

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid'

30 januari 2012

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 december 2011 tot en met 17 januari 2012 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.

Leeswijzer

De wijze waarop de ontvangen zienswijzen worden behandeld, is opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 4 is de beantwoording van de gemeente op de ingebrachte zienswijzen opgenomen. In hoofdstuk 5 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat. Ten slotte is een overzicht van de bijlagen bij de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Wijze van behandeling

Er zijn 6 zienswijzen ontvangen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden. Bij de beantwoording is per reclamant opgenomen:

- naam van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (cursief);
- de reactie van de gemeente;
- de conclusie dat de reactie van de gemeente wel of niet leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Als een zienswijze niet binnen de gestelde termijn of conform de eisen van de gemeente is ingediend, is deze niet ontvankelijk. Daar waar dit het geval is, is dat opgenomen bij de beantwoording van de zienswijzen.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

3. **Overzicht indieners**

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen.

Naam	Nr.
Waterschap De Dommel	1
Tennet	2
Bewoner Johan Frisopark (1)	3
Bewoner Johan Frisopark (2)	4
Deterink Advocaten en notarissen, namens belanghebbende Oirschotseweg	5
Bewoner Rembrandtlaan	6

De zienswijzen van personen zijn geanonimiseerd en voorzien van een referentie-nummer.

4. Beantwoording zienswijzen

1. Waterschap De Dommel Ingekomen 4 januari 2012/ dagtekening 27 december 2012 (verzonden 3 januari 2012)
a. <i>Reclamant heeft per brief d.d. 28 juni 2011 reeds ingestemd met het bestemmingsplan en heeft geen verdere opmerkingen op het nu voorliggende plan. Reclamant vraagt het Waterschap bij de verdere uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen te betrekken, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in het plan worden meegenomen.</i>
<u>Ad a) Geen aanleiding voor zienswijze</u> De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie
1a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Tennet Ingekomen 16 december 2011/ dagtekening 14 december 2011 (verzonden 15 december 2011)
a. <i>Reclamant heeft binnen het plangebied noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen. Reclamant heeft geen op- of aanmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan</i>
<u>Ad a) Geen op- of aanmerkingen</u> De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie
2a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Bewoner Johan Frisopark (1) Ingekomen 12 januari 2012/ dagtekening 11 januari 2012
a. <i>Reclamant mag in het huidige bestemmingsplan aan de straatkant van de woning over een afstand van ongeveer 5 meter aanbouwen. Het ontwerpbestemmingsplan staat dat niet meer toe. Reclamant vraagt deze mogelijkheid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan, omdat andere woningen in de wijk deze aanbouw al gerealiseerd hebben en er sprake is van een grote voortuin (10 meter diep).</i>
b. <i>Het perceel heeft ook de bestemming 'Waarde Archeologie 4'. Deze bestemming houdt in dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat er bijvoorbeeld een aanbouw gebouwd mag worden en dat een vergunning geweigerd moet worden als de archeologische waarden van de grond verstoord zullen worden. Uit niets blijkt dat op het perceel van reclamant archeologische vondsten te verwachten zijn. Alle gronden in het ontwerpbestemmingsplan hebben de bestemming 'archeologie' gekregen. Reclamant zou verwachten dat een 'archeologische scan' over het totale plangebied zou plaatsvinden en dat op basis daarvan gronden nader onderzocht moeten worden. De nieuwe bestemming vindt reclamant bureaucratisch en onnodig. De bestemming werkt kostenverhogend voor mensen die een aanbouw willen realiseren. Het verbaast reclamant dat een dergelijke bestemming niet is opgenomen in het bestemmingsplan Schutboom, dat in 2011 is vastgesteld. De woning van reclamant bevindt zich vlak bij het plangebied van Schutboom. Als in Schutboom geen archeologische vondsten te verwachten zijn, is dat in Naastenbest ook niet het geval. Reclamant verzoekt geen bestemming 'Waarde Archeologie op zijn perceel op te leggen.</i>
c. <i>Reclamant meldt dat bij zijn woning onterecht de aanduiding 'W' niet is aangegeven (aanduiding van bestemming Wonen). Daarnaast is in de achtertuin onterecht de aanduiding 'aeg' niet aangegeven (aanduiding dat bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuin). Bij vergelijkbare woningen is dit wel opgenomen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hier op aan te passen.</i>

