

Nota Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Best 2021’

1. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Best 2021” worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding.

Toelichting

- De vastgestelde visie duurzame energie-opwekking buitengebied is toegevoegd
- Een omschrijving voor de noodzaak van kleinschalige schuilhutten (tot 20 m²) is toegevoegd. De vigerende regeling van schuilhutten is vanwege de toetsbaarheid omgezet naar een afwijkingsbevoegdheid
- De vastgestelde Omgevingsvisie van 31-1-2022 is toegevoegd. De structuurvisie 2030 en Groene mantel met rode knopen zijn ingetrokken en verwijderd.
- De memo over geluid aan de Hagelaarweg 9 is toegevoegd aan de onderbouwing Hagelaarweg 7, 9, 12.

Regels

- Specifieke bouwregels uit postzegelplannen Broekstraat 11, Sonseweg1 en Klaverhoekseweg 16 opgenomen
- artikel 14.3: oppervlakte teruggebracht naar 20 m²
- artikel 7.1.2 Tabel: verspringing tabel bij Sint-Oedenrodeseweg 23 hersteld
- artikel 7.1.2 Tabel: Sint-oedenrodeseweg 5a verwijzing naar voor de toegestane categorie 1 en 2 bedrijven uit de bedrijvenlijst in de bijlage opgenomen
- Artikel 4: Krimpweg 3 nevenactiviteit opslag opnemen 285 m²
- art. 11: bestaande woning aan Mosselaarweg 25 opgenomen
- art. 11: bestaande woning aan Kapelweg 28 opgenomen
- art. 3.1.2 onder c: hobbymatig gebruik toegevoegd rondom overige bestemmingen
- artikel 26.3.3 is verwijderd, de gesplitste woning zijn direct opgenomen op de verbeelding
- artikel 43.2 Sloopverbod van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bouwwerken en bomen:waarden' geheel *of gedeeltelijk* te slopen of een boom....
- artikel 26.3.2 aanhef en onderdeel a wijzigen in: Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.1 ten behoeve van het verplaatsen van de woning en wijziging van bouwwijze, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige structuur (handhaven van open karakter op het perceel en uitgaan van de thematiek van bebouwing in de directe omgeving) en verkeersveiligheid;
- artikel 26.2.4 b onderdeel 3 totale oppervlakte maximaal 150m²
- artikel 3.2.2, 5.2.2 en 6.2.2 bestaande *vergunde* schuilhutten

- artikel 3.3.2, 5.3.2 en 6.3.2 de ligging in bebouwingsconcentratie is verwijderd. De voorwaarde is toegevoegd dat er sprake is van noodzakelijkheid vanuit dierenwelzijn en er zoveel mogelijk moet worden aangesloten aan de openbare weg.
- Artikel 1: diverse definities juridisch aangescherpt
- Artikel 1: diverse definities conform gemeentelijke systematiek toegevoegd
- Artikel 1: enkele definities verwijderd vanwege het ontbreken in de regels
- Artikel 11: Sint Oedenrodeseweg 11 is toegevoegd in de lijst incl. 1 bedrijfswoning
- Algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor zonnepanelen
- Artikel 27.3.1: aanhef en onder c aangepast naar 300 m² en mogelijkheid opgenomen voor bijgebouwen tot 300 m² mits een kwaliteitsverbetering wordt geleverd conform LIR (anders dan sloop)
- voorwaardelijke verplichting Vleutstraat 10 aangepast t.b.v. geluid: De zijgevel van de nieuwe te realiseren woning dient als een dove gevel uitgevoerd te worden. Zijnde een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.
- artikel 20.1.2 Molenkampseweg 20 goothoogte aangepast naar 3,5 meter
- artikel 4.5.2 nevenactiviteiten niet meer dan 500 m² **gebruiks**oppervlakte
- ondergeschikte detailhandel in afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden maximaal 200 m² in artikel 4.5.3 en 4.5.4 alsmede 11.5.3 en 11.5.4 aangepast
- De algemene afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige kamperen is ondergebracht onder hoofdstuk 45 (afwijkingsbevoegdheden)
- Artikel 20.1.2: Molenkampseweg 20/Sint Oedenrodeseweg 45 aantal kamers 12 toegevoegd
- Artikel 20.4.1.: voor evenementen behoudens ter plaatse van Hoefweg 12, mits maximaal 6 keer (zijnde 6 dagen) per jaar evenementen
- Artikel 43: aanduiding monumenten toegevoegd en voorwaarden opgenomen dat er is advies wordt gevraagd aan monumentencommissie
- Artikel 1.54: drank en horecawet is gewijzigd in alcoholwet
- Artikel 4 en 26: bestaande hogere waarden besluiten opgenomen
- Artikel 46: regels met betrekking tot geluidgevoelige objecten toegevoegd
- artikel 27.1.2: Hagelaarweg 21 ipv Hagelaar
- artikel 27: wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering opgenomen
- Artikel 27.2.1 Hogeveleutweg 7: goothoogte 2,8 meter en bouwhoogte 5,5 meter
- Voorwaardelijke verplichting Oirschotseweg 119 opgenomen
- Ter plaatse van de aanduiding landgoedwoning zijn 2 woningen toegestaan met een maximaal volume 1000 m³
- Wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden in 4.6.2, 7.6.2, 11.6.2, 13.7.1, 15.6.1 maximale maat bijgebouwen teruggebracht naar 300 m²
- Artikelen 44 hogere grenswaarden aangepast en aangevuld

