geen rekening is gehouden met een voorgestane ontwikkeling van reclamant (bestaande ondernemer). Reclamant heeft een concreet initiatief voor een nieuwe centrumontwikkeling aan Hoofdstraat 18, bestaande uit commerciële ruimten en bovenwoningen voor starters. Het verzoek is voorzien van de noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen en past in het beleid van de gemeente. Reclamant verzoekt deze

| | |
|--|--|
| <i>ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan.</i> | |
| <i>b.</i> | <p><i>Reclamant vraagt de bestemming(en) aan de Hoofdstraat te verruimen. Deze zijn nu beperkt tot de bestaande aanwezige functies, die tegenwoordig tijdelijk en betrekkelijk zijn. Reclamant vraagt omwille van flexibiliteit de functies dienstverlening en bedrijven categorie 1 en 2 op de begane grond en verdieping toe te staan en de functies detailhandel en/of opslag/magazijnruimte op de verdieping toe te staan op de percelen aan de noordzijde van de Hoofdstraat (tussen Oranjestraat en st. Odulphusstraat). Dit laatste conform bestaande situatie dan wel conform artikel 17 uit het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Of anderszins verzoekt reclamant op deze percelen de bestemming te wijzigen in een bestemming 'Gemengd', waarbij de functies dienstverlening, bedrijven in categorie 1 en 2, de bestaande functies op begane grond en verdieping direct worden toegestaan en de functies uit het vigerende bestemmingsplan (artikel 17) (in)direct worden toegestaan.</i></p> |
| <i>c.</i> | <p><i>Reclamant kan op basis van de vigerende bestemmingsregeling meerdere woningen op de verdieping realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend bestaand wonen toegestaan. Het ontnemen van deze bouwmogelijkheid kan tot planschade leiden en reclamant wenst de bestaande bouwmogelijkheden om meerdere woningen te kunnen realiseren te handhaven.</i></p> |
| <i>d.</i> | <p><i>Reclamant verzoekt de bestaande ruimtelijke- functionele situatie positief te bestemmen. Voor de locatie Hoofdstraat 18 geldt dit voor zover niet aan punt a voldaan kan worden. Het betreft:</i></p> <p><i>I. Perceel H 4917 aan Hoofdstraat 18: het vigerende bouwvlak is niet overgenomen. Ook de vigerende bestemming is niet juist overgenomen (detailhandel), net als toestemming van het gemeentebestuur om hier bedrijfsdoeleinden niet zijnde dienstverlening te realiseren.</i></p> <p><i>II. Perceel H 5112 aan Hoofdstraat 18: deze bebouwing is aanwezig en in gebruik ten dienste van de naastliggende bedrijven bestemd voor 'Gemengd'. Het perceel is niet meer in gebruik als tuin behorende bij de woning aan Secr. L. Jansenstraat. Voor de gemeente is vergunning verleend voor de bouw van een opstal en het gebruik ten dienste van een bedrijfsbestemming (opslag/stalling).</i></p> <p><i>III. Perceel H 3466 aan Hoofdstraat 22: reclamant verzoekt de toegekende rechten met een algemene detailhandelsbestemming te bestendigen en niet te beperken tot fietsenmaker. Het onbebouwde gedeelte is in gebruik als parkeerruimte voor de aanwezige detailhandelsfunctie en niet als achtertuin.</i></p> <p><i>IV. H 1124 (in eigendom van gemeente) en H 3455 (in eigendom van reclamant) zijn niet in gebruik als tuin, maar als ontsluiting van onder meer de achterzijde van de bedrijfspanden aan de Hoofdstraat. Reclamant verzoekt een passende bestemming op te nemen. Voor het perceel H 3455 is dit bij voorkeur Gemengd of Detailhandel (onbebouwd).</i></p> <p><i>V. Perceel H 4028 aan Hoofdstraat 18 (café de Kruik): reclamant vraagt de bestemming horeca op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan, zodat hier ook horeca categorie 5 is toegestaan. Reclamant verwijst ook naar artikel 47 lid 5 van het vigerende bestemmingsplan, zodat de bestemming gewijzigd kan worden naar Wonen.</i></p> <p><i>VI. Perceel H 1125 aan Hoofdstraat 24: het vigerend bestemmingsplan wat betreft de</i></p> |

| |
|--|
| <p><i>vestiging van detailhandel en opslag/magazijnruimte op de verdieping is niet opgenomen.</i></p> <p><i>VII. Perceel H 5661 aan Nieuwstraat 45 (in de zienswijze wordt verwezen naar perceel H 566, we nemen aan dat dit een typefout is). Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten zodat de bestaande bebouwing (incl. bijgebouwen) niet onder het overgangsrecht valt en er nog ruimte aanwezig is om bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvak te kunnen bouwen.</i></p> |
| <p><i>e. Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid aan Raadhuisplein-J.A. Kapelaan Heerenstraat niet juist is verantwoord. De voorziene ontwikkelingen zijn te onbepaald en niet concreet. Tevens is niet aangetoond dat beoogde ontwikkeling ruimtelijk/functioneel en financieel-economisch uitvoerbaar is binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Door in het bestemmingsplan ruimte te bieden aan nieuwvestiging van functies zoals detailhandel, dienstverlening en horeca wordt in onvoldoende mate rekening gehouden met de belangen van bestaande ondernemers. Reclamant stelt dat er sprake is van rechtsongelijkheid omdat nieuwe ondernemers wel ruimte krijgen om functionele ontwikkelingen te realiseren en bestaande ondernemers op slot te zetten. Reclamant verzoekt deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen dan wel ter plaatse van de gronden in eigendom van reclamant een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zeker nu er een concreet plan is voor de ontwikkeling aan Hoofdstraat 18.</i></p> |
| <p><i>f. Reclamant verzoekt om in artikel 23 de 10% afwijkingsregeling ook toe te passen op de (bouw)hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en niet uitsluitend ten aanzien van de goothoogte van gebouwen, dit conform het vigerende bestemmingsplan</i></p> |
| <p><i>g. Reclamant is van oordeel dat de opgenomen bepaling in artikel 25.2 niet toegepast kan worden op de bestaande situatie. Verzocht wordt de regeling aan te passen zodat rekening wordt gehouden met bestaande bebouwing. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met 'bedragen' in artikel 15.2.3 en in hoeverre dit relevant is voor een goede ruimtelijke ordening.</i></p> |
| <p><i>h. Reclamant wenst de mogelijkheid om consumentenvuurwerk op te slaan en te verkopen ter plaatse van de locatie Hoofdstraat 8c (Intertoys) positief te bestemmen.</i></p> |
| <p>Reactie gemeente.</p> <p><u>Ad a) Ontwikkeling Hoofdstraat 18</u> Op 14 februari jl. heeft het college een positieve grondhouding over de ontwikkeling uitgesproken. Voordat de ontwikkeling in procedure gebracht kan worden, moet hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en door de gemeente getoetst worden. Ook moet een overeenkomst gesloten worden, waarin bijvoorbeeld afspraken over het verhaal van planschade en kosten voor het gemeentelijk apparaat worden gemaakt. Deze zaken zijn nog niet afgehandeld, waardoor de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan verwerkt kan worden. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.</p> <p><u>Ad b) Verruiming bestemmingen aan Hoofdstraat</u> Het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. is grotendeels een beheerplan. Dit betekent dat de huidige situatie positief wordt bestemd. Zowel het vigerende bestemmingsplan als de feitelijke situatie vormen het uitgangspunt bij het bepalen van de bestemmingsregeling.</p> |

Het merendeel van de bebouwing ten noorden van de Hoofdstraat tussen Oranjestraat en St. Odulphusstraat heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Winkels met woningen' (WE2/3) of 'Winkels met daarboven meergezinshuizen' (W1 + Me2). Binnen deze bestemmingen is de functie winkel met daarboven eengezins- dan wel meergezinswoningen toegestaan. Conform het huidige bestemmingsplan én de feitelijke situatie heeft dit gebied in bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o. de bestemming Detailhandel gekregen, zodat detailhandel is toegestaan. Als het huidige gebruik hiervan afwijkt, is dat positief bestemd door middel van een aanduiding.

Nu de feitelijke situatie positief is bestemd en dit overeenkomt met de huidige bestemmingsregeling, is er geen aanleiding om de bestemmingsregeling verder te verruimen.

Overigens is naar voren gekomen dat de aanduiding voor horeca en dienstverlening niet altijd juist is opgenomen. Daar waar deze niet aansluit op de feitelijke situatie, wordt de aanduiding als ambtshalve wijziging toegevoegd of juist verwijderd. Dit wordt toegelicht in onderdeel 5 van voorliggende Nota.

Ad c) Mogelijkheid voor realisatie woningen

Reclamant merkt terecht op dat in het vigerende bestemmingsplan de realisatie van woningen is toegestaan. Boven de winkels mogen meergezinshuizen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan wordt conform het vigerend bestemmingsplan aangepast zodat ter plaatse van de percelen Hoofdstraat 8 t/m 14 en 20 t/m 24 de nieuwbouw van woningen is toegestaan. Hiertoe wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouw' gebruikt. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding de nieuwbouw van woningen is toegestaan. De uitsnede van de verbeelding is opgenomen bij onderdeel c.

Overigens wordt ter plaatse van de percelen aan Hoofdstraat 8 t/m 14 een ambtshalve wijziging verwerkt, zodat de bouwhoogte gelijk is aan de bouwhoogte in het vigerend bestemmingsplan.

Ad d) Huidige situatie positief bestemmen

Locaties I en II:

Op percelen H 4917 en H 5112 bevindt zich 2^e lijnsbebouwing met diverse functies. Dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, dat hier een snackbedrijf en een achtertuin toelaat. Het is niet de verwachting dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan hier een snackbedrijf of achtertuin gevestigd wordt, zeker nu reclamant een verzoek heeft ingediend om hier een winkelruimte met appartementen te realiseren. Derhalve wordt in het bestemmingsplan de feitelijke situatie positief bestemd. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij beide percelen de bestemming Gemengd krijgen. Conform de feitelijke situatie wordt een bouwvlak opgenomen. Middels aanduidingen wordt het feitelijke gebruik positief bestemd.

Locatie III:

Perceel H 3466 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als achtertuin. Het is niet de verwachting dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan hier een achtertuin gevestigd wordt, zeker nu reclamant een verzoek heeft ingediend om hier parkeerplaatsen voor de winkelruimte met appartementen te realiseren. Derhalve wordt in het bestemmingsplan de feitelijke situatie positief bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen de fietsenmaker positief bestemd. Ook de daarbij behorende parkeervoorzieningen mogen binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Echter, het bouwvlak voor het gebouw ontbreekt en wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

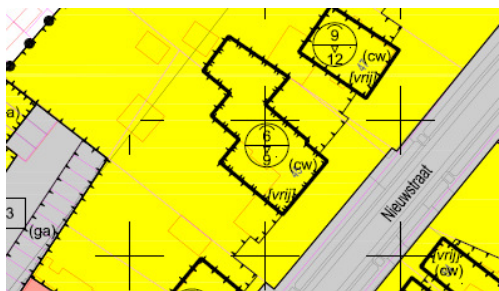
Locatie IV:

Locatie VI:

Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan de vestiging van detailhandel en opslag/magazijnruimte op de verdieping is toegestaan ter plaatse van perceel H 1125. Dit is niet juist. Op deze locatie zijn winkels en bijbehorende magazijn- en kantoorruimte uitsluitend op de begane grond toegestaan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Locatie VII:

Per abuis is een te klein bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Dit wordt conform het verzoek van reclamant aangepast. Een uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad e) Wro-zone wijzigingsgebied

Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid te onbepaald is. Dit wordt bestreden omdat in artikel 24.2 van het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkelmogelijkheden duidelijke begrensd worden. Nu de centrumontwikkeling is heroverwogen, heeft dit ook gevolgen voor de wijzigingsbevoegdheid. Meer informatie hierover is te vinden in bijlage 1 bij voorliggende Nota. Ook de aangepaste wijzigingsbevoegdheid wordt duidelijk begrensd.

De ruimtelijk functionele haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is wel degelijk aangetoond. Namelijk door middel van diverse onderzoeken, naar bijvoorbeeld bodem, geluid en flora en fauna.

De reclamant stelt dat er sprake is van rechtsongelijkheid tussen nieuwe ondernemers en bestaande ondernemers, de gemeente is van mening dat door vaststelling van het bestemmingsplan er geen rechtsongelijkheid ontstaat. Het bestemmingsplan voorziet in eerste plaats in een beheersregeling voor de bestaande situatie, daarnaast maakt het bestemmingsplan de centrumontwikkeling mogelijk. Omdat de centrumontwikkeling uit verschillende fases bestaat, wil de gemeente in dit bestemmingsplan door middel van de wijzigingsbevoegdheid voorsorteren op toekomstige ontwikkeling op het Raadhuisplein. De gemeente kiest hier voor een wijzigingsbevoegdheid omdat ter plaatse al een visie is opgesteld die voldoende begrensd is. De wijzigingsbevoegdheid heeft duidelijke kaders waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen.

Ontwikkelingen voor bestaande ondernemers worden niet 'op slot' gezet. Indien er sprake is van een goed onderbouwde ontwikkeling is de gemeente bereid mee te werken aan dergelijke ontwikkelingen, daarnaast is binnen de regels van het bestemmingsplan enige functie-uitwisseling toegestaan.

In het kader van de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 18 is onder a ingegaan waarom deze op dit moment niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Hierbij is ook aangegeven dat deze ontwikkeling later door middel van een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt kan worden.

Ad f) Algemene afwijkingsregels

Artikel 23 wordt aangepast zodat het mogelijk is om af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van de maten, afmetingen en percentages.

Ad g) Parkeren

Terecht merkt reclamant op dat de algemene gebruiksregels met betrekking tot parkeren niet toegepast hoeft te worden op de bestaande situatie. Om dit te verduidelijken wordt het artikel herschreven. Ook wordt de zinsnede "en bedragen" in artikel 25.2.3 verwijderd. De exacte gevolgen van deze aanpassing zijn vermeld in onderdeel 5 van voorliggende Nota.