Ad a) Aanbouw aan voorzijde

Op dit moment is er geen uniforme regeling voor de woningen aan de westzijde van Johan Frisopark. Een deel van deze woningen (waaronder de woning van reclamant) is opgenomen in bestemmingsplan Naastenbest. Dit maakt aanbouwen aan de voorzijde mogelijk. Aan- of bijgebouwen in de achtertuin zijn echter niet toegestaan. Een groot deel van de woningen is opgenomen in bestemmingsplan Schutboom (vastgesteld in 1999). Dit bestemmingsplan laat aan- en bijgebouwen alleen in de achtertuin toe.

In bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' is er voor gekozen om voor al deze woningen één uniforme regeling op te nemen. De huidige regels zijn de meest wenselijke oplossing en zorgen ervoor dat bij alle woningen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de achtertuin gerealiseerd mogen worden. Voor de voorgevelrooilijn mag een erker of portiek gerealiseerd worden.

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat voor alle gelijksoortige woningen aan Johan Frisopark een vergelijkbaar bouwvlak geldt dat aansluit op de opzet van de straat en reeds gerealiseerde uitbouwen. Een uitsnede van de aangepaste verbeelding is opgenomen in hoofdstuk 5.

Ad b) Bestemming archeologie

Het perceel van reclamant heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Conform de regels van deze dubbelbestemming mogen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdekken en agrarisch bestemde gronden. Alleen als zowel een groter oppervlak dan 500 m² bebouwd wordt als de verstoringsdiepte groter is dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdekken en agrarisch bestemde gronden, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden met een oppervlak van minder dan 500 m² (zoals de realisatie van een aanbouw) hoeft dus géén onderzoek uitgevoerd te worden. De regels en toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast om dit te verduidelijken.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komt voort uit het archeologiebeleid dat door de gemeente is vastgesteld op 15 februari 2011. Reden dat de gemeente dit archeologiebeleidsplan met bijbehorende archeologiekaart² heeft opgesteld is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die gemeenten verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Bij het opstellen van de archeologiekaart heeft grondig dossier- en veldonderzoek plaatsgevonden. Naast een inventarisatie en analyse van archeologische vindplaatsen en archeologische onderzoeken, is ook gekeken naar de landschappelijke en historische ontwikkeling van Best. Hieruit blijkt dat de kans op archeologische vondsten in het plangebied van het bestemmingsplan varieert van hoog (historische kern) tot middelhoog. Voor de nadere onderbouwing van de archeologische verwachting wordt verwezen naar de toelichting op de archeologiekaart van Best.

Met de opname van de gemeentelijke archeologiekaart en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan voldoet de gemeenteraad aan de eis van de Monumentenwet (artikel 38a), dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening wordt gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Hierbij is de bescherming afgestemd op de archeologische verwachting.

Reclamant verwijst naar bestemmingsplan Schutboom 2011, waarin een dergelijke

² Berkvens, R. 2010: *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best* (SRE Milieudienst), Eindhoven en Berkvens, R. 2010: *Ondersteboven. Archeologie in Best. Toelichting archeologiekaart gemeente Best* (SRE Milieudienst), Eindhoven.

dubbelbestemming niet is opgenomen. Dit geldt voor de gebieden waar de benodigde archeologisch onderzoeken al zijn uitgevoerd. Voor de gebieden waar dat niet het geval is, bevat ook bestemmingsplan Schutboom 2011 de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Ad c) Aanduidingen op verbeelding