- In artikel 4.4.1 loonwerkbedrijven opgenomen als strijdig gebruik
- verschuiving tabel artikel 7 gecorrigeerd: 435 m² weggestreept bij Sint-Oedenrodeseweg 23 en Aarleseweg 50 detailhandel streekgebonden producten 100 m² naar een nieuwe regel verplaatst
- 27.1.1 onder b: in de vorm van een woongebouw van allure met karakteristieke verschijningsvorm toegevoegd

Verbeelding

- Bestaande gemeentelijke en rijksmonumenten aangeduid (Broekstraat 42, Burgstraat 5, Hoefweg 4, Hoge Vleutweg 1, Joe Mannweg 6, Kapelweg 30, Klaverhoekseweg 6, Molenkampseweg 10, Oirschotseweg 117, St. Annaweg 8, St. Franciscusweg 9, Sint-Oedenrodeseweg 5a (schoorsteen), Sint-Oedenrodeseweg 13, Sint-Oedenrodeseweg 15, Sint-Oedenrodeseweg 30a-32 en Sint-Oedenrodeseweg 55.
- Broekstraat 11: specifiek bouwregels uit vigerend plan in aanduiding opgenomen
- Hoek Sonseweg 1 -Sint Oedenrodeseweg: specifiek bouwregels uit vigerend plan in aanduiding opgenomen
- Klaverhoekseweg naast 16: specifiek bouwregels uit vigerend plan in aanduiding opgenomen
- Broekstraat 11A: bouwblok gedraaid
- Krimpweg 3: nevenactiviteit opslag opgenomen en bedrijfswoning uitgesloten
- Kapelweg voor 20 en 22: bestemming aan voorzijde toegevoegd
- Sint-Oedenrodeseweg 38: aanduiding paardenbak opgenomen
- Aanduiding aan alle panden met cultuurhistorische waarden opgenomen, conform bijlagerapport
- Broekstraat 38: bouwvlak aangepast n.a.v. verleende vergunning
- Hoefweg 6: woonbestemming verbreed over naastgelegen perceel 4605
- Aarleseweg: conform vigerend bestemmingsplan bestaande bestemming voor 2-kapper opgenomen
- Steenovenseweg 10b: woonbestemming aangepast aan kadastrale perceel
- Mosselaarweg 30 en 30a: woonbestemmingen aangepast conform feitelijke situatie
- Klaverhoekseweg 10: vorm woonbestemming aangepast
- Grevenoordseweg 4: aanduiding cultuurhistorische waarden van schuur verwijderd vanwege nieuwbouw
- Heuveleindseweg nertsenhouderij en gekoppeld bouwvlak met bedrijfswoningen is verwijderd
- begrenzing plangebied is gewijzigd conform gewijzigde gemeentegrens met Eindhoven
- aanduiding zonnepanelen zijn verwijderd op de Klaverhoekseweg, Kapelweg
- Aarleseweg 14: paardenbak is verwijderd, aanduiding is verwijderd
- Molenkampseweg 20: specifieke aanduiding opgenomen maximale goothoogte 3,5 meter

- Oirschotseweg naast 117 maatschappelijke bestemming: bestemming omgezet naar Groen
- Sonseweg 3: begrenzing woonbestemming aangepast
- aanduiding teeltondersteunende voorzieningen aangepast in *permanente* teeltondersteunende voorzieningen
- Oirschotseweg 119: oppervlakte bijgebouw max. 317 m² (bijgebouw 275 en 42 m² overkapping en landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen
- Mosselaarweg 18: oppervlakte bedrijfsbestemming is verkleind
- Klaverhoekseweg 11a: de woonbestemming is vergroot tot 1500 m² op het naastgelegen perceel
- Woonbestemmingen rondom de Boslaan conform vigerend bestemmingsplan Rijksweg A2-Best Noord opgenomen
- Aarleseweg 38: naast kleinschalige overnachtingsvoorziening nevenactiviteit schoonmaak- en reparatiebedrijf 100 m² opnemen
- De Wnb-vergunning uit bijlage 28 is verwijderd
- Aarleseweg 32: VAB-aanduiding is verwijderd
- Sonseweg 20 verwijderen: apart bestemmingsplan vastgesteld
- Eindhovenseweg zuid en naastgelegen woonbestemming Ploegstraat 1 zijn verwijderd
- Aarleseweg 3: bestaande veldschuur opgenomen en cultuurhistorische waarde aanduiding opgenomen
- Hagelaarweg gekoppeld bouwvlak met 14 verschoven in zuidelijke richting conform feitelijke en vergunde situatie
- Vleutstraat 9: aanduiding voorziening buiten het bouwvlak omgezet in aanduiding paardenbak
- Klaverhoekseweg achter de woningen 9a t/m 9D de bestemming 'Agrarisch' omgezet in 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' conform vigerende bestemming
- Achter Sonseweg 29: aanduiding voorziening buiten het bouwvlak verwijderd
- Oude Baan ong: bedrijfswoning uitgesloten
- Kruisbeemdenweg 7 e.o.: Ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding landgoedwoning de aanduiding twee- aaneen-gebouwd woning toegevoegd
- Boslaan 3: inhoud woning 1100 m³ opgenomen
- Oirschotseweg 118: vormverandering overeenkomstig zienswijzen
- Sonseweg 35a en Oude Baan 25: agrarische bouwvlakken teruggebracht naar vigerende omvang
- Vleutstraat 8a: bouwvlak is van vorm veranderd tbv waterberging