Ad h) Consumentenvuurwerk

Voor de verkoop van vuurwerk moet worden voldaan aan het vuurwerkbesluit en het activiteitenbesluit. Als dit het geval is, zoals bij de voorliggende locatie, mag de verkoop binnen de bestemming Detailhandel uitgevoerd worden. Omdat de betreffende locatie al dusdanig is bestemd, is een aanpassing van het bestemmingsplan niet aan de orde.

Conclusie

28. Onderdeel c, d, f en g geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. bewoner Nieuwstraat (2)

Ingekomen 29 januari 2012 / dagtekening 26 januari 2013

Inhoud zienswijze.

a. Reclamant geeft aan dat slechts een deel van het perceel aan Nieuwstraat 64 is bestemd als bedrijf. Het achterste gedeelte heeft de bestemming Wonen. Gezien de uitspraak van Raad van State d.d. 29 november 1984 is dit niet juist.

Ad a) Bestemming bedrijf

Conform de feitelijke situatie en het koningsbesluit d.d. 29 november 1984 wordt het gehele perceel H 2541 bestemd als bedrijf met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. De uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:

d. *Verzocht wordt 2 woningen toe te staan (of 1 woning welke gesplitst mag worden) vanuit het principe begeleid wonen.*

e. *Verzocht wordt de garage op het naastgelegen perceel mee te nemen in dit bestemmingsplan en hiertoe de plangrenzen te wijzigen.*

f. *Reclamant verzoekt om informatie betreffende het nabijgelegen gasstation.*

g. *Verzocht wordt aan te geven wanneer vergunning voor Hoofdstraat 11/15 is verleend.*

Reactie gemeente.

Ad a) Opname woning in toelichting

Het gegeven dat er momenteel een civiele rechtszaak loopt omtrent gronden waarop reclamant stelt recht te hebben, zijn niet relevant voor een bestemmingsplan. Ter plaatse van het perceel Stationsstraat 51 is een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen, nu hiervoor een vergunning is verleend.

Ad b) Overnemen rechten uit vigerend bestemmingsplan

In heel de gemeente Best zijn en worden bestemmingsplannen geactualiseerd. In al deze bestemmingsplannen zijn ook dezelfde regels voor de bestemming Wonen opgenomen. Slechts in die gevallen dat hier vanuit een goede ruimtelijke ordening aanleiding voor is, wordt hier anders mee omgegaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de bouwregels voor Villawijk en Koekoekbos. Gelet op de geringe verschillen tussen de vigerende en de nieuwe regeling, en het belang dat wij zien bij een heldere en eenduidige regeling voor heel Best, worden de bouwregels niet aangepast. Overigens zijn de wijzigingen soms wat ruimer en soms wat meer inperkend. In zijn algemeenheid concluderen wij derhalve dat de nieuwe regels niet onevenredig beperkend zijn. Waar het betreft de mogelijkheid om 2 halfvrijstaande woningen te realiseren op basis van het bestemmingsplan 'Spoorzone uitwerking Stationsstraat' hebben wij de regels in dit bestemmingsplan getoetst aan het perceel van reclamant. Perceel kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 6056 heeft een breedte van circa 15,5 m. In het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van een halfvrijstaande woning slechts mogelijk op een perceel van minimaal 9 m breed, waardoor het totale perceel 18 meter breed zou moeten zijn om twee halfvrijstaande woningen te mogen realiseren. Nu het perceel hiervoor te smal is, bestond de mogelijkheid om twee halfvrijstaande woning op dit perceel op te richten op basis van het vigerende bestemmingsplan ook al niet. Nu er in dit geval sprake is van een vergunde vrijstaande woning, is deze aangemerkt als bestaand wonen en om die reden positief bestemd in het bestemmingsplan.

Ad c) Verzoek tweekapper vanwege gelijkheidsbeginsel

Wij gaan er vanuit dat gedoeld wordt op het perceel naast Molenstraat 33 aangezien Stationsstraat 33 een niet bestaand adres is. Dit perceel maakt onderdeel uit van de ontwikkeling welke is mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 'Molenstraat'. De mogelijkheid om hier in totaal 3 woningen te bouwen is aanvaardbaar geweest op basis van de toen geldende wet- en regelgeving en is tevens stedenbouwkundig gewenst geacht als goede invulling van dit hoekperceel. Wij zien geen overeenkomst tussen dit perceel en het perceel Stationstraat 51 en derhalve zijn wij van mening dat geen sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Door reclamant wordt ook niet aangegeven waarom sprake is van twee gelijke gevallen.

Ad d) 2 Woningen vanuit principe begeleid wonen

Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording bij punt b. Waar het betreft beschermd wonen willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid welke in dit bestemmingsplan is opgenomen om mantelzorg in een afhankelijke woonruimte toe te staan. Tevens bestaat inwoning op basis van het begrip 'huishouden' in artikel 1 van de regels tot de mogelijkheden.

| |
|--|
| <p><u>Ad e) Garage meenemen in het bestemmingsplan</u> De gronden en de garage zijn in eigendom van de gemeente Best. In het bestemmingsplan 'Molenstraat' is een actuele bestemming aan de gronden en de bebouwing toegekend. Wij zien geen reden om deze gronden op nieuw te bestemmen in het onderhavige bestemmingsplan.</p> <p><u>Ad f) Informatie over gasstation</u> Wij gaan er vanuit dat een specificatie van de gewenste informatie is uitgewerkt in de zienswijze welke door appellant is ingediend en hier is opgenomen onder nummer 30b. Meer specifiek verwijzen wij daarom naar de beantwoording van zienswijze 30 b onder punt k. De situering van het gasstation is in bestemmingsplan 'Molenstraat'.</p> <p><u>Ad g) Vergunning Hoofdstraat 11-15</u> Deze vergunning is verleend op 15 maart 2012.</p> |
| Conclusie |
| 30a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|---|
| <p>30b. bewoner Bodehof</p> <p>Ingekomen 11 februari 2013 / dagtekening 11 februari 2013</p> |
| <i>Inhoud zienswijze.</i> |
| <i>a. De opgenomen passage over trillingen is niet toereikend.</i> |
| <i>b. Verzocht wordt om nadere uitleg omtrent de verschillen op het gebied van externe veiligheid in dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan Molenstraat.</i> |
| <i>c. De exploitatie van de planvorming dient te worden geopenbaard.</i> |
| <i>d. Verzocht wordt om, conform het bestemmingsplan Stationsstraat uit 2003 ook halfvrijstaande woningen toe te staan op het perceel Stationsstraat 51. Zo niet, dan motiveren waarom de rechten niet meer zijn opgenomen.</i> |
| <i>e. Verzocht wordt reeds te anticiperen op de uitspraak van de rechter in een civiele procedure over het perceel gelegen naast Stationsstraat 51. Reclamant heeft alle vertrouwen dat dit perceel aan hem wordt toegewezen. Om die reden dient hier de plangrens te worden opgeschoven en dient de mogelijkheid te worden opgenomen voor het realiseren van een tweekapper.</i> |
| <i>f. De garage dient binnen de plangrens van dit bestemmingsplan te liggen om schade of extra kosten te besparen.</i> |
| <i>g. Verzocht wordt om de mogelijkheid van het realiseren van een tweekapper in het bestemmingsplan op te nemen en hierbij af te zien van kostenverhaal.</i> |
| <i>h. Verzocht wordt om de toezeggingen uit 2003 in dit bestemmingsplan te bekrachtigen.</i> |
| <i>i. Bouwhoogte en goothoogte zijn in het bestemmingsplan verhoogd. Geeft dit beperkingen voor de verleende bouwvergunning?</i> |
| <i>j. Hoeveel meter ligt het bouwvlak vanuit de tunnelwand en het gasstation?</i> |
| <i>k. Waar liggen de gasleidingen nabij Stationsstraat 51, hoe dik zijn deze, om wat voor leidingen gaat het, wat is de veiligheidscontour en zijn er plannen om het gasregelstation te verplaatsen?</i> |
| <i>l. Verzocht wordt om 2 woningen toe te staan ten behoeve van mantelzorg. Hiervoor dient ook voorkomen te worden dat het perceel in 2 bestemmingsplannen ligt.</i> |
| <i>m. Het gebied waar onderzoek is geweest naar vleermuizen moet groter zijn dan is onderzocht op</i> |

| |
|---|
| <p><i>basis van het rapport. Er is de verwachting dat zich meerdere soorten vleermuizen in het gebied ophouden waarvan er op de rode lijst kunnen staan. Ook wordt door de gemeente de nieuwe procesgerichte aanpak voor vleermuisvriendelijk renoveren niet vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen plan gemaakt voor natuurvriendelijk amoveren of bescherming van de natuur in het plangebied. Ook is er geen herbeplantingsplan bij het bestemmingsplan gevoegd. Wordt er bij kap rekening gehouden met biodiversiteit bijvoorbeeld soorten hoogstamfruit?</i></p> |
| <p><i>n. Er zijn in het gebied gierzwaluwen gezien. Het niet aantreffen heeft te maken met het tijdstip van onderzoek. Dit dient plaats te vinden tussen april en augustus. Is in het juiste tijdvlak onderzoek gedaan? Daarnaast is er ook al van alles gesloopt.</i></p> |
| <p><i>o. Wordt er asfalt toegepast in de centrumontwikkeling en wat is de invloed hiervan op het water?</i></p> |
| <p><i>p. Waar komt de aangetroffen zink vandaan en is er met de veroorzaker een afspraak gemaakt over sanering?</i></p> |
| <p><i>q. Het advies om de cultuurhistorische waarden en het stempelplan bureau Maaskant als uitgangspunten op te nemen is niet opgenomen in het bestemmingsplan.</i></p> |
| <p><i>r. Het bodemonderzoek SRE is in zwart wit geprint en daarmee zijn bepaalde contouren niet leesbaar. Tevens is de kaart niet duidelijk qua nummering en betreft het onderzoek 2 pagina's en is hiermee onvolledig. Aangegeven dient te worden of de ontwikkeling van invloed is op de aanwezige archeologische waarden.</i></p> |
| <p><i>s. Twijfels worden geuit over de haalbaarheid van de parkeergarage. Overloopgebieden in de wijken om te parkeren zijn niet acceptabel. Zeker daar in de Molenstraat al een overloopgebied ontstaat als gevolg van het NS-station.</i></p> |
| <p><i>t. Er zijn hogere waarden noodzakelijk maar niet vastgesteld. Tevens wordt zorg geuit voor de kwetsbare ouderen nu het centrum verhoging van het verkeerslawaai tot gevolg heeft. Hoe wordt in geluidwerende voorzieningen voorzien.</i></p> |
| <p><i>u. Er zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen voor duurzaam bouwen. Het verdient aanbeveling om de dakopbouwen zo te projecteren dat deze voorzien kunnen worden van zonnepanelen</i></p> |
| <p>Reactie gemeente. <u>Ad a) Trilling</u> Het bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. De locatie aan de Stationsstraat heeft in het vigerend bestemmingsplan een woonbestemming en deze wordt opnieuw positief bestemd, waardoor een trillingsonderzoek niet aan de orde is. Voor overige locaties binnen het bestemmingsplan is ook beoordeeld of een trillingsonderzoek nodig was. Geconcludeerd is dat de afstand tussen de overige locaties en het spoor zodanig is, dat een trillingsonderzoek niet nodig is.</p> <p><u>Ad b) Verschillen met bestemmingsplan Molenstraat op gebied van externe veiligheid</u> Het verschil is dat berekeningen ten behoeve van bestemmingsplan Molenstraat dateren van vóór de laatste wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Sinds de laatste wijziging zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor aanzienlijk afgenomen. Deze wijziging is verwerkt in het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o.</p> <p><u>Ad c) Exploitatie</u> In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de financiële verantwoording opgenomen. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan is niet langer actueel en wordt bij vaststelling aangepast op de centrumontwikkeling zoals dit wordt opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan. Zie hiervoor ook bijlage 1 bij voorliggende Nota. In de paragraaf over financiële uitvoerbaarheid is overigens aangegeven waarom er geen exploitatieplan hoeft te worden</p> |

vastgesteld door de gemeenteraad. Immers, de kosten zijn anderszins verzekerd.

Ad d) Halfvrijstaande woning toestaan

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen bij zienswijze 30a onder punt b.

Ad e) Plangrens opschuiven

Gesproken wordt over het perceel naast Stationsstraat 51. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Best. Tevens heeft dit perceel een bestemming gekregen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Molenstraat'. Wij zijn geen redenen om deze percelen nu in dit bestemmingsplan te bestemmen. Daarnaast is er geen reden om te anticiperen op een lopende rechtszaak.

Ad f) Garage binnen plangrenzen

Niet duidelijk is op welke schade of kosten worden bedoeld. Voor de beantwoording omtrent aanpassing van de plangrens ter plaatse van de garage wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijze 30a onder punt e.

Ad g) Tweekapper toelaten

Opnieuw wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 30a onder punt b. Overigens staan wij nog steeds op het standpunt dat het perceel Stationsstraat 51 te smal is om hierop een tweekapper toe te staan. Door reclamant is geen concreet en onderbouwd verzoek ingediend waarom hij van mening is dat dit anders is. Wanneer reclamant een verzoek zou doen om een extra woning toe te staan op dit perceel en de gemeente dit een gewenste ontwikkeling zou vinden, zou dit overigens betekenen dat wij op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht zijn om kosten op reclamant te verhalen.

Ad h) Toezeggingen uit 2003 bekrachtigen

Niet wordt aangegeven om welke toezeggingen uit 2003 het gaat. Om die reden kan dit onderdeel van de zienswijze niet worden behandeld. Voor zover het betreft rechten uit het bestemmingsplan Spoorzone uitwerking stationsstraat, verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 30a onder b.

Ad i) Beperkingen hogere bouwhoogte voor bouwvergunning

Nee, dit geeft geen beperkingen.