Het perceel van reclamant valt onder bestemming 'Wonen'. Dit blijkt uit de kleur van de bestemming en uit de 'W' die is opgenomen ter hoogte van het perceel aan Johan Frisopark 111. Dit blijkt ook uit de versie van het bestemmingsplan dat beschikbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De aanduiding voor bijgebouwen, welke is aangegeven met '[bg]' is ook opgenomen op de verbeelding, namelijk ter hoogte van Johan Frisopark 115 op de geprinte versie van het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de versie die beschikbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl. Overigens verwijst reclamant naar de aanduiding '[aeg]'. Dit is niet de aanduiding voor bijgebouwen, maar voor de bebouwingstypologie aaneengebouwd.

Nu genoemde aanduidingen reeds op de verbeelding aanwezig zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden.

Conclusie

3a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Bewoner Johan Frisopark (2)

Ingekomen 18 januari 2012/ dagtekening 15 januari 2012

De brief is na de termijn van terinzagelegging ingeboekt. Waarschijnlijk is deze op 17 januari 2012 in de brievenbus van de gemeente gedeponeerd, waardoor de zienswijze wel ontvankelijk is.

a. *Reclamant mag in het huidige bestemmingsplan aan de straatkant van de woning aanbouwen. Dit is bij andere woningen in de straat reeds gedaan. Het ontwerpbestemmingsplan staat dat niet meer toe. Reclamant vraagt deze mogelijkheid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan, omdat dat in het verleden altijd is toegestaan en de lengte van de voortuin.*

b. *Reclamant meldt dat op de verbeelding van de gemeente bij zijn woning onterecht de aanduiding 'W' niet is aangegeven (aanduiding van bestemming Wonen). Deze aanduiding is wel opgenomen op de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hier op aan te passen.*

c. *Het perceel heeft de extra, nieuwe bestemming 'Waarde Archeologie 4'. In het plangebied van Schutboom zijn geen archeologische vondsten gedaan dus zal dat ook niet dertig meter verderop te verwachten zijn. De toegevoegde waarde is klein en de kosten bij eventuele aanbouw zijn extra hoog. Reclamant verzoekt geen bestemming 'Waarde Archeologie op zijn perceel op te leggen.*

d. *Reclamant wil zo spoedig mogelijk over de procedure geïnformeerd worden en wanneer een puntsgewijze reactie van de gemeente verwacht kan worden.*

Ad a) Aanbouw aan voorzijde

Op dit moment is er geen uniforme regeling voor de woningen aan de westzijde van Johan Frisopark. Een deel van deze woningen (waaronder de woning van reclamant) is opgenomen in bestemmingsplan Naastenbest. Dit maakt onder voorwaarden aanbouwen aan de voorzijde mogelijk. Aan- of bijgebouwen in de achtertuin zijn echter niet toegestaan. Een groot deel van de woningen is opgenomen in bestemmingsplan Schutboom (vastgesteld in 1999). Dit bestemmingsplan laat aan- en bijgebouwen alleen in de achtertuin toe.

In bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' is er voor gekozen om voor al deze woningen één uniforme regeling op te nemen. De huidige regels zijn de meest wenselijke oplossing en zorgen ervoor dat bij alle woningen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de achtertuin gerealiseerd mogen worden. Voor de voorgevelrooilijn mag een erker of portiek

gerealiseerd worden.

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat voor alle gelijksoortige woningen aan Johan Frisopark een vergelijkbaar bouwvlak geldt dat aansluit op de opzet van de straat en reeds gerealiseerde uitbouwen. Dit zorgt ter plaatse van reclamant tot een aangepaste verbeelding en meer bebouwingsmogelijkheden. Een uitsnede van de aangepaste verbeelding is opgenomen in hoofdstuk 5.

