

Raadsbesluit

Vastelling bestemmingsplan Mon Repos

De raad van de gemeente Best;

gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders;

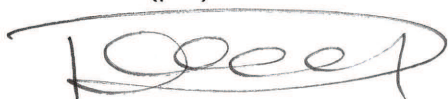
gelet op artikel 3.8 wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Op basis van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan Mon Repos betrekking heeft;
2. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Mon Repos' en de beleidsregel 'Welstandscriteria Mon Repos' met kenmerk BL17-14273 vast te stellen, waarbij de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond wordt verklaard;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Mon Repos' met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpMonRepos-VG01 en ondergrond o_NL.IMRO.0753.bpMonRepos-VG01.dxf gewijzigd vast te stellen.
4. De beleidsregel 'Welstandscriteria Mon Repos' ongewijzigd vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten door de raad van Best
in zijn vergadering van 13-11-2017

Daniëlle Robijns-van de Wiel
Griffier (plv.)



Paul Gondrie
Voorzitter (wnd.)



Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Mon repos’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Mon Repos’

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mon Repos’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Mon Repos’ hebben met ingang van 19 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan en de welstandscriteria indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is na overleg met initiatiefnemer ingetrokken.

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 ‘Mon Repos’ of de beleidsregel ‘Welstandscriteria Mon Repos’.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De 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.

3. Overzicht indieners zienswijzen

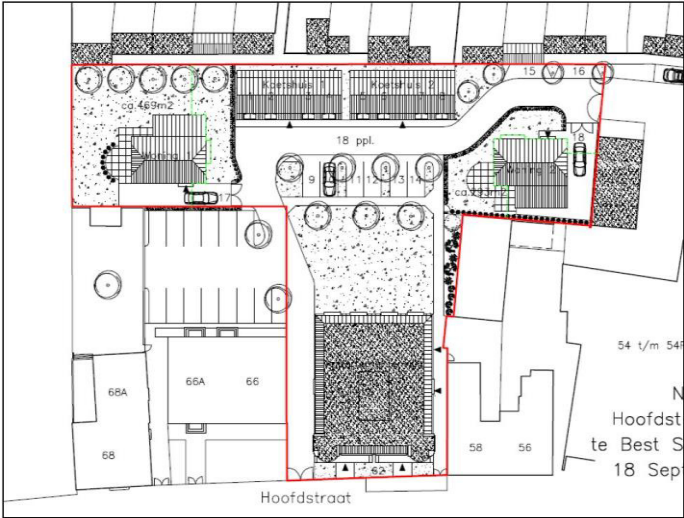
Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Stam en de Koning Bouw bv	1

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

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.

1. Stam en de Koning Bouw bv Ingekomen 28 augustus 2017 / dagtekening 28 augustus 2017
<i>a. Een deel van de parkeerplaatsen is gerealiseerd achter het pand Mon Repos en dit gebied maakt geen deel uit van het plangebied</i>
<i>b. Het is onduidelijk waar de ontsluiting van de parkeerplaats gelegen achter het pand Mon Repos komt te liggen en of er ook wordt gekozen voor een ontsluiting direct langs het pand Hoofdstraat 68.</i>
<i>c. In de planbeschrijving wordt gesuggereerd, door het opnemen van een uitgewerkte tekening met plattegrond, alsof het pand Hoofdstraat 68 onderdeel uitmaakt van het totale plan. Dit is echter niet het geval.</i>
<i>d. Het realiseren van de parkeerplaats en de vrijstaande woning zal leiden tot een waardevermindering van het pand Hoofdstraat 68.</i>
<i>e. De mogelijkheid van het realiseren van de vrijstaande woning achter het pand Hoofdstraat 68 en grenzend aan onze nieuwbouwlocatie zal ons initiatief onevenredig onder druk zetten. Er bestaat een reële kans dat koper van de vrijstaande woning t.z.t. een bezwaarschrift tegen ons plan gaat indienen. Een bezwaarschrift zou er toe kunnen leiden dat wij minder appartementen kunnen realiseren dan waarop thans door ons in overleg met de gemeente Best op is ingezet. Initiatiefnemer en de gemeente Best zijn bekend met ons plan en wij kunnen dan ook niet begrijpen dat niet is geanticipeerd op het door ons ingediende principeverzoek</i>
<i>f. Wij zijn in het voortraject door initiatiefnemer niet geïnformeerd c.q. uitgenodigd voor vooroverleg.</i>
Reactie gemeente Ad a) Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om alle 18 benodigde parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren. De afbeelding op pagina 14 is vervangen door een nieuwe afbeelding waarop te zien is waar de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.


Ad b) De ontsluiting van het verkeer zal plaatsvinden tussen het kantoorpand Mon Repos en het nieuwe te bouwen appartementencomplex. Hier komt een 4 meter brede inrit. Het pad tussen de Hoofdstraat 68 en het kantoorpand Mon Repos blijft gehandhaafd. Het recht van overpad is op 4 april 2016 bij de aankoop van de grond bij de notaris vastgelegd.

Ad c) de afbeelding op pagina 14 laat duidelijk het plangebied zien (rood omlijnd). De hoofdstraat valt niet binnen het plangebied. De afbeelding is daarnaast nog aangepast zodat het pand Hoofdstraat 68 niet meer vet gedrukt is, waardoor nog duidelijker is dat hoofdstraat 68 geen deel uit maakt van het plangebied.

Ad d) Gelet op de afstand van de woning tot de perceelsgrens en de stedelijke omgeving waarin gebouwd wordt (Erik)verwachten wij (de gemeente) geen onevenredige waardevermindering van van het naastgelegen bouwlocatie..

Met betrekking tot mogelijk planschade wordt gewezen op de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Dit verzoek moet binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden worden ingediend. Deze procedure staat los van de onderhavige planologische procedure waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt om medewerking te verlenen.

Ad e) De twee woningen achter Mon Repos zijn hier gesitueerd als koetshuizen, die samen met het appartementengebouw, Mon Repos en de stalruimtes voor de auto's de binnentuin tot een echte plek helpen maken. Het initiatief aan de Spoorweglaan betreft een 4-laagse hoge bebouwing, waarvan aan de noordkant één travee twee lagen lager worden om in verhouding te komen te staan met de woningen met achtertuinten aan de Acacia. De 4-laagse hoge bebouwing heeft een parkeerplaats achter (twee stroken dwarsparkeerplaatsen met een weg hiertussen) en staat op geruime afstand van het perceel achter Mon Repos. De afstand van bebouwing tot de erfgrans is ca. 17m. Een stedenbouwkundige maatstaf voor onderlinge afstanden is dat de hoogte en de vrije breedte in verhouding zijn met elkaar (45-graden). De goothoogte van de bebouwing van het initiatief aan de Spoorweglaan is ca. 14m. De vrije breedte is ca. 17m. Hierboven komt de afstand van 8m50 van het koetshuis tot de erfgrans. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat de initiatieven in verhouding staan met elkaar op voldoende afstand. Om te waarborgen dat in de toekomst een hoofdgebouw pas vanaf 8m50 afstand van de erfgrans ontwikkeld kan worden, is de planverbeelding aangepast n.a.v. de zienswijze

Ad f) In de periode najaar 2014 en april 2016 zijn er onderhandelingen geweest tussen initiatiefnemer (koper) en reclamant (Verkoper). Deze onderhandeling hebben in april 2016 geleid tot aankoop van de grond door initiatiefnemer. Reclamant was ten tijde van de verkoop van zijn grond op de hoogte van de bouwplannen van initiatiefnemer. Bij brief van 30 november 2016 zijn allen omwonden, inclusief reclamant uitgenodigd voor een toelichting van de plannen op 17 december 2016. Reclamant heeft echter belangstelling getoond en was op 17 december 2017.

Conclusie
1.a De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.b De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.c De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.d De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.e De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.f De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan en de welstandscriteria

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Mon Repos” en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Mon Repos’ 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.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- Op pagina 14 is de afbeelding aangepast zodat nog duidelijkere wordt aangegeven wat het plangebied is. Daarnaast zijn op deze verbeelding de 18 parkeerplaatsen aangeduid.
- Paragraaf 4.1. Verkeer en parkeren: de tekst is aangepast zodat duidelijk is dat de benodigde 18 parkeerplaatsen zich geheel binnen het plangebied bevinden

Ambtshalve aanpassingen

- Paragraaf 5.5 is aangevuld met het advies van de Veiligheidsregio
- .

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- N.v.t.

Ambtshalve aanpassingen

- N.v.t.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- De verbeelding is op een aantal punten aangepast. Het betreft het verkleinen van het bouwvlak van de 2 vrijstaande woningen, daarnaast is ook de aanduiding bijgebouwen toegestaan wij de 2 vrijstaande woningen verkleind.

Ambtshalve aanpassingen

- .

Beleidsregel ‘Welstandscriteria Mon Repos’

- Geen aanpassingen