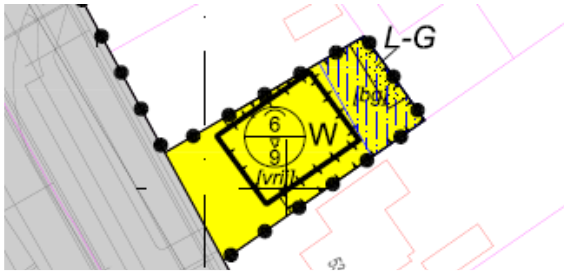
Ad j) Afstand bouwvlak vanuit tunnelwand en gasstation

De afstand van het bouwvlak tot aan de bestemming Verkeer-Spoor bedraagt circa 8m. De afstand tot het gasregelstation is circa 12 m.

Ad k) Gasleidingen nabij Stationsstraat 51

Het gasregelstation is gesitueerd aan de achterzijde van het perceel Molenstraat 33 te Best. Op dit moment zijn er geen concrete plannen tot verplaatsing van dit station. Wel hebben wij de regeling hiervan opnieuw beoordeeld en geconcludeerd dat deze niet is opgenomen voor zover deze betrekking heeft op het perceel van reclamant. Een deel van de gasleiding en de beschermingszone van deze leiding en het gasregelstation is gelegen op dit perceel. Bij vaststelling wordt hiervoor dan ook een zone opgenomen op de verbeelding. Deze is weergegeven op onderstaande uitsnede. Aan de gebiedsaanduiding voor het gasregelstation worden de volgende gekoppeld: "ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-gasregelstation' mogen geen gebouwen worden gebouwd." Daarnaast wordt een dubbelbestemming 'leiding-gas'

toegevoegd. De exacte bewoording van deze dubbelbestemming kunt u teruglezen in onderdeel 5 van voorliggende Nota. Beide regels zijn opgenomen conform bestemmingsplan 'Molenstraat' waarin het gasregelstation en een deel van de gasleiding zijn gesitueerd. De uitsnede van de verbeelding ziet er dan als volgt uit:



Ad l) 2 woningen vanwege mantelzorg

Ten behoeve van mantelzorg is het juist niet de bedoeling om twee woningen te realiseren. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om met een afwijking mee te werken aan een verzoek om mantelzorg in een afhankelijke woonruimte. Het perceel Stationsstraat 51 is in zijn geheel gesitueerd in onderhavig bestemmingsplan en niet in twee bestemmingsplannen.

Ad m) Vleermuizen

Ten behoeve van de centrumontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is gekozen om het onderzoeksgebied ruim te nemen. Het onderzoeksgebied is begrensd door de Nazarethstraat, Raadhuisstraat, Hoofdstraat en Den Ekker. Op basis van deze quickscan is geconcludeerd dat er mogelijk vleermuizen in het gebied aanwezig zijn. Gelet op het feit dat er een gebouw gesloopt gaat worden is vervolgens een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Dit vleermuizenonderzoek is uitgevoerd conform het vleermuizenprotocol 2010. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er wel vleermuizen zijn aangetroffen maar dat de planvorming geen nadelige gevolgen heeft voor de rust- en verblijfplaatsen. In het rapport zijn enkele aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zullen waar mogelijk gevolgd worden bij de ontwikkeling van het centrum. Reclamant toont niet aan waarom hetgeen door de ecooloog is onderzocht en geconcludeerd onjuist zou zijn. Een herbeplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt voor de centrumontwikkeling een herinrichtingsplan uitgewerkt. Hierin zal tevens rekening gehouden worden met herplant van bomen. Daarnaast geeft de gemeente Best geen prioriteit aan biodiversiteit.

Overigens zijn er naar aanleiding van de aanpassingen in het bestemmingsplan aanvullende onderzoeken naar flora en fauna uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij voorliggende Nota gevoegd.

Ad n) Gierzwaluwen

Er heeft een quickscan op het gebied van flora en fauna plaatsgevonden. Hiertoe heeft een veldonderzoek plaatsgevonden op 20 mei 2011. Gelet op de reactie van reclamant zou het veldbezoek juist in de goede periode hebben plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek zijn geen gierzwaluwen aangetroffen. Niet is aangetoond dat de conclusie van de ecooloog die het onderzoek heeft uitgevoerd onjuist is. Voorts is niet duidelijk op welke gesloopte bebouwing wordt gedomd. Wellicht wordt gesproken over locaties als Hoofdstraat 11-15 en Hoofdstraat 6-8. Ten aanzien van deze ontwikkelingen is reeds sprake van onherroepelijke omgevingsvergunningen. In het kader van de procedure welke is doorlopen om tot verlening van deze omgevingsvergunningen te komen is specifiek voor de betreffende ontwikkelingen flora en fauna-onderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan was er geen reden om de ontwikkelingen niet door

te zetten. Ook was het niet nodig om ten behoeve van deze ontwikkelingen een ontheffing in dit kader aan te vragen.

Ad o) Asfalt en gevolgen voor water

Er zal in het centrum geen asfalt worden toegepast. Het maakt voor de waterhuishouding niet uit welke soort verharding wordt toegepast. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bergingseisen van het waterschap.

Ad p) Zink

De gevonden waarden zijn weliswaar licht verhoogd t.o.v. de geldende achtergrondwaarden, maar liggen ver onder de "tussenwaarde". Er bestaat derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek en sanering is dan ook niet aan de orde.

Ad q) Advies cultuurhistorische waarden

Het advies in het rapport betrof niet het bestemmingsplan maar een advies richting de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen. Om die reden vind u dit dus niet terug in het bestemmingsplan.

Ad r) Bodemonderzoek SRE

Deze bijlage betreft niet meer dan de kaart en de tabel. Hierin zijn een aantal in het verleden uitgevoerde onderzoeken opgenomen met in de tabel de conclusie van deze onderzoeken. Het betreft dus geen rapportage van een onderzoek zoals de titel van bijlage 9 wellicht doet vermoeden. Het ontbreken van de kleuren op de kaart is geen probleem, nu de nummers overeen komen met de nummers opgenomen in de tabel. Daar waar nodig voor de ontwikkeling van de centrumontwikkeling zijn recent bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is voor een klein gebied in de centrumontwikkeling nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt bij vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad s) Haalbaarheid parkeergarage

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de centrumontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is het commerciële programma verkleind. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen nodig en is het mogelijk deze allemaal op het maaiveld te realiseren. Als gevolg hiervan maakt de realisatie van een parkeergarage geen onderdeel meer uit van de centrumontwikkeling. Voor meer inzicht in de aanpassingen in de centrumontwikkeling verwijzen wij u naar bijlage 1 bij deze Nota.

Ad t) Hogere waarden

In de wet geluidhinder is opgenomen wanneer getoetst moet worden aan deze wet. Toetsing aan deze wet is aan de orde als de betreffende weg een zone heeft en er gevoelige objecten binnen deze zone zijn gelegen. Nu voor de betreffende wegen binnen het plangebied allemaal een maximale snelheid van 30 km/u geldt, hebben deze wegen geen zone en kan toetsing aan de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijven. Het verlenen van hogere waarden is daarom niet aan de orde. Er moet dan nog wel getoetst worden aan de Wet Ruimtelijke ordening: is er sprake van een goed woon en leefklimaat? Hiervoor is het akoestisch onderzoek dat bij voorliggende Nota is gevoegd, uitgevoerd.

Ad u) Duurzaam bouwen

Nu op dit moment de exacte bebouwing van de centrumontwikkeling nog niet bekend is, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan geen eisen op te nemen in het kader van duurzaamheid. Bij de definitieve planvorming zal echter wel bekeken worden op welke onderdelen rekening

| |
|---|
| gehouden kan worden met duurzaam bouwen. |
| Conclusie |
| 30b. Onderdeel k van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|---|
| 30c. Rassers advocaten namens bewoner Bodehof |
| Ingekomen 11 februari 2013 / dagtekening 11 februari 2013 |
| <i>Inhoud zienswijze.</i> |
| <i>a. Er heeft geen trillingsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is zelfs geen trillingsonderzoek verricht voor het bestemmingsplan.</i> |
| <i>b. Er is geen akoestisch onderzoek verricht naar de Albert Heijn en het gemeentehuis.</i> |
| <i>c. Onderzoeken zijn verouderd.</i> |
| <i>d. Sprake is van strijd met artikel 110c Wet geluidhinder nu er een besluit hogere waarden nodig is en dit niet is genomen.</i> |
| <i>e. In bijlage 15 is zeer summier iets opgenomen over vooroverleg. De gedegen beschrijvingen van de uitkomsten als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid onder c en d Besluit ruimtelijke ordening ontbreken.</i> |
| <i>f. Strijd met artikel 3:12 Awb nu in de publicatie niet is opgenomen om welke ontwikkelingen het exact gaat die mee zijn genomen in het bestemmingsplan.</i> |
| <i>g. Niet bekend is of kennisgeving is toegezonden aan de betreffende instanties. Hiermee is sprake van strijd met artikel 3.8 Wro.</i> |
| <i>h. In het bestemmingsplan ontbreekt een gedegen verantwoording van bestemmingen, hoe rekening wordt gehouden met de waterhuishouding en een beschrijving hoe burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij het bestemmingsplan.</i> |
| <i>i. De standaardregels uit paragraaf 3.2 Bro ontbreken net als de regels uit artikel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 Bro.</i> |
| <i>j. De planbegrenzing is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het geschil dat speelt omtrent de percelen kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummers 6055 e 6056 dienden deze percelen of beiden in dit bestemmingsplan te worden opgenomen of beiden buiten het plangebied gehouden te worden. Er is sprake van een onlosmakelijke samenhang tussen deze percelen. Hetzelfde geldt voor het perceel Stoelenmatter 42 nu sprake is van 2 bestemmingsplannen. Tot slot valt ook de garage buiten het bestemmingsplan.</i> |
| <i>k. Reclamant stelt recht te hebben op de bouw van een tweekapper op zijn perceel. Hierover is in 2010 uitvoerig gesproken. Ook zijn hierover door de gemeente toezeggingen gedaan. Deze zijn vastgelegd in verslagen van een overleg. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden en in ieder geval mag geen sprake zijn van een verslechtering van de regels voor Stationsstraat 51 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</i> |
| <i>l. Niet duidelijk is waarom in dit bestemmingsplan een molenbiotoop is opgenomen terwijl er in bestemmingsplan 'Molenstraat' voor is gekozen dit niet te doen.</i> |
| <i>m. Getwijfeld wordt of de aftrek op basis van artikel 110g Wet geluidhinder zonder meer mag worden toegepast in dit bestemmingsplan. In ieder geval is sprake van strijd met de Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure van de gemeente.</i> |
| <i>n. Niet duidelijk is waarom er uitgegaan wordt van een veiligheidszone van 6 m nu in het vorige plan deze zone nog 11 m was. Dit mede ook gelet op het feit dat het treinverkeer alleen maar is toegenomen. Uit de berekening die is uitgevoerd voor bestemmingsplan 'Molenstraat' blijkt zelfs dat de contour 14 m is. In dit onderzoek is reeds rekening</i> |

| | |
|------------|---|
| | <i>gehouden met het Basisnet Spoor.</i> |
| <i>o.</i> | <i>In het onderzoek van Oranjewoud zijn de effecten van een plasbrand niet meegenomen. Hiermee voldoet het plan niet aan het plaatsgebonden risico en dus niet aan de eisen Basisnet Spoor. Binnen 30 m van het spoor worden immers woningen gebouwd.</i> |
| <i>p.</i> | <i>De aanbevelingen die Oranjewoud doet ten aanzien van het groepsrisico lijken niet te zijn overgenomen. Bovendien leiden de aanbevelingen niet tot een verbetering van de veiligheidssituatie. De verantwoording van het groepsrisico is in strijd met de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente.</i> |
| <i>q.</i> | <i>Er is sprake van een foutieve berekeningsmethodiek nu geen rekening is gehouden met de tunnel.</i> |
| <i>r.</i> | <i>Geen rekening is gehouden met de nieuwe spoorregeling HFS met een voorgestelde hogere snelheid en in de tunnel is geen sprinklerinstallatie aanwezig.</i> |
| <i>s.</i> | <i>Er is in het kader van externe veiligheid niets opgenomen betreffende het gasregelstation nabij Stationsstraat 51 en de daarbij behorende leidingen.</i> |
| <i>t.</i> | <i>Er kan geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden nu er geen trillingsonderzoek voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd. Dit klemt temeer nu uit het onderzoek dat is uitgevoerd voor bestemmingsplan 'Molenstraat' blijkt dat er sprake is van een kritische situatie.</i> |
| <i>u.</i> | <i>Er is geen sprake van financiële uitvoerbaarheid nu van verkoop van de gronden thans niet is gebleken. De opgenomen onderbouw is ondeugdelijk. Het plan is niet financieel uitvoerbaar nu ook blijkt dat de gemeente niet in een gezonde financiële situatie verkeerd. Verder wordt gesteld dat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.</i> |
| <i>v.</i> | <i>De centrumontwikkeling is niet uitvoerbaar nu er reeds sprake is van leegstand van winkelruimte. Hierbij wordt verwezen naar de discussienota van de provincie Noord-Brabant van 11 december 2012. Hierin is opgenomen dat 10% van het winkelvloeroppervlak leeg staat, terwijl slechts 2 tot 5% gezond is. Daarnaast staat de centrumontwikkeling haaks op de plannen van de provincie om regionaal afspraken te maken over detailhandel.</i> |
| <i>w.</i> | <i>Een bestemmingsplan vaststellen dat woningbouw faciliteert, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening aldus raadsvoorstel van 4 februari 2013 met nummer 13005.</i> |
| <i>x.</i> | <i>Er heeft geen beoordeling plaatsgevonden of, op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte voorzien wordt in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor woningbouwlocaties.</i> |
| <i>y.</i> | <i>Sprake is van strijd met de AMvB Ruimte omdat geen rekening is gehouden met nationale belangen. Hetzelfde geldt voor de Verordening Ruimte.</i> |
| <i>z.</i> | <i>Het bestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten welke gelden in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor 'stedelijk concentratiegebied'. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor uitbreiding van detailhandel. Het plan is hiermee in strijd.</i> |
| <i>aa.</i> | <i>Het nieuwe plan levert parkeer- en verkeersproblemen op zoals ook is opgenomen in de Structuurvisie Best 2030. Ook is de parkeergarage niet rendabel.</i> |
| <i>bb.</i> | <i>Archeologie is ter plaatse onvoldoende onderzocht en zal verloren gaan. Dit geldt ook voor erfgoed.</i> |
| <i>cc.</i> | <i>Het bestemmingsplan past niet binnen de beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis en de Woonvisie 2008. Dit omdat het plan nieuwe woningen en winkels mogelijk maakt.</i> |
| <i>dd.</i> | <i>Uit het plan volgt niet dat voldaan wordt aan het bodembeheersplan.</i> |
| <i>ee.</i> | <i>Ter plaatse is sprake van verontreiniging en is nader onderzoek nodig.</i> |
| <i>ff.</i> | <i>Het plan voldoet niet aan eisen van welstand.</i> |
| <i>gg.</i> | <i>Niet wordt voldaan aan de eisen van het beleidsplan Energie- en materiaaltransitie 2012-2015 en het milieubeleidsplan.</i> |

| | |
|---|--|
| hh. | <i>De plannen zijn in strijd met het luchtkwaliteitsplan en inventarisatierapport luchtkwaliteitsplan.</i> |
| ii. | <i>De plannen voldoen niet aan het Kwaliteitsplan Beheer Openbare Ruimte en het Masterplan Centrum Best</i> |
| jj. | <i>De gevolgen van de ontwikkeling voor het consoliderende deel van het bestemmingsplan is voor het aspect water onvoldoende onderzocht.</i> |
| kk. | <i>Reclamant is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar flora en fauna. Er ontbreekt onderzoek naar de gierwaluw en er worden onvoldoende maatregelen getroffen voor de vleermuizen.</i> |
| ll. | <i>Er is een planMER nodig nu het bestemmingsplan kaders stelt voor activiteiten waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-MER of MER-beoordeling verplicht is.</i> |
| mm. | <i>Het recht om de zienswijze aan te vullen c.q. uit te breiden wordt nadrukkelijk voorbehouden.</i> |
| <p>Reactie gemeente.</p> <p><u>Ad a) Trillingsonderzoek</u> Het bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. De locatie aan de Stationsstraat heeft in het vigerend bestemmingsplan een woonbestemming en deze wordt opnieuw positief bestemd, waardoor een trillingsonderzoek niet aan de orde is. Voor overige locaties binnen het bestemmingsplan is ook beoordeeld of een trillingsonderzoek nodig was. Geconcludeerd is dat de afstand tussen de overige locaties en het spoor zodanig is, dat een trillingsonderzoek niet nodig is.</p> <p><u>Ad b) Akoestisch onderzoek AH en gemeentehuis</u> Inmiddels is het akoestisch onderzoek aangepast. Hierin wordt onderbouwd dat een nader onderzoek naar de AH en het gemeentehuis niet aan de orde is.</p> <p><u>Ad c) Verouderde onderzoeken</u> De onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan zijn allen recent genoeg dat er geen noodzaak is tot actualisatie van deze onderzoeken. Overigens leidt het aanpassen van de centrumontwikkeling (zie voor meer informatie bijlage 1 bij voorliggende Nota) tot de noodzaak een aantal onderzoeken te actualiseren. De betreffende onderzoeken zijn bij de voorliggende Nota gevoegd.</p> <p><u>Ad d) Besluit hogere waarden ontbreekt</u> Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 30b, punt t.</p> <p><u>Ad e) Vooroverleg te summier beschreven</u> In artikel 3.1.6 sub c van het Bro is opgenomen dat de uitkomsten van het vooroverleg in de toelichting dienen te zijn opgenomen. In hoofdstuk 8 van de toelichting wordt ingegaan op het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Hierin wordt verwezen naar bijlage 15 waarin een samenvatting van de vooroverlegreacties en een beantwoording hiervan is opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.6 sub c Bro.</p> <p><u>Ad f) Strijd met artikel 3:12 Awb</u> In de publicatie is opgenomen dat de centrumontwikkeling als ontwikkeling in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar het uitwerkingsplan zoals vastgesteld op 14 november 2011 en is tevens opgenomen welke onderdelen rechtstreeks en welke onderdelen met een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Op basis van artikel 3:12 Awb wordt niet verwacht dat de ontwikkeling exact wordt beschreven maar er dient een zakelijke</p> | |

inhoud te worden weergegeven. De publicatie welke door de gemeente is geplaatst voldoet hieraan.

Ad g) Niet zeker of is voldaan aan artikel 3.8 Wro

Er is geen sprake van strijd met artikel 3.8 Wro. Op basis van artikel 3.8, eerste lid onder b Wro is de kennisgeving tevens via elektronische weg toegezonden aan de betreffende instanties. In de wet is niet bepaald dat deze handeling weer bekend gemaakt zou moeten worden aan eenieder.

Ad h) Verantwoording bestemmingen ontbreekt

Deze conclusie is onjuist. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de juridische regeling waarbij artikelsgewijs een toelichting is opgenomen. In hoofdstuk 8 is ingegaan op het vooroverleg dat reeds heeft plaatsgevonden. Bij vaststelling zal hieraan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden toegevoegd. Ook is in de toelichting een waterparagraaf opgenomen. Deze is terug te vinden in paragraaf 5.1.1.

Ad i) standaardregels paragraaf 3.2 Bro ontbreken

Deze conclusie is onjuist. In artikel 28 van de regels zijn de standaard overgangsrechtbepalingen uit het Bro opgenomen. Er is inderdaad geen persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen aangezien dit in het bestemmingsplan niet aan de orde is. Ook is in artikel 21 van de planregels de anti-dubbeltelbepaling uit artikel 3.2.4 Bro opgenomen.

Ad j) Planbegrenzing

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 30a onderdeel e en 30b onderdeel e. Aanvullend hierop zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onlosmakelijke samenhang tussen deze percelen. Ook is er geen sprake van een onlosmakelijke samenhang tussen het perceel Stationsstraat 51 en Stoelenmatter 42. Wij zien dan ook geen reden om de plangrenzen hierop aan te passen.

Ad k) Tweekapper

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar zienswijze 30a onderdeel a en b en zienswijze 30b onderdeel d en h. Gesproken wordt over een overleg dat in 2010 heeft plaatsgevonden en waar toezeggingen zijn gedaan. Hiervan is echter geen sprake. Er heeft een informeel gesprek plaatsgevonden (waarvan geen verslag is gemaakt zoals ook tijdens dit overleg is overeengekomen). Gesproken is toen over mogelijkheden om extra grond van de gemeente aan te kopen om ter plaatse een tweekapper te realiseren. De gemeente wilde over een dergelijke mogelijkheid nadenken en reclamant zou hierop terugkomen. Dit laatste is echter nooit gebeurd.

Ad l) Molenbiotoop

Recent is de molen gerestaureerd en zijn er wieken geplaatst. De molen is ook weer in werking. Om die reden is besloten om een molenbiotoop op te nemen. Echter, bij heroverweging is besloten om de molenbiotoop bij vaststelling alsnog niet op te nemen in het bestemmingsplan. De molen aan de Molenstraat is gelegen in stedelijk gebied. Gelet op het feit dat op basis van de molenbiotoop de eerste 100 m (en in dit specifieke geval 165 m) geen bebouwing en beplanting hoger dan 7,2 meter (onderste punt verticale wiek) mag worden opgenomen sluit de molenbiotoop nergens aan op de bestaande bebouwing rondom de molen. Feitelijk is aan de Molenstraat al bebouwing aanwezig variërend tussen de 13 en 16 m. Deze bebouwing is direct tegenover de molen gesitueerd. Iets meer naar het oosten is aan de Nazarethstraat een hoogte van circa 20 m en aan de Molenwei 9 m. Het is niet de verwachting dat deze bebouwing in de komende planperiode wordt gesloopt en vervangen. Gelet hierop heeft de molenbiotoop geen toegevoegde waarde en wordt daarom bij vaststelling van de verbeelding en uit de regels

gehaald. In de toelichting zal worden opgenomen waarom de molenbiotoop niet is opgenomen.

Ad m) Artikel 110 g Wet geluidhinder en Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure

Voor de toets aan de Wet geluidhinder mag de aftrek toegepast worden. In het kader van de toets aan het bouwbesluit niet. Zo is het ook opgenomen het hogere waarde beleid van de gemeente Best.

Ad n) Veiligheidszone

Het verschil is dat berekeningen ten behoeve van bestemmingsplan Molenstraat dateren van vóór de laatste wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Sinds de laatste wijziging zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor aanzienlijk afgenomen. Deze wijziging is verwerkt in het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied e.o.

Ad o) Plasbrand

Het scenario plasbrand is wel meegenomen, zie tabel 4.4. Hierin is weergegeven dat transporten van de categorie C3 (zeer brandbare vloeistoffen) zijn meegenomen. Het plan is getoetst aan het plaatsgebonden risico en geconstateerd dat het voldoet (overigens wordt het plaatsgebonden risico ook veroorzaakt door andere scenario's dan een plasbrand). Het plan voldoet aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en daarmee aan het toekomstige Basisnet, dat nog niet is vastgesteld. Binnen 30 m van het spoor maakt dit bestemmingsplannen geen nieuwe woningen mogelijk.

Ad p) Aanbevelingen groepsrisico niet overgenomen

De aanbeveling welke Oranjewoud heeft gedaan is dat het groepsrisico in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook voor het spoor verantwoord kan worden ondanks dat dit niet verplicht is. Dit wordt gedaan in de verantwoording.

Ad q) Foutieve berekeningsmethodiek

Er is geen sprake van een foute berekeningsmethodiek. Een bijzonderheid die hier speelt is dat de spoorlijn door een tunnel loopt ter hoogte van het plangebied. De tunnel loopt van de Oirschotseweg tot aan de W. de Zwijgerweg. De spoortunnel biedt bescherming en heeft hierdoor een reducerend effect op het groepsrisico. Ook zal de tunnel een gunstig effect hebben op het invloedsgebied. Echter er is in Nederland geen rekenmodel dat aan kan tonen wat het reducerend effect van een tunnel is en vervolgens hoe groot het invloedsgebied voor het plangebied zal zijn. Daarom wordt er gerekend alsof de spoorlijn zich in het open veld bevindt. Door de aanwezigheid van de spoortunnel zal er een verlaging optreden van het invloedsgebied. Deze verlaging kan echter niet op basis van de beschikbare modellen worden berekend. Daarom wordt in het onderzoek gerekend met een ligging in het open veld.

Ad r) Geen rekening gehouden met nieuwe spoorregeling HFS

De risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor het beschouwen van externe veiligheid zijn robuust en staan los van PHS. Als PHS in de toekomst leidt tot een hoger risico, moeten veiligheidsmaatregelen getroffen worden om toch binnen de geldende risicoplafonds te blijven. De constatering dat er geen sprinklerinstallatie aanwezig is in de tunnel klopt, echter wordt de inrichting van de tunnel niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt uitsluitend de kaders voor het gebruik van de gronden.

Ad s) Gasregelstation nabij Stationsstraat 51

Het gasregelstation nabij Stationsstraat 51 valt niet onder de werkingssfeer van het BEVI.

Ad t) Trillingsonderzoek ontbreekt

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt a.

Ad u) Financiële uitvoerbaarheid niet aangetoond

In hoofdstuk 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid opgenomen. Bij vaststelling wordt dit hoofdstuk aangepast op de planvorming zoals deze na heroverweging in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens opgenomen waarom de raad het besluit dient te nemen geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ad v) Leegstand winkelruimte

In bijlage 1 bij voorliggende Nota wordt de haalbaarheid van het commerciële programma uit de centrumontwikkeling aangetoond. Overigens heeft het enkele betoog van deze Gedeputeerden niet tot gevolg dat ontwikkeling van nieuwe winkelruimte niet meer is toegestaan. Het bestemmingsplan is zowel in het kader van vooroverleg als ten behoeve van het indienen van zienswijzen voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft in het kader van vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met hetgeen opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft de provincie laten weten geen zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden dat de provincie instemt met de planvorming ondanks de berichtgeving in de krant.

Ad w) Woningbouw faciliteren is in strijd met goede ruimtelijke ordening

In het kader van de heroverweging van de haalbaarheid van de centrumontwikkeling is ook gekeken naar de woningbouwbehoefte. Het aantal woningen is hierbij van 37 teruggebracht naar 30. Hiermee sluit het aanbod aan bij de vraag binnen Best. In het besluit van de gemeenteraad van 4 februari zijn een aantal grote ontwikkelingen 'on hold' gezet. Binnen de gemeente is echter nog steeds een behoefte aan goede woonruimte. Dit bestemmingsplan biedt deze gewenste ruimte.

Ad x) niet beoordeeld of op basis van Structuurvisie Infrastructuur en ruimte behoefte is aan woningbouwlocaties

In het bestemmingsplan is in de toelichting in paragraaf 3.1.1 ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin is de ontwikkeling van het centrum ook getoetst aan het landelijk beleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingsruimte uit het bestemmingsplan past binnen het de beschreven nationale doelstellingen.

Ad y) Strijd met AMvB Ruimte

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.2. ingegaan op de AMvB Ruimte. Daar blijkt uit dat het bestemmingsplan past binnen de doelen en ruimtelijke belangen die door het Rijk zijn vastgelegd in de AMvB.

Ad z) Strijd met Structuurvisie ruimtelijke ordening voor 'stedelijk concentratiegebied'

In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2.1 de planontwikkeling getoetst aan de provinciale structuurvisie. Het plan sluit, gezien de binnenstedelijke opgave aan bij de provinciale uitgangspunten om ontwikkelingen voornamelijk in de bestaande stedelijke gebieden te realiseren.

Ad aa) Parkeer- en verkeersproblemen

In het door de gemeenteraad vastgestelde Uitwerkingsplan (14 november 2011) is opgenomen hoe de verkeersregulering voorzien is. In het Uitwerkingsplan wordt een toelichting gegeven op

de verkeersafwikkeling van de centrumontwikkeling. Ook na de heroverweging blijft het principe van deze verkeersafwikkeling overeind. Op hoofdlijn kan gesteld worden dat de Hoofdstraat meer verkeersluw wordt ingericht en dat de Nazarethstraat als parkeerroute wordt ingericht. Door de heroverweging wordt er minder programma toegevoegd, waardoor de verwachte hoeveelheid verkeer minder is dan waar in het Uitwerkingsplan vanuit gegaan is. Wij verwachten in dit kader geen nieuwe verkeersproblemen.

De heroverweging van de centrumontwikkeling geeft een nieuwe parkeerbalans. Deze wordt bij de vaststelling aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Met deze parkeerbalans wordt aangetoond dat er op maaiveld voldoende parkeergelegenheid in het centrum kan worden gerealiseerd. De parkeergarage is na de heroverweging niet meer opgenomen in de centrumontwikkeling.

In uw zienswijze refereert u in het kader van mogelijke parkeer- en verkeersproblemen aan de Structuurvisie Best 2030. Het is ons niet bekend waar u precies naar refereert. Voor zover bij ons bekend is er in de Structuurvisie Best 2030 geen alinea opgenomen die refereert naar mogelijk parkeer- en verkeersproblemen.

Ad bb) Archeologie onvoldoende onderzoek

Ten behoeve van de archeologische waarden heeft de gemeente het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld. In dit beleidsplan is uiteengezet hoe in bestemmingsplannen met de archeologische verwachtingswaarden in de gemeente Best wordt omgegaan. In het kader van de archeologische verwachtingen in het plangebied zijn verschillende dubbelbestemmingen Archeologie opgenomen. Door middel van deze dubbelbestemmingen worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Grondroerende werkzaamheden zijn slechts toegestaan binnen bepaalde kaders of na vergunningverlening. Hiermee wordt in het bestemmingsplan voldoende aandacht besteed aan het aspect archeologie.

Ad cc) Strijd beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis en Woonvisie 2008

In de regels van het bestemmingsplan is ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis aangesloten bij de regeling zoals deze is verwoord in de beleidsnotitie. In de woonvisie uit 2008 wordt de geplande nieuwbouw in het centrum benoemd. Het bestemmingsplan is dan ook in beide gevallen niet in strijd met beide genoemde beleidsnotities.

Ad dd) Voldoen aan bodembeheersplan

Het Bodembeheersplan is vervangen door de Nota Bodembeheer. Deze Nota beschrijft de regels en verplichtingen die van toepassing zijn bij grondverzet. Dit is onafhankelijk van het bestemmingsplan.

Ad ee) Verontreiniging vraagt om nader onderzoek

Het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte een consoliderend bestemmingsplan, onderzoek naar de bodemkwaliteit is alleen noodzakelijk in het kader van nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ad ff) Eisen van welstand

Met het vaststellen van de Nota 'Welstand met beleid' heeft de raad vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen pas regels voor beeldkwaliteit worden opgesteld op het moment dat een ontwikkeling actueel wordt, maar dit is niet expliciet gekoppeld aan het bestemmingsplan. De na te streven beeldkwaliteit van de centrumontwikkeling zal nog nader worden geborgd voordat er

aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend.

Ad gg) Beleidsplan Energie- en materiaaltransitie 2012-2015 en milieubeleidsplan

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard. De speerpunten die worden genoemd in de beide beleidsplannen zijn er op gericht om bij de inrichting van de openbare ruimte en de bouw van gebouwen rekening te houden met energie en duurzaamheid. Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit om hier invulling aan te geven. Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel om dergelijke voorzieningen af te dwingen, omdat het bestemmingsplan alleen kaders biedt voor gebruik en bouwen van gronden. Hiermee past het bestemmingsplan binnen deze beleidsplannen.

Ad hh) Luchtkwaliteitsplan en inventarisatierapport luchtkwaliteitsplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een onderzoek naar luchtkwaliteit gevoegd, dat aansluit op het luchtkwaliteitsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen verachte locatie is en dat op alle beoordelingspunten voor de jaren 2013, 2015 en 2023 wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve wordt geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

Ad ii) Kwaliteitsplan Beheer Openbare Ruimte en Masterplan Centrum Best

Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen het gebruik en de bouw mogelijkheden van gronden worden vastgelegd. Beheer en de inrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen het de verschillende bestemmingen.

Het Masterplan Centrum Best is inmiddels geactualiseerd. Het meest recente beleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2013, wordt verwerkt in het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie bijlage 1 bij voorliggende Nota.

Ad jj) Onvoldoende onderzoek naar het aspect water

In de toelichting van het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen, deze is te vinden in paragraaf 5.1.1. De aanpassingen in het bestemmingsplan waren aanleiding om de waterparagraaf aan te passen. De aangepaste paragraaf is als bijlage bij voorliggende Nota gevoegd.

Ad kk) Onvoldoende onderzoek naar flora en fauna

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 30, onderdeel m en n.

Ad ll) PlanMER is nodig

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overstijgen. Wel is in paragraaf 5.1.9 een vormvrije M.e.r.-beoordeling opgenomen. De conclusie is dat door het vaststellen van het bestemmingsplan geen onevenredige milieueffecten voortkomen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Ad mm) Voorbehouden recht om zienswijze aan te vullen.

De indiener heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Conclusie

30c. Onderdelen l, u en aa geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31. bewoner Hagelaarweg

Ingekomen 1 februari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 1 februari 2013. De termijn waarbinnen een zienswijze mocht worden ingediend bedroeg, conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, 6 weken. De termijn is van start gegaan op 19 december 2012 en geëindigd op 29 januari 2013. Nu de zienswijze buiten deze termijn is ontvangen, wordt deze niet in behandeling genomen.

Inhoud zienswijze.

Reclamant wil de bestemming winkel/horeca behouden voor perceel H 4736.

Reactie gemeente.

De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet beantwoord.

Conclusie

31. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

32. bewoner Barrierweg

Ingekomen 1 februari 2013 / dagtekening 29 januari 2013

De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 1 februari 2013. De termijn waarbinnen een zienswijze mocht worden ingediend bedroeg, conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, 6 weken. De termijn is van start gegaan op 19 december 2012 en geëindigd op 29 januari 2013. Nu de zienswijze buiten deze termijn is ontvangen, wordt deze niet in behandeling genomen.

Inhoud zienswijze.

Reclamant wil de bestemming horeca/wonen voor perceel H 2126 behouden.

Reactie gemeente.

De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet beantwoord.

Conclusie

32. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33. bewoner Dorsvelden

Ingekomen 25 januari 2013 / dagtekening 25 januari 2013

De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 25 januari 2013. In de publicatie van het bestemmingsplan is echter opgenomen dat het niet mogelijk is bij de gemeente Best een zienswijze per email in te dienen. Om die reden is op 31 januari 2013 een mail gestuurd waarin wij een verzuimtermijn van 2 weken hebben gegeven. Binnen deze termijn kon alsnog een schriftelijke zienswijze worden ingediend. Dit is gebeurd op 6 februari 2013. De zienswijze is niet ondertekend, maar voor de volledigheid wordt deze wel inhoudelijk behandeld.

Inhoud zienswijze.

Reclamant heeft vernomen dat een nieuwe studie wordt uitgevoerd naar de haalbaarheid van de centrumontwikkeling. Reclamant doet adviezen voor de aanpassing van de centrumontwikkeling:

- *Verzocht wordt om de Hoofdstraat als eerste te renoveren voor meer sfeer en langdurig*

| |
|---|
| <p><i>verblijf;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Geadviseerd wordt woning in blok c te bouwen in '1930 klassieke bouwstijl'. Verzoek om dit in het gehele bestemmingsplan vast te leggen.;</i> - <i>Geadviseerd wordt een plein met rondom bebouwing te creëren;</i> - <i>Aangegeven wordt dat de Hoofdstraat onveilig is;</i> - <i>Verzocht wordt om de Hoofdstraat van vrijdagmiddag tot en met zondag autovrij te maken;</i> - <i>Er dient spoedig te worden ingegrepen in het stedenbouwkundig advies. Het huidige centrumplan veroorzaakt een lappendeken.</i> |
| <p>Reactie gemeente.</p> <p>Genoemde adviezen en verzoeken hebben allen betrekking op het centrumplan. Het nieuwe programma voor het centrumplan waarnaar in de zienswijze verwezen wordt, is op 18 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan vindt slecht een doorvertaling van het centrumplan plaats op basis waarvan realisatie van de planvorming mogelijk wordt gemaakt. Geconcludeerd wordt dus ook dat de aangebrachte zaken niet relevant zijn specifiek voor het bestemmingsplan.</p> <p>In de zienswijze wordt allereerst gewezen op het feit dat er de nodige aanpassingen zijn geweest aan de stedenbouwkundige invulling van het centrumplan. Wij verwijzen hiervoor naar de bij de nota zienswijzen behorende bijlage 1 'wijzigingen in de centrumontwikkeling'. Wellicht dat de hierin genoemde aanpassingen beter aansluiten bij de visie van de bewoner Dorsvelden.</p> <p>Ten aanzien van de aspecten bouwstijlen, renovatie van de Hoofdstraat, het in het weekend autovrij maken van de Hoofdstraat en de verkeersveiligheid op de Hoofdstraat, wordt opgemerkt dat deze niet relevant zijn voor het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel zal er voor het centrumplan nog een separaat beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Hierin zal meer aandacht besteed worden aan de bouwstijl.</p> |
| Conclusie |
| 33. De zienswijze is ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

| |
|---|
| <p>34. MAI B.V.</p> <p>Ingekomen 25 maart 2013 / dagtekening 25 maart 2013</p> <p>De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 25 maart 2013. De termijn waarbinnen een zienswijze mocht worden ingediend bedroeg, conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, 6 weken. De termijn is van start gegaan op 19 december 2012 en geëindigd op 29 januari 2013. Nu de zienswijze buiten deze termijn is ontvangen, wordt deze niet in behandeling genomen.</p> |
| <p><i>Inhoud zienswijze.</i></p> <p><i>Reclamant verzoekt om het perceel aan Nieuwstraat 21 een kantoorbestemming te geven conform het wijzigingsbesluit d.d. 10 december 1991 dat op 27 maart 1992 is goedgekeurd door GS.</i></p> |
| <p>Reactie gemeente.</p> <p>De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet beantwoord.</p> |
| Conclusie |
| 34. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het |

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Centrum, Stationsgebied e.o.” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Voor de ambtshalve wijzigingen als gevolg van de aanpassingen in de centrumontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

1. Paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan wordt aangepast. Op basis van het raadsbesluit van 18 maart 2013, en de extra in de regels opgenomen flexibiliteit voor de centrumontwikkeling ten opzichte van dit besluit, wordt toegelicht hoe de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd wordt.
2. In de toelichting wordt kort aangegeven dat een verzoek is ingediend om aan Nieuwstraat 88 een woning te realiseren. De gemeente is voornemens mee te werken aan deze ontwikkeling middels een aparte procedure.
3. De parkeerbalans voor de centrumontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting. Zie voor meer informatie de bijlagen bij voorliggende Nota.
4. De laatste versie van de waterparagraaf wordt in de toelichting opgenomen, waarbij ook de gevolgen van de aanpassingen in de centrumontwikkeling en overige wijzigingen in het bestemmingsplan worden verwerkt.
5. De volgende onderzoeken worden toegevoegd:
 - a. Notitie Flora en faunawet bestemmingsplan Centrum Best, locaties Oranjestraat en Den Ekker, Ecologica, 27 maart 2013, kenmerk P2013/23.
 - b. Quickscan Flora- en faunawet Nazarethstraat 10 te Best, Agel Adviseurs, 4 maart 2013, projectnummer 20130063-00.
 - c. Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat te Best, Lankelma, 2 mei 2013, opdrachtnummer 66262.
 - d. Verkennend bodemonderzoek Oranjestraat te Best, Lankelma, 3 mei 2013, opdrachtnummer 66261.
 - e. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan “Centrum, spoorzone e.o.” Best, Oranjewoud, 7 mei 2013, projectnummer 246827 (omdat dit onderzoek deels ingaat op wijzigingen die

naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt, staat het onderzoek ook bij de aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen).

6. De motivatie voor de opgenomen bestemming voor TCN wordt in de toelichting opgenomen.
7. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom diverse panden, waaronder de panden van TCN, de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' hebben gekregen.
8. In de toelichting wordt de behoefte aan extra winkelruimte, inclusief de ruimte die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, onderbouwd.
9. De verkeersafwikkeling wordt nader toegelicht in het bestemmingsplan.
10. Onderbouwd wordt waarom de molenbiotoop niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

11. Volgende bijlagen worden toegevoegd en verwerkt in de toelichting:
 - a. Notitie Flora en faunawet bestemmingsplan Centrum Best, locatie ten oosten begraafplaats, Ecologica, 2 april 2013 met kenmerk P2013/23.
 - b. Notitie Flora en faunawet bestemmingsplan Centrum Best, locatie ten noorden van begraafplaats, 2 april 2013 met kenmerk P2013/23.
 - c. De adviezen van de Veiligheidsregio d.d. 5 september 2012 en 29 maart 2013 met betrekking tot de externe veiligheid en de aangepaste verantwoording van het groepsrisico.
 - d. Waterparagraaf Centrumplan Best, Oranjewoud, 19 april 2013 met nummer 130419, V3.
 - e. Parkeerbalans (tabellen en parkeerbalans-kaart).
 - f. Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat te Best, Lankelma, 22 maart 2013 met opdrachtnummer 66192.
 - g. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Centrum, spoorzone e.o." Best, Oranjewoud, 7 mei 2013, projectnummer 246827 (omdat dit onderzoek deels ingaat op wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen zijn verwerkt, staat het onderzoek ook bij de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen).
12. Paragraaf 3.3.2 wordt aangepast, zodat duidelijk is dat de Nota Parkeernormen in 2011 is vastgesteld.
13. In paragraaf 3.3.15 wordt een voetnoot opgenomen waarin staat dat het beleid bij de uitwerking van de centrumontwikkeling heeft geleid tot aanpassingen, welke zijn verwoord in de waterparagraaf.
14. Hoofdstuk 6 wordt herschreven, zodat dit aansluit op de (aangepaste) regeling van het bestemmingsplan.
15. De wijzigingen in (de regels en verbeelding van) het bestemmingsplan worden verwerkt en gemotiveerd.
16. Voor de leesbaarheid van het stuk worden tekstuele wijzigingen verwerkt.

De planregels²

N.a.v. zienswijzen:

1. In de bestemmingsomschrijvingen wordt niet meer verwezen naar de functie “hondentoilet”. Dit speelt bijvoorbeeld bij de bestemming Groen.
2. Supermarkten worden middels een aanduiding toegestaan. Hiervoor worden de volgende aanpassingen verwerkt:
 - Aan artikel 1 wordt het volgende begrip voor een supermarkt toegevoegd:
"zelfbedieningswinkel waar verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten worden verkocht"
 - Aan artikel 5.1 wordt een extra lid toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding supermarkt, tevens een supermarkt”.
 - Aan artikel 5.1 wordt een extra lid toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – supermarkt’, tevens een supermarkt”.
 - Aan artikel 5 wordt bij specifieke bouwregels een extra artikel toegevoegd:

“5.4.3 Supermarkt

Ten aanzien van het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten geldt dat binnen de bestemming Centrum – 1 en Centrum – 2 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – supermarkt’ niet meer dan 1 supermarkt mag worden gerealiseerd.”
 - Aan artikel 8.1 wordt een extra lid toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding supermarkt, tevens een supermarkt”.
 - Aan artikel 10.1 wordt een extra lid toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding supermarkt, tevens een supermarkt”.
 - De gevolgen voor bestemming Centrum-2 zijn opgenomen in bijlage 1 bij voorliggende nota.
3. Artikel 9.1 lid e wordt veranderd in: “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening – molen’, tevens een molen;”.
4. Aan artikel 13.2.1 wordt een extra lid toegevoegd zodat het maximum bebouwingspercentage 100% is, tenzij ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ een ander bebouwingspercentage is aangegeven.

² De nummering die in onderstaande tekst gebruikt wordt om te verwijzen naar bepaalde artikelen, is de nummering zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ter plaatse van Nazarethstraat 10 komt een aanduiding 'woonzorgcentrum'. Aan artikel 13.1 wordt een extra lid toegevoegd, waarin het volgende geregeld wordt: "ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgcentrum', uitsluitend een woonzorgcentrum met maximaal 27 daarbij behorende zelfstandige wooneenheden".
6. In hoofdstuk 1 wordt het volgende begrip voor een woonzorgcentrum opgenomen: "Maatschappelijke woonvoorziening ten behoeve van specifieke doelgroepen, zoals ouderen of gehandicapten, met bijbehorende zorgfaciliteiten en (para)medische dienstverlening, eventueel met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca".
7. De bestemmingsomschrijvingen in hoofdstuk 2 worden aangepast, zodat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie...' horeca tot en met categorie is toegestaan (in het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen horeca van de betreffende categorie toegestaan).
8. Binnen de bestemming Verkeer wordt binnen artikel 14.1 de functie "terras" toegevoegd.
9. Het begrip 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt in de begrippenlijst opgenomen. De beschrijving luidt als volgt: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."
10. Artikel 8.1 lid g wordt herschreven tot: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tapijtcentrum', uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting, zoals tapijten, vloeren, raamdecoratie, vinyl, tapijten en meubelen;"
11. Artikel 24.4 Vrijwaringszone – molenbiotoop komt te vervallen.
12. Begrip 1.41 het begrip "handel in volumineuze goederen" wordt veranderd in "detailhandel in volumineuze goederen".
13. Artikel 23 lid a wordt veranderd in: "de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages".
14. Aan artikel 12.1 wordt een extra lid toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Horeca – Horeca op de verdieping', tevens horeca tot en met categorie 4 op de 1^e verdieping".
15. Artikel 25.2 Parkeren wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

Met het oog op de voorkomende bestemmingen dient in voldoende parkeergelegenheid te zijn voorzien. Wanneer hier niet (meer) aan wordt voldaan, wordt dit als strijdig gebruik aangemerkt, met dien verstande dat een bestaand parkeertekort niet als strijdig gebruik wordt gezien. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende bepalingen:

a. de benodigde parkeergelegenheid wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en het parkeerbeleid zoals die zijn opgenomen in 'bijlage 3' en 'bijlage 4', behorende bij deze regels;

b. De in lid a bedoelde parkeergelegenheid moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's zoals die zijn opgenomen in 'bijlage 3' en 'bijlage 4', behorende bij deze regels;

c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

16. In artikel 25.2.3 komt de zinsnede 'en bedragen' te vervallen.
17. In de regels wordt aan artikel 10.1 sub a een extra lid toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – paramedisch', tevens paramedische voorzieningen".
18. Bij de bestemmingen Detailhandel en Centrum-1 wordt een artikel toegevoegd, zodat in afwijking van het bepaalde onder <verwijzing naar bestaand wonen> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouw' de nieuwbouw van woningen is toegestaan.
19. Aan artikel 5.1 wordt een lid toegevoegd, zodat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning is toegestaan.
20. In hoofdstuk 1 wordt het volgende begrip voor een bedrijfswoning opgenomen: "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein."
21. Binnen bestemming Wonen komt aan een deel van het perceel aan Stationsstraat 51 de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-gasregelstation". De regel voor deze aanduiding wordt opgenomen in artikel 24 en luidt als volgt: "ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-gasregelstation' mogen geen gebouwen worden gebouwd."
22. Op een deel van het perceel aan Stationsstraat 51 komt de dubbelbestemming Leiding-Gas te liggen. De bepalingen van deze bestemming worden toegevoegd aan de regels en luiden als volgt:
 1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding.
 2. *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)-regels – uitsluiten worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

3. Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de gasvoorziening dient te zijn gewaarborgd.

b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

4. Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.

b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

c. Diepploegen.

d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.

f. Het verhogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

4.2 Uitzonderingen van het aanlegverbod

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Ambtshalve aanpassingen

23. Begrip 1.6 uit het ontwerpbestemmingsplan “aangebouwd bouwwerk” komt te vervallen.

24. Begrip 1.14 “bestaand” wordt veranderd:

- a. Punt a, lid 1: na “... uitvoering is” komt de tekst “met inachtneming van het bepaalde of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.”
- b. Punt b wordt gewijzigd in: “het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.”

2. Begrip 1.33 “detailhandel” wordt veranderd in: “het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen ter plaatse aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een supermarkt of webwinkel zonder toonbankfunctie wordt niet als detailhandel aangemerkt”.

3. Begrip 1.34 “dienstverlening” wordt veranderd in: “het verlenen van diensten aan derden, waarbij uitoefening zowel geschiedt in rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie; als waarbij publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.”

25. Begrip 1.40 “handel in softdrugs” wordt van naam veranderd in “detailhandel in softdrugs”.

26. Begrip 1.44 “huishouden” wordt veranderd in: “samenlevingsvorm waarvan sprake is wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat”.

27. Begrip 1.45 “kantoor” komt te vervallen.
28. Begrip 1.46 “luifel” wordt veranderd in: “een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund, zonder wanden.”
29. Begrip 1.57 “sloop” wordt veranderd in: “het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk”.
30. In hoofdstuk 1 wordt een begrip voor een webwinkel opgenomen. Dit luidt als volgt: “een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en levering van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd”.
31. De bestemmingsomschrijvingen in hoofdstuk 2 worden verduidelijkt door het woord “uitsluitend” alleen toe te passen indien dat echt noodzakelijk is en direct op het begin van een artikel te verwijzen naar aanduidingen. Als deze aanpassing is verwerkt voor de bestemming Detailhandel, leidt dit bijvoorbeeld tot het volgende artikel:
- a. *op de begane grond;*
 1. *detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen;*
 2. *ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', tevens horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 2,*
 3. *ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', tevens horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 3;*
 4. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - slachterij', tevens een slachterij;*
 5. *ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening;*
 - b. *bestaand wonen;*
 - c. *ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend parkeervoorzieningen;*
 - d. *ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens een onderdoorgang;*
 - e. *ter plaatse van de aanduiding 'garage', uitsluitend garageboxen;*
 - f. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tapijtcentrum', uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting, zoals tapijten, vloeren, raamdecoratie, vinyl, tapijten en meubelen;*
 - g. *ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', tevens detailhandel in volumineuze goederen;*
 - h. *ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens behoud van cultuurhistorische waarden;*
- met de daarbij behorende:*
- i. *wegen, paden en parkeervoorzieningen;*
 - j. *groenvoorzieningen;*
 - k. *speelvoorzieningen;*
 - l. *tuinen en erven;*
 - m. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

32. De artikelen in hoofdstuk 2 over aan-huis-verbonden beroepen worden verduidelijkt, zodat vóór lid a komt te staan: “met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen gelden tevens de volgende bepalingen:”.
33. Het laatste lid van de artikelen in hoofdstuk 2 over aan-huis-verbonden beroepen (namelijk: “het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte”) wordt verplaatst naar het artikel over strijdig gebruik in de betreffende bestemming.
34. Artikel 4.1 lid a wordt vervangen door: “nutsvoorzieningen, zoals transformatorgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen”.
35. Aan artikel 5.2.2 lid a wordt een 4^e punt toegevoegd: “luifels, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;”
36. Artikel 9.1 lid f wordt veranderd in: “ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’, tevens een onderdoorgang.”
37. Artikel 12.c wordt veranderd in: “ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’, uitsluitend parkeervoorzieningen”.
38. Artikel 13.1 lid d komt te vervallen (handelend over ondergrondse parkeergarage).
39. Artikel 14.1 lid d komt te vervallen (handelend over ondergrondse parkeergarage).
40. Artikel 16.1 lid i wordt veranderd in: “ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’ tevens een onderdoorgang”.
41. Artikel 16.1 lid j, wordt veranderd in: “ ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’, uitsluitend parkeervoorzieningen.”
42. Artikel 16.1 lid k wordt veranderd in: “ter plaatse van de aanduiding ‘garage’, uitsluitend garageboxen.”
43. Artikel 16.2 wordt verduidelijkt door alleen te spreken over bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en dus niet over bijbehorende bouwwerken.
44. Artikel 16.2.1 lid a wordt herschreven zodat duidelijk is dat ook functies die met een aanduiding mogelijk worden gemaakt, als hoofdgebouw gebouwd mogen worden.
45. In hoofdstuk 3 worden de volgende Algemene bouwregels opgenomen:

Ten aanzien van nieuwbouw woningen geldt dat nieuwe woningbouw uitsluitend is toegestaan, mits:

- a. de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoende is voor een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai in verblijfsgebieden van de woningen van ten hoogste 33dB;*
- b. Voorzien is in een geluidluwe gevel;*
- c. Voorzien is in een geluidluwe buitenruimte;*
- d. Omliggende bedrijven en voorzieningen niet in onevenredige mate worden beperkt in hun bedrijfsvoering;*

46. Artikel 26 wordt veranderd in: “Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.”
47. Tekstuele aanpassingen worden verwerkt om de leesbaarheid te vergroten. Het gaat bijvoorbeeld om het verwijderen van spelfouten (zoals bij artikel 3.7), het verduidelijken van de nummering en de verwijzing naar de (juiste) bijlagen.

De verbeelding

Op bijgevoegde verbeelding zijn alle hieronder genoemde wijzigingen verwerkt.

N.a.v. zienswijzen

1. Ter plaatse van het perceel aan Molenstraat 1 wordt de aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen. Tevens wordt het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan één op één opgenomen.
2. De bouwhoogte ter plaatse van het perceel aan H. Hartstraat 1 (de molen) wordt aangepast, zodat deze gelijk is aan de hoogte die is toegestaan in het vigerend bestemmingsplan.
3. Ter plaatse van de huidige en beoogde locatie van de AH wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – supermarkt’ opgenomen.
4. Ter plaatse van Aldi, Plus en voormalige locatie van It’s aan het Raadhuisplein wordt de aanduiding ‘supermarkt’ opgenomen.
5. Het bouwvlak van het restaurant aan Nieuwstraat 79 (Quatre Bras) wordt aangepast zodat de huidige bebouwing en de rookruimte binnen het bouwvlak passen. Hierbij wordt ook de bestemming op de percelen H 4922 en H 3465 veranderd in Horeca.
6. De verbeelding ter plaatse van Nazarethstraat 10 (Kanidas) wordt aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft gevolgen voor het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de bouwhoogte. Ook wordt de aanduiding ‘woonzorgcentrum’ opgenomen.
7. De aanduidingen binnen de bestemming Centrum-1 worden aangepast conform de bestaande situatie.
8. Ter plaatse van het perceel aan Nieuwstraat 40 en Oranjestraat 1 wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ met het getal ‘1’ opgenomen.
9. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop komt te vervallen.
10. Het parkeerterrein van TCN wordt bestemd als Detailhandel met de aanduiding ‘parkeerterrein’.
11. Ter plaatse van het perceel aan Hoofdstraat 26 wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van Horeca – Horeca op de verdieping’ opgenomen.
12. Het bouwvlak ter plaatse van Nieuwstraat 7 en Nieuwstraat 45 wordt aangepast.
13. De bestemming ter plaatse van de percelen H 4917 en H 5112 wordt aangepast conform de feitelijke situatie.
14. Er wordt een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de fietsenmaker op perceel H 3466.

15. De percelen H 1124 en H 3455 (gedeeltelijk) zijn in gebruik als toegangsweg en krijgen de bestemming Detailhandel onbebouwd.
16. Ter plaatse van de panden aan Hoofdstraat 8 t/m 14, Hoofdstraat 20 t/m 24 en Secr. L. Jansenstraat 32-34 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouw' opgenomen.
17. Ter plaatse van restaurant Il Gusto aan Boterhoek wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
18. Het gehele perceel H 2541 wordt bestemd als bedrijf met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.
19. Ter plaatse van de bestemming Wonen op het perceel aan Stationsstraat 51 wordt de aanduiding 'veiligheidszone-gasregelstation' en de dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

20. De aanduiding parkeergarage komt overal te vervallen.
21. De aanduidingen voor horeca en dienstverlening worden aangepast conform de bestaande situatie.
22. Het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – rijwielstalling', waar binnen de bestemming Verkeer een fietsenstalling gerealiseerd mag worden, wordt verruimd.
23. De bestemming naast het gebouw Molenveste krijgt de bestemming Verkeer, zodat het mogelijk is om langs het Kerkhofpad een doodlopende straat met parkeervoorzieningen te realiseren die bereikbaar is vanaf de Molenstraat.
24. Het gebouw Molenveste is mogelijk gemaakt met een artikel 19 WRO procedure. De vergunde hoogte van de bebouwing wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
25. Nieuwstraat 21 krijgt bestemming Dienstverlening conform het wijzigingsbesluit van 10 december 1991.
26. De bouwhoogte die wordt toegestaan binnen het gebied aan de Raadhuisplein/Kapelaan J.A. Heerenstraat met de bestemming Centrum-1 wordt aangepast conform het vigerend bestemmingsplan.
27. Ter plaatse van de hoeken van het complex aan Raadhuisplein 2 t/m 24 met de bestemming Centrum – 1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouw' opgenomen.
28. Aanduiding TAE wordt opgenomen bij de panden aan Hoofdstraat 56 en 58.
29. De bouwhoogte van de panden aan Hoofdstraat 8b t/m 14 wordt aangepast conform het vigerend bestemmingsplan.
30. De groenbestemming ter plaatse van de percelen kadastraal bekend, gemeente Best, Sectie H, nummers 2119, 2120, 2121, 2137 (gedeeltelijk), 2123 (gedeeltelijk), 2124 (gedeeltelijk), 2125 (gedeeltelijk), 2126 (gedeeltelijk), 2127 (gedeeltelijk), 6192 (gedeeltelijk) en 6219 (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer.

Bijlage 1 Wijzigingen centrumontwikkeling

Op 14 november 2011 is het Uitwerkingsplan Centrum Best (UP) met de daarbij behorende onderdelen zoals het stedenbouwkundig plan en beeldregieplan, het parkeerimplementatieplan en de grondexploitatieopzet vastgesteld. Op basis hiervan is het plan verder uitgewerkt. In september 2012 resulteerde dit in het concept Voorlopig Ontwerp van de parkeergarage, de winkels en appartementen. Het ontwerp voldeed aan de functionele en esthetische uitgangspunten. Echter de bouwkosten en de te verwachten opbrengsten van de commerciële voorzieningen van dit ontwerp bleken niet in evenwicht te zijn.

Daarnaast hadden de inwoners en ondernemers van Best zorgen over de invoering van het betaald parkeren. De ondernemers vreesden een teruglopend winkelbezoek, omdat de consument als gevolg van de huidige economische omstandigheden niet meer bereid zou zijn te betalen voor het stallen van de auto. Dit laatste zou grote gevolgen kunnen hebben voor de exploitatie van de geplande parkeergarage.

Het bovenstaande was aanleiding om het programma zoals opgenomen in het UP bij te stellen. Hierover heeft de gemeenteraad op 18 maart 2013 een besluit genomen. Het gewijzigde programma wordt hieronder toegelicht bij de beschrijving van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de gevolgen van het aanpassen van het programma voor de overige onderdelen van het bestemmingsplan, namelijk de uitgangspunten en randvoorwaarden, juridische regeling en uitvoeringsaspecten.

Beschrijving toekomstige situatie

De doelstelling van de centrumontwikkeling was en blijft het realiseren van een compact en bruisend centrumgebied, waar bewoners graag winkelen, verblijven en wonen. Echter, de bijgestelde demografische prognoses, de hypotheekcrisis en de economische crisis leidden er toe het oorspronkelijke programma in het UP te heroverwegen en bij te stellen. Hierbij is het metrage aan commerciële voorzieningen in het UP fors teruggebracht. Voorts wordt het bestaande pand van AH, nadat AH is verhuisd naar de nieuwbouw, herverkaveld naar kleinere winkelunits. Tenslotte is het aantal appartementen (koop en/of beleggershuur) van 37 teruggebracht naar maximaal 30.

De aanpassingen in de metrage zijn met name gevonden in het verkleinen van blok B, gelegen ten noorden van de Raadhuisstraat, en blok A, gelegen ten zuiden van de Hoofdstraat. Hierbij wordt blok A beperkt tot het realiseren van een horecagelegenheid. Deze horecagelegenheid is noodzakelijk voor het goed functioneren van het nieuwe Dorpsplein, doordat het de wand van het nieuwe Dorpsplein richting Hoofdstraat afmaakt. Daarnaast draagt deze voorziening aanmerkelijk bij aan het realiseren van een goed winkel- en verblijfsklimaat in het nieuwe centrum.

Het blijft de wens om de in het UP geplande bouwmassa van blok A te realiseren. De uitbreiding van dit bouwblok wordt onderdeel van fase 2. Op het moment dat de markt voor commercieel vastgoed en appartementen aantrekt, kan alsnog de realisering van blok A plaatsvinden. In het bestemmingsplan zal hiertoe een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Programma commerciële voorzieningen

De haalbaarheid van het commerciële programma wordt op basis van diverse gegevens aangetoond:

1. In een uitgebreid marktonderzoek (Droogh Trommelen & Partners) wordt geconcludeerd dat de netto uitbreidingsruimte voor voedings- en genotmiddelen 2.400 tot 2.900 m² WVO (Winkel Vloer

Oppervlak) bedraagt. Voor duurzame en overige goederen is dit 4.700 tot 6.300 m² WVO. Dit is exclusief de marktruimte voor horeca en dienstverlening/baliefuncties.

2. Eind 2011 is er door Bureau Stedelijke Planning een second opinion annex herijking uitgevoerd. Hierin wordt voor de voedings- en genotmiddelensector 2.500m² WVO geraamd en voor de niet dagelijkse sector 3.000 m² WVO, specifiek voor het centrum. De bijstelling in de niet-dagelijkse sector hangt onder andere samen met een neerwaarts bijgestelde bevolkingsprognose. De totale uitbreidingsruimte in het centrum bedraagt volgens dit onderzoek 5.500 WVO.
3. In het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Best wordt ingezet op een ruimtelijke clustering van commerciële voorzieningen. Daarbij wordt rekening gehouden met een zekere transformatie van gebruik van met name winkelgebruik naar andere functies buiten het stimuleringsgebied centrumontwikkeling.
4. Marktonderzoek van BRO dat momenteel in opdracht van SRE wordt uitgevoerd wijst nogmaals in de richting van sterke onderbewikeling in het centrum van Best ten opzichte van referentiegemeenten en gemeenten om ons heen. Ook blijkt uit dat onderzoek dat de leegstand in Best, in tegenstelling tot veel andere gemeenten, in de periode 2006-2013 is afgenomen.

In het nieuwe programma is de netto uitbreiding aan commerciële voorzieningen 2.000 a 2.400 m² WVO (uitgaande van WVO – 80% van BVO). Gezien het bovenstaande, kan dit als zeer voorzichtig worden gekwalificeerd. Op deze wijze kan bijvoorbeeld ook nog aan detailhandel in enkele flankerende ontwikkelingen, bijvoorbeeld aan de Hoofdstraat, medewerking worden verleend.

Programma woningen

Op 25 maart 2013 heeft de gemeenteraad besloten uit te gaan van een woningbouwscenario waarbij de komende 10 jaar in totaal 1.600 woningen worden gerealiseerd (dit was 2.636). Binnen dit programma wordt onder andere rekening gehouden met 1.275 door gemeente in exploitatie genomen woningen. De centrumontwikkeling is voor 37 woningen opgenomen in de lijst met door de gemeente in exploitatie genomen woningen; in praktijk worden dat er nu maximaal 30. Het accent ligt op vrije sector. Belangrijke volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Best op het punt van sociale bouw worden op tal van andere locaties binnen Best afdoende geborgd. Met het oog op flexibiliteit in veranderende marktomstandigheden hanteert de gemeente naast prijs- en locatiecriteria geen nadere, gedetailleerde kwalitatieve eisen aan het totale bouwprogramma in Best.

Stedenbouwkundige inpassing van het programma

Eén van de belangrijkste opgaven voor het centrumplan is om de openbare ruimte schaal en betekenis te geven. Om dit te bereiken moet de ruimte worden begrensd, bijvoorbeeld door bebouwing. Bij de analyse zijn drie openbare ruimtes heroverwogen:

1. *Dorpsplein*. Om de kwaliteit te vergroten moet het plein begrensd worden in de zuidoost hoek (blok B) en aan de Hoofdstraatzijde tussen de 'kubus' en de Hoofdstraat (blok A: horecagelegenheid).
2. *Winkelrouting*. Voor de beleving van de openbare ruimte is het van belang dat er geen 'losse eindjes' zijn en dat ieder einde van een straat het begin is van de volgende. Het is cruciaal voor de beleving van het 'winkelrondje' dat hieraan invulling wordt gegeven. Ook hier spelen blok A en blok B een cruciale rol.
3. *Voorplein van de Kanidas*. Dit heeft de potentie om een rechthoekig plein van 75x60 meter te zijn. De begrenzing ervan behoeft verbetering ter plaatse van De Archipel en tussen Zonnewende en Albert Hein. Het plein wordt dan ontsloten via Raadhuisstraat en Nazarethstraat (noord en zuid). Bij de ontwikkeling van blok B wordt dit meegenomen.

Binnen deze kaders is de nieuwe massa vormgegeven. In onderstaand figuur is de centrumontwikkeling lichtpaars en grijs gekleurd. De bestaande bebouwing is donkerpaars gekleurd.



Figuur 1: nieuwe bebouwing in centrumontwikkeling

Parkeren

De afname in het commerciële programma, zorgt ervoor dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn. Door de openbare ruimte langs de in het UP geïntroduceerde parkeerroute functioneel verder te optimaliseren, kunnen de parkeerplaatsen allemaal op het maaiveld gerealiseerd worden. De wijze waarop de optimalisatie heeft plaatsgevonden, is weergegeven in de parkeerbalans-kaart, die bij de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is gevoegd. Hierin is ook te zien dat er langs het Kerkhofpad een extra parkeervoorziening gerealiseerd wordt aan een doodlopende weg die bereikbaar is vanaf de Molenstraat.

Het bovenstaande betekent dat het, naast de openstelling van de garage Molenveste, niet nodig is een extra parkeergarage te realiseren. Ook het betaald parkeren en het vergunning parkeren hoeven niet meer ingevoerd te worden.

Parkeerbalans

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente Best de Nota Parkeernormen. Deze Nota is door de gemeenteraad vastgesteld, daarna gepubliceerd en is in werking getreden sinds 1 december 2011. De Nota Parkeernormen is gebaseerd op de CROW-

richtlijnen (publicatie 182). Het CROW geeft aan dat haar richtlijnen parkeercijfers¹ zijn, die een input kunnen zijn voor gemeenten bij het bepalen van haar parkeerbeleid en parkeernormen². De CROW-richtlijnen maken voor de parkeercijfers een onderscheid naar type gebied op basis van stedelijkheidsgraad (onderverdeeld naar het aantal adressen/km²). De parkeernormen uit de gemeente Best zijn o.a. vanwege deze indeling dus niet zonder meer te vergelijken met die van andere gemeenten. In de Nota Parkeernormen is vastgelegd dat de gemeente Best aangeduid wordt als een 'matig stedelijk' gebied. Binnen een gemeente hanteert het CROW een onderscheid in drie gebieden. De ontwikkeling in het centrumgebied valt conform de Nota Parkeernormen in het gebied 'centrum'.

Het CROW maakt bij het bepalen van haar parkeercijfers onderscheid naar diverse functies. In de Nota Parkeernormen zijn voor het centrumgebied de volgende relevante normen opgenomen:

- Wonen: 1,6 pp/woning
- Detailhandel: 2,5 pp/100 m² bvo
- Supermarkt: 2,5 pp/100 m² bvo
- Kantoren: 1,0 pp/100 m² bvo (geen baliefunctie)
- Commerciële dienstverlening: 1,7 pp/100 m² bvo
- Horeca (restaurant): 8,0 pp/100 m² bvo
- Horeca (café/bar/discotheek/cafeteria): 4,0 pp/100 m² bvo

Het bestemmingsplan maakt het volgende programma mogelijk:

- 30 woningen
- 2.500 m² bvo detailhandel (incl. supermarkt)³
- 650 m² bvo horeca

In het kader van de centrumontwikkelingen worden slechts functies in het gebied toegevoegd. Er worden geen functies verwijderd. De gemeente Best heeft in november 2009 een parkeerdrukmeting in haar centrum uitgevoerd. Uit deze meting komt naar voren dat er in het centrumgebied als totaal geen substantieel parkeertekort, maar ook geen substantieel parkeeroverschot is. Kortom: qua parkeerdruk is het legitiem om in het nieuwe centrum alleen te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling.

Omdat het een ontwikkeling betreft met meerdere functies, is het mogelijk de parkeerplaatsen voor verschillende functies te gebruiken. Er worden geen parkeerplaatsen toebedeeld aan vaste bezoekers. Dit betekent dat conform Nota Parkeernormen een dubbelgebruik-toets uitgevoerd is. Dit maakt de parkeereis (zie tabel 'parkeerbalans centrumlocatie'):

- Drukste moment (koopavond): 155 pp
- 2^{de} drukste moment (zaterdagmiddag): 128 pp
- 3^{de} drukste moment (werkdagavond): 107 pp
- 4^{de} drukste moment: (werkdagmiddag): 93 pp

Het drukste moment is de koopavond. Dit is een periode van ca. 3 uur in de week, waarvoor ten opzichte van het 2^{de} drukste moment ca. 27 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Het

¹ Parkeercijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte.

² Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming.

³ Omdat de parkeernorm voor de functie horeca hoger is dan voor de functie detailhandel, is er van uitgegaan dat binnen de bestemming Centrum-2 50 m² horeca gerealiseerd wordt. Hierdoor kan er in totaal 2.500 m² detailhandel gerealiseerd worden.

wordt acceptabel geacht om gedurende deze korte (wekelijks terugkerende) periode een parkeerdruk van ca. 27 parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom de centrumontwikkeling op te lossen. De parkeerbalans richt zich derhalve op het 2^{de} drukste moment. De parkeereis is dan 128 parkeerplaatsen.

De Nota Parkeernormen geeft aan dat bij de berekening van de parkeereis de huidige parkeersituatie als feit gezien moet worden. Inhoudelijk zal dit naar verwachting niet tot knelpunten leiden, omdat uit de parkeerdrukmeting van 2009 komt dat er in het centrumgebied als totaal geen sprake is van een substantieel parkeertekort. Dit neemt niet weg dat naast de toevoeging van ten minste 128 parkeerplaatsen ook de te verwijderen parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden.

Uit de bijgevoegde tabellen blijkt dat in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om aan de parkeereis te voldoen. Op de bijgevoegde parkeerbalans-kaart is indicatief aangegeven waar de te realiseren parkeerplaatsen kunnen komen. Deze kaart heeft als doel aan te tonen dat de benodigde parkeergelegenheid op maaiveldniveau in het centrumgebied gerealiseerd kan worden. Het kan zo zijn dat bij verdere uitwerking van de parkeergelegenheden er afwijkende keuzes worden gemaakt. Indien er bijvoorbeeld een kleiner programma gerealiseerd wordt, zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen ook naar rato afnemen.

Wijzigingsbevoegdheid

Bij de centrumontwikkeling staat voorop dat het centrum van Best als geheel beter gaat functioneren. Daarbij speelt ook het evenwicht met de bestaande winkelgebieden een grote rol. Het is zaak dat de toe te voegen gebouwen en winkels er voor zorgen dat de routing verbetert. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de aanhechting van de winkels rond Den Ekker op het centrum. Om dit te realiseren, is het wenselijk aan het Raadhuisplein nieuwe bebouwing met centrumvoorzieningen en daarboven woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is op dit moment echter nog onvoldoende concreet. Daarom wordt deze bebouwing niet direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, maar middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat niet alleen bouwblokken E en H uit het UP, maar ook een deel van bouwblok A, dat volgens het UP in fase 1 al gerealiseerd zou worden en nu in tijd naar achter wordt geschoven.

Zoals in de paragraaf "programma commerciële voorzieningen" al is aangegeven kan de voorgestane netto uitbreiding van 2.000 a 2.400 WVO in het exploitatiegebied centrum als zeer voorzichtig worden gekwalificeerd. De totale uitbreidingsruimte in het centrum bedraagt volgens BSP immers 5.500 WVO. Tegen deze achtergrond achten wij deze wijzigingsbevoegdheid op termijn niet onrealistisch.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

In het bestemmingsplan moet onder andere gekeken worden naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van de aanpassingen van de centrumontwikkeling, is een deel van deze onderzoeken niet meer actueel. Daarom zijn de volgende onderzoeken aangepast:

1. *Water*: de hoeveelheid verharding die wordt gerealiseerd in de ontwikkeling is veranderd. Om de exacte gevolgen in beeld te brengen, is de waterparagraaf geactualiseerd (zie bijlage bij Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen).
2. *Bodem*: de aanpassingen in de centrumontwikkeling hebben geen gevolgen voor het uitgevoerde bodemonderzoek. Echter, het blijkt dat een klein deel van het plangebied niet onderzocht was. Hiertoe is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage bij Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen).
3. *Flora en fauna*: in het aangepaste plan worden parkeerplaatsen aangelegd die buiten het onderzoeksgebied van de uitgevoerde quick scan flora en fauna vallen. Specifiek gaat het om de doodlopende parkeerstrook die langs het Kerkhofpad wordt gerealiseerd. Ook bleek voor een deel

van de centrumontwikkeling flora en fauna onvoldoende onderzocht te zijn. Hiervoor zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage bij Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen).

4. *Akoestiek*: om de exacte gevolgen van de aanpassingen in de centrumontwikkeling in beeld te brengen, is een nieuw akoestisch onderzoek op basis van een geactualiseerd verkeersmodel uitgevoerd (zie bijlage bij Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen).

Juridische regeling

Bij het vertalen van de aanpassing van de centrumontwikkeling in het bestemmingsplan is een balans gezocht tussen rechtszekerheid en flexibiliteit naar de toekomst. Hiertoe zijn de oppervlaktes voor de diverse functies gemaximaliseerd. De genoemde oppervlaktes liggen iets hoger dan de oppervlaktes die genoemd zijn in het raadsbesluit van 18 maart 2013, zodat er binnen het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit is om de ontwikkeling te faciliteren. De genoemde oppervlaktes passen wel binnen de marktruimte zoals is aangetoond in de diverse marktonderzoeken (BRO, Droogh Trommelen en Partners). De uitgevoerde onderzoeken zijn gebaseerd op de functies die in het bestemmingsplan worden toegelaten. Hieronder worden eerst de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per bestemming beschreven, gevolgd door de wijzigingen op de verbeelding.

Bestemming Centrum-2:

De bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 6.1 lid a tot en met f komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst, sub g t/m m worden overeenkomstig hernummerd:

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *Op de begane grond:*
 1. *Horeca tot en met de categorie Horeca 2, waarbij het totale bvo niet meer mag bedragen dan 50 m²;*
 2. *Detailhandel, supermarkt en dienstverlening, met dien verstande dat het totale bvo niet meer mag bedragen dan 2.450 m² minus de conform punt 1 eventueel gerealiseerde horeca;*
- b. *Op de verdieping:*
 1. *Wonen;*
 2. *Detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, waarbij het bvo niet meer mag bedragen dan 100 m²;*
- c. *Een langzaamverkeersverbinding tussen de Boterhoek en het dorpsplein;*

Aan artikel 6.2.1 wordt toegevoegd:

- d. *Maximaal 80% van het bouwvlak mag bebouwd worden.*

Aan artikel 6.4 wordt een sublid toegevoegd, luidende:

6.4.3 Supermarkt

Ten aanzien van het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten geldt dat binnen de bestemming Centrum – 1 en Centrum – 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt' niet meer dan één supermarkt mag worden gerealiseerd

Artikel 6.6 uit het ontwerpbestemmingsplan, handelend over de wijzigingsbevoegdheid, komt te vervallen.

Overige onderdelen van het artikel voor deze bestemming worden niet veranderd.

Op de verbeelding verandert de toegestane goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 12 en 17 meter. Het bouwvlak wordt veranderd. Middels een aanduiding wordt geregeld dat hier 30 woningen zijn toegestaan. Ook wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt' opgenomen.

Horeca:

De bestemming van bouwblok A, gelegen ten zuiden van de Hoofdstraat, wordt veranderd in de bestemming 'Horeca'. Aan artikel 12.1 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende lid toegevoegd:

- a. Horeca tot en met Horeca categorie 4 op de 1^e verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Horeca – Horeca op de verdieping'.*

Overige onderdelen van het artikel voor deze bestemming worden niet veranderd.

Dit bouwblok krijgt op de verbeelding de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' en 'specifieke vorm van Horeca – Horeca op de verdieping'. Hier is een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Het oppervlakte van het bouwvlak is ca. 300 m².

Wijzigingsbevoegdheid:

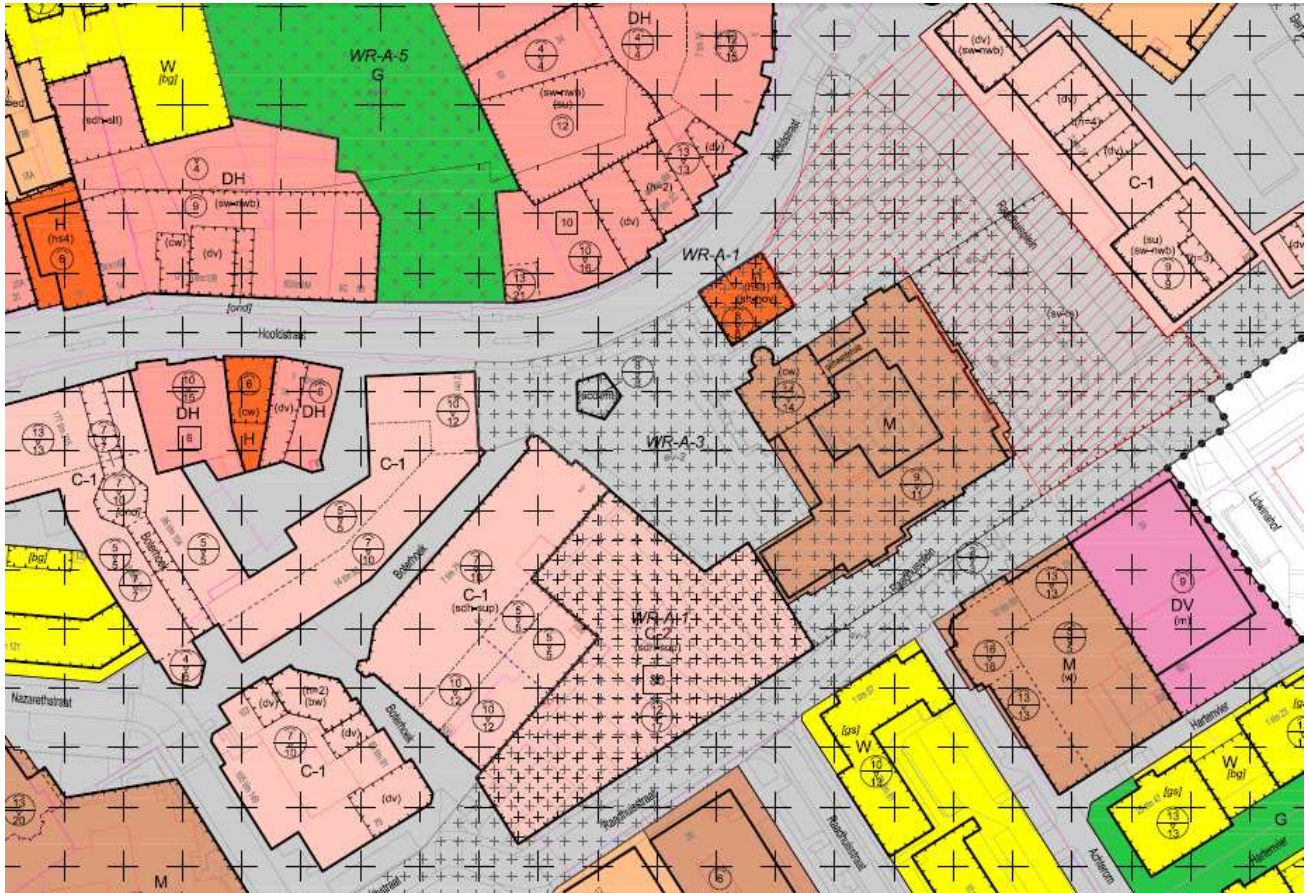
De wijzigingsbevoegdheid wordt qua oppervlakte uitgebreid, zodat deze grenst aan bouwblok A met de bestemming Horeca. Dit betekent dat het deel van bouwblok A uit het UP dat niet direct gerealiseerd kan worden, mogelijk gemaakt wordt met de wijzigingsbevoegdheid. De huidige tekst behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:

Het bevoegd gezag is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'WRO-zone – wijzigingsgebied' de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 4, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Het bouwvlak een oppervlakte mag hebben van maximaal 3.000 m²;*
- b. het bedrijfsvloeroppervlak detailhandel, dienstverlening en horeca mag niet meer bedragen dan 2.160 m², met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;*
- c. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20, met dien verstande dat woningen uitsluitend toegestaan zijn op de verdieping;*
- d. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 9 meter en 14 meter;*
- e. Wordt voorzien in voldoende parkeren;*
- f. Een positief advies van de waterbeheerder is ontvangen;*
- g. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;*
- h. Het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden is via een exploitatieplan of anderszins geregeld.*

Verbeelding

De hiervoor genoemde wijzigingen worden waar nodig ook verwerkt op de verbeelding. Een uitsnede van de verbeelding staat op de volgende pagina.



Figuur 2: uitsnede verbeelding

Uitvoeringsaspecten

Economische uitvoerbaarheid

Voor het project is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en een grondexploitatie opgesteld. Kosten bestaan uit de kosten voor de inrichting voor het openbaar gebied, planontwikkeling, projectrisico en rente. Opbrengsten bestaan uit de opbrengst van grondverkoop, bijdragen vanuit het wegbeheerfonds, rioolbeheerfonds, de grondexploitatie van het project Molenstraat en de hiervoor gereserveerde middelen in de Reserve toekomstige vernieuwing Best.

Door het verkleinen van het commercieel programma zijn de geraamde grondopbrengsten in de grondexploitatie sterk gedaald en is er sprake van een nadelig saldo. Op 18 maart 2013 heeft de gemeenteraad besloten om voor de dekking van dit nadelige saldo middelen aan de Vrije algemene reserve van de gemeente te onttrekken. Dit besluit wordt vertaald in paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan. Hierin wordt ook onderbouwd dat een exploitatieplan niet nodig is omdat het gebied waar de centrumontwikkeling plaatsvindt, in eigendom van de gemeente is. Hierdoor kunnen de kosten via de gronduitgifte worden verhaald.