Ad b) Aanduidingen op verbeelding

Het perceel van reclamant valt onder bestemming 'Wonen'. Dit blijkt uit de kleur van de bestemming en uit de 'W' die is opgenomen ter hoogte van het perceel aan Johan Frisopark 111. Dit blijkt ook uit de versie van het bestemmingsplan dat beschikbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Nu de aanduiding reeds op de verbeelding aanwezig is, hoeft het bestemmingsplan hier niet op aangepast te worden.

Ad c) Bestemming archeologie

Het perceel van reclamant heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Conform de regels van deze dubbelbestemming mogen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdekken en agrarisch bestemde gronden. Alleen als zowel een groter oppervlak dan 500 m² bebouwd wordt als de verstoringsdiepte groter is dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdekken en agrarisch bestemde gronden, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden met een oppervlak van minder dan 500 m² (zoals de realisatie van een aanbouw) hoeft dus géén onderzoek uitgevoerd te worden. De regels en toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast om dit te verduidelijken.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komt voort uit het archeologiebeleid dat door de gemeente is vastgesteld op 15 februari 2011. Reden dat de gemeente dit archeologiebeleidsplan met bijbehorende archeologiekaart³ heeft opgesteld is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die gemeenten verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Bij het opstellen van de archeologiekaart heeft grondig dossier- en veldonderzoek plaatsgevonden. Naast een inventarisatie en analyse van archeologische vindplaatsen en archeologische onderzoeken, is ook gekeken naar de landschappelijke en historische ontwikkeling van Best. Hieruit blijkt dat de kans op archeologische vondsten in het plangebied van het bestemmingsplan varieert van hoog (historische kern) tot middelhoog. Voor de nadere onderbouwing van de archeologische verwachting wordt verwezen naar de toelichting op de archeologiekaart van Best.

Met de opname van de gemeentelijke archeologiekaart en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan voldoet de gemeenteraad aan de eis van de Monumentenwet (artikel 38a), dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening wordt gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Hierbij is de bescherming afgestemd op de archeologische verwachting.

Ad d) Informatie over procedure

Reclamant is na besluitvorming door het college van B&W over het raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd over de verdere procedure en de datum waarop het bestemmingsplan in de gemeenteraad behandeld wordt. Ook is de concept nota

³ Berkvens, R. 2010: *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best* (SRE Milieudienst), Eindhoven en Berkvens, R. 2010: *Ondersteboven. Archeologie in Best. Toelichting archeologiekaart gemeente Best* (SRE Milieudienst), Eindhoven.

zienswijzen verstrekt. Na vaststelling wordt reclamant geïnformeerd over de mogelijkheid een beroep in te stellen. Deze communicatie is conform de gebruikelijke werkwijze van de gemeente.

Conclusie

- | | |
|-----|---|
| 4a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4c. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

5 Deterink Advocaten en notarissen, namens belanghebbende Oirschotseweg

Ingekomen 13 januari 2012/ dagtekening 12 januari 2012

- a. *Reclamant is eigenaar van een pand aan de Oirschotseweg en is al geruime tijd met de gemeente in gesprek om te komen tot een invulling van de bovenverdieping aan de achterzijde van het pand. Reclamant wil de betreffende bebouwing graag verbouwen tot 3 wooneenheden en verzoekt deze ontwikkeling mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Reclamant geeft de volgende overwegingen:*
- I. Het betreffende deel van het pand is uiterst moeilijk exploitabel voor winkeldoeleinden dan wel gebruik volgens de bestaande en voorziene bestemming. Dit gebruik ligt binnen de planperiode van het bestemmingsplan niet in de verwachting. Reclamant dient niet in zijn mogelijkheden beknot te worden, maar de mogelijkheid te verkrijgen om de ruimte doelmatig te kunnen (doen) gebruiken.*
 - II. Dat het niet onmogelijk is extra wooneenheden te realiseren, blijkt uit het feit dat het bestemmingsplan bestaande bouwtitels respecteert en in elk geval één bouwtitel extra toekent voor een woning.*
 - III. Recent is meermaals contact geweest met de gemeente. Voor het bouwplan zijn tekeningen van de architect met de gemeente besproken. Het is zodanig ontwikkeld dat de belangrijke bezwaren van de gemeente, namelijk het voorkomen dat deze wooneenheden tweedelijns bebouwing worden en het voorkomen van een onveilige situatie, volledig ondervangen zijn. De woningen worden voorzien van een rechtstreekse toegang vanuit de voorzijde van het gebouw. Aandachtspunt is de parkeernormering. Hierover wenst reclamant met de gemeente in overleg te treden.*
 - IV. Terzake van hogere grenswaarden lijkt er, voor zover al toepasselijk, ook geen onoverkomelijk bezwaar nu dit ook geen belemmering vormt voor de andere bouwtitels die het bestemmingsplan mogelijk maakt en zelfs andere bouwplannen voor woningen aan de Oirschotseweg.*
 - V. Het bouwplan past in de visie van de gemeente om op de startersmarkt genoeg aanbod te verschaffen voor zowel de kopers- als huurmarkt.*
 - VI. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn 'wooneenheden' toegestaan. Op de locatie van reclamant is het cijfer '1' vermeld. Het is niet duidelijk wat onder 'wooneenheden' moet worden verstaan. Cliënt wenst meer dan 1 wooneenheid te realiseren, namelijk 4.*

Ad a) Realisatie extra wooneenheden

Het standpunt van de gemeente is dat alleen ontwikkelingen in het plangebied die in lijn zijn met het beleid van de gemeente, in het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' zijn opgenomen. In het bestemmingsplan, dat feitelijk als beheerplan is opgezet, wordt het gebied op basis van drie informatielijnen bestemd:

1. de feitelijk bestemde situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan;
2. de vergunde situatie op grond van projectbesluiten of omgevingsvergunningen;
3. nieuwe situaties waarover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing.

Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan selectief (met onderbouwing en

na ingenomen bestuursstandpunt) zijn opgenomen.

In december 2010 heeft reclamant een principeverzoek over de gewenste ontwikkeling ingediend bij de gemeente. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 8 maart 2011 besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek en reclamant per brief d.d. 10 maart 2011 geïnformeerd over dit besluit. Ter onderbouwing is toegelicht dat bij de ontwikkeling tweedelijns bebouwing ontstaat. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk en de toegankelijkheid voor hulpdiensten is dan niet gegarandeerd. Tevens wordt bij de realisatie van 3 extra woningen niet voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid (destijds opgenomen in het GVVP, inmiddels opgenomen in de Nota Parkeernormen). Inmiddels heeft reclamant het plan aangepast. Ook in dit plan kon niet voldaan worden aan de parkeernormen.

Gezien het bovenstaande, wordt niet voldaan aan een van de drie informatielijnen en kan de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om in deze fase inhoudelijk te reageren op de overige overwegingen van reclamant.

Conclusie

5a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Bewoner Rembrandtlaan

Ingekomen 17 januari 2012/ dagtekening 17 januari 2012

a) *Het bestemmingsplan laat het niet toe om aan de westzijde van het perceel (zijde Prins Bernhardlaan) bebouwing te realiseren. Reclamant is van plan een carport te bouwen aan de huidige garage om het leefcomfort te verhogen en heeft hiervoor inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Reclamant verzoekt de realisatie van een carport aan de westzijde van het perceel mogelijk te maken in het bestemmingsplan.*

Ad a) Bouwmogelijkheden westzijde perceel

Artikel 14.2.3 van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om voor de garage van reclamant een carport te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, en een oppervlak van maximaal 20 m². Het bestemmingsplan hoeft dus niet aangepast te worden.

Overigens staat het bestemmingsplan het niet toe om aan- uitbouwen en bijgebouwen in de zijtuin van reclamant te realiseren. Reden hiervoor is dat de Prins Bernhardlaan de hoofdstraat van de wijk is en het stedenbouwkundig wenselijk is deze straat te geleiden met een duidelijke gevellijn. Legale, reeds gerealiseerde aan- en bijgebouwen worden in het bestemmingsplan wel positief bestemd. Derhalve is het op sommige percelen wel mogelijk om in de zijtuin aan de zijde van de Prins Bernhardlaan aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Conclusie

6a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' 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.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

1. Verduidelijken paragraaf 2.3.9 over archeologie (schuin gedrukte tekst is nieuw):

Ter bescherming van de archeologische waarden gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid), een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken. Per bestemming geldt een andere ondergrens voor archeologisch onderzoek. *In de bestemmingen is aangegeven dat bouwwerken met zowel een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte als een verstoring dieper dan de bijbehorende maximale verstoringdiepte uitsluitend mogen worden gebouwd onder de voorwaarden uit deze betreffende regeling. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak en/of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.*

Ambtshalve aanpassingen

2. Het ambachtelijk timmer- en meubelmakersbedrijf aan Oirschotseweg 17 was in het ontwerpbestemmingsplan niet positief bestemd. Dit wordt aangepast, waarbij de volgende aanpassingen in de toelichting worden verwerkt (schuin gedrukte tekst is nieuw):

- o Paragraaf 3.3.2:

Voor de percelen binnen de bestemming 'Gemengd' die zich aan de zuidzijde van de Oirschotseweg bevinden, is in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest' detailhandel overal toegestaan. Detailhandel is dan ook algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Als een afwijkende functie voorkomt, is deze positief bestemd door de aanduiding 'dienstverlening' of 'horeca'. *Voor de locatie Oirschotseweg 17 is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelfabriek' opgenomen voor de bestaande meubelfabriek. Binnen deze aanduiding is een meubelfabriek op de begane grond en bijbehorende detailhandel op de verdieping mogelijk.*

- o Paragraaf 3.3.3:

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' respectievelijk 'Bedrijf - Garagebedrijf'. De timmerfabriek aan de Oirschotseweg 52 is apart aangeduid binnen de bestemming 'Bedrijf' en de meubelfabriek aan de Oirschotseweg 17 binnen de bestemming 'Gemengd'. *Op de locatie Oirschotseweg 52 is daarmee naast een milieucategorie 1 en 2 bedrijf alleen deze timmerfabriek toegestaan omdat het een timmerfabriek met de milieucategorie 3.2 betreft. Omdat het op locatie Oirschotseweg 17 een meubelfabriek betreft met op de verdieping een showroom past dit bedrijf beter binnen de bestemming 'Gemengd' maar ook met een specifieke aanduiding zodat alleen deze meubelfabriek daar kan zitten.*

- o Paragraaf 4.4.2:

Op een aantal locaties in het plangebied zijn bedrijven gevestigd. In het noordelijk deel van het plangebied betreft het de percelen Oirschotseweg 77b en 52, *die opgenomen zijn binnen de bestemming 'Bedrijf', en het perceel Oirschotseweg 17, die opgenomen is binnen de bestemming 'Gemengd'.* Aan de Spoorstraat 24 is een garagebedrijf aanwezig. Het betreft in de gevallen Oirschotseweg 77b en Spoorstraat 24 relatief lichte bedrijvigheid

(milieucategorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Het bedrijf op de locatie Oirschotseweg 52 betreft een timmerfabriek met de milieucategorie 3.2 en het bedrijf op de locatie Oirschotseweg 17 betreft een meubelfabriek.

3. Om de toelichting te verduidelijken wordt paragraaf 4.1.2 aangevuld (nieuwe tekst is schuin gedrukt):

Bij ongewijzigde uitgangspunten kan het onderzoek zoals opgenomen in de bijlage als nader onderzoek gebruikt worden (hierbij kan opgemerkt worden dat er nog een keuze gemaakt moet worden omtrent de maatregelmogelijkheden waarbij in de toekomst ook nog aanvullende maatregelen danwel combinaties hiervan mogelijk zijn oftewel de in het rapport opgenomen maatregelmogelijkheden zijn niet limitatief).

Indien op het tijdstip dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid de in de rapportage genoemde uitgangspunten gewijzigd zijn zal een actualisatie van het in de bijlage opgenomen onderzoek moeten plaatsvinden.

4. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht op welke manier de woning ten oosten van Kruisparkweg 6 beschermd is tegen eventuele milieuhinder van omliggende bedrijven en op welke manier de milieurechten van de omliggende bedrijven in acht genomen zijn. De onderzoeken zijn bij deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gevoegd en worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten worden als volgt in paragraaf 4.4.3 van de toelichting verwerkt (schuin gedrukte tekst is nieuw):

De woningbouwontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, bevinden zich met name in het noordelijk deel van het plangebied. Het betreft voornamelijk herprojectie van vigerende bouwtitels.

Alle *geherprojecteerde* woningen worden gerealiseerd op open plekken tussen reeds aanwezige woonbebouwing. Hierdoor vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor reeds aanwezige bedrijven. Daarnaast geldt dat de aanwezige bedrijven en overige voorzieningen (detailhandel, horeca) een zodanig beperkte hinder veroorzaken dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de herprojectie van deze vigerende woningbouwtitels.

Er is aan de Kruisparkweg naast nummer 6 1 nieuwe woning geprojecteerd die niet eerder in het bestemmingsplan was opgenomen. Ten aanzien van deze woning is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau in december 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van Kruisparkweg naast nr. 6 (met aanvullend onderzoek in januari 2012). De resultaten van deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. De volledige rapportages zijn als bijlage opgenomen.

Conform de systematiek van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', blijkt dat twee bedrijven cq bedrijfskavels gelegen nabij de locatie Kruisparkweg als mogelijke knelpunten zijn aan te merken. Hiervoor geldt dat een nieuwe woning, die niet eerder in het bestemmingsplan was opgenomen, geprojecteerd is op een afstand die minder bedraagt dan de richtafstand voor het milieuaspect 'geluid'.

Deze woning is niet zondermeer inpasbaar op de locatie. Middels onderzoek is de akoestische situatie voor twee bedrijven (cafetaria De Smickel en restaurant Ortica) in relatie tot de woning op de locatie Kruisparkweg bepaald. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw een mogelijke belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en geluidruimte van restaurant Ortica. De geluidbelastingen ten gevolge van activiteiten op het (buiten)terrein van restaurant Ortica bedragen ter plaatse van de beoogde woning meer dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Tevens bedragen de geluidniveaus meer dan de grenswaarden uit de VNG-publicatie (voor gebiedstype 'rustige woonwijk'). Daarom is onderzocht of de milieurechten (geluidruimte) van in de directe omgeving gelegen bedrijven in acht

genomen zijn en op welke manier de nieuwe woning beschermd is tegen eventuele hinder vanwege omliggende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt:

- *Er hoeft géén geluidswerende voorziening in de achtertuin of aan de achtergevel gerealiseerd te worden;*
- *De oostgevel van de woning dient geheel doof te worden uitgevoerd.*

Daarnaast zijn er drie opties aangegeven hoe de voorgevel (zuidgevel) te beschermen. Daarvan is optie 2 het meest wenselijk. Dit houdt in dat over een lengte van 2,5 meter voor de woning aansluitend aan de oostelijke zijgevel een scherm van 4,5 meter hoog dient te worden geplaatst, gecombineerd met aan de zuidgevel een dove gevel op 2e (zolder)verdieping. In deze optie kan het scherm deels uit het zicht gehaald worden door deze op te nemen in een erker voor de voorgevel. Als een erker gerealiseerd wordt, moet deze aan de oostzijde en zuidzijde als doof uitgevoerd worden. Bovenstaande