

Nota Vooroverleg

Bestemmingsplan 'Aarleseweg 15 te Best'

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Aarleseweg 15 te Best' is op 16 mei 2017 aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In voorliggende nota worden de ontvangen reacties samengevat en beantwoord.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties opgenomen. Per vooroverleginstantie is opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Naam en adres	
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2

4. Ingekomen vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant
Ingekomen 12 juli 2017/ dagtekening 12 juli 2017
<i>a. Kwaliteitsverbetering van het landschap</i>
Voor de bestemmingswijziging is een kwaliteitsverbetering vereist en deze is ook opgenomen in het plan. Uit de onderbouwing blijkt echter dat de saneringskosten en verbetering

woon- en leefklimaat hierin zijn meegenomen. Dit zijn geen fysieke maatregelen die kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg hebben. Dit is niet in overeenstemming met artikel 3.2 van de Verordening ruimte en de provincie dringt er op aan om aanvullende kwaliteitverbeterende maatregelen in het plan op te nemen ten bedrage van ca. € 28.000,00.

b. Zekerstelling kwaliteitsverbeterende maatregelen

De provincie wijst er op dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen planologisch-juridisch dienen te worden zeker gesteld. Hiervoor moeten voorwaardelijke gebruiksbepalingen worden opgenomen in de planregels voor de bestemming 'Wonen'.

c. Parkeervoorzieningen binnen agrarische bestemming

Artikel 3.1 lid b van de planregels maakt het mogelijk dat parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen de agrarische bestemming. Deze dienen echter binnen de woonbestemming te worden gerealiseerd overeenkomst artikel 3.1 lid 2d van de Verordening ruimte.

Reactie gemeente

Ad a) Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voorliggende ontwikkeling betreft de functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De hoeveelheid bebouwing die gerealiseerd mag worden, wordt zelfs beperkt. Het knelpunt in voorliggende situatie is dat het bouwblok van het agrarisch bedrijf in het huidige bestemmingsplan zeer klein is en dus weinig waarde vertegenwoordigt. Hierdoor is de berekende basisinspanning voor de kwaliteitverbetering die nodig is als gevolg van de bestemmingsplanwijziging een stuk hoger dan bij vergelijkbare ontwikkelingen. En dat terwijl de bestemmingswijziging juist extra urgent is vanwege het kleine bouwblok; agrarische activiteiten op deze locatie liggen immers niet voor de hand.

Het is niet reëel om een investering van € 28.000,00 aan kwaliteitverbeterende maatregelen te vragen. Daarom is heroverwogen hoe moet worden omgegaan met de kwaliteitverbetering van het landschap. Er kan gediscussieerd worden of deze ontwikkeling in categorie 2 of 3 van de Landschapsinvesteringsregeling past doordat hier de bebouwing behouden uitsluitend blijft zoals die in de huidige situatie aanwezig is. Zeker vanwege de ruimtelijke impact zou het goed te motiveren zijn dat deze ontwikkeling in categorie 2 van de Landschapsinvesteringsregeling past.

De Landschapsinvesteringsregeling biedt voor dit soort situaties de 'Buitencategorie'. Hierdoor bestaat de vrijheid om maatwerk te leveren. Voorwaarde is dan wel dat een substantiële kwaliteitswinst behaald kan worden. In voorliggende situatie is dat het geval omdat de bebouwingsmogelijkheden afnemen, hindercontouren vervallen en er minder zwaar verkeer komt.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat wordt onderbouwd dat deze ontwikkeling in de 'Buitencategorie' valt. De kwaliteitverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De realisatie hiervan wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting en de gesloten overeenkomst. Aanvullend hierop wordt het oppervlakte aan bijgebouwen dat in het bestemmingsplan wordt toegelaten, verlaagd naar 200 m2. Hierbij mag het vrijstaande bijgebouw blijven bestaan tot het moment dat dit volledig wordt gesloopt.

Ad b) Zekerstelling kwaliteitsverbeterende maatregelen

In artikel 4.4 van het concept ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor de uitvoering en het behoud van de landschappelijke inpassing opgenomen. Deze wordt verduidelijkt waarbij ook het onderhoud van het inpassingsplan wordt geregeld. In de toelichting wordt verwezen naar deze voorwaardelijke verplichting.

Overigens komt deze verplichting ook terug in de overeenkomst over deze procedure.

Ad c) Parkeervoorzieningen binnen agrarische bestemming

Artikel 3.1 lid b wordt aangepast, zodat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Aan artikel 4.1 wordt toegevoegd dat ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Conclusie

1a. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1b. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1c. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap De Dommel

Ingekomen 15 juni 2017 / dagtekening 15 juni 2017

a. Instemming

Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

b. Begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen'

Het begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' ontbreekt bij artikel 1 'Begrippen' van het bestemmingsplan. Het Waterschap adviseert dit toe te voegen en doet hiervoor het volgende tekstvoorstel:

"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".

Reactie gemeente

Ad a) Instemming

Dit onderdeel wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad b) Begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen'

Dit begrip wordt toegevoegd aan artikel 1, waarbij de door het Waterschap voorgestelde begripsomschrijving wordt overgenomen.

Conclusie	
2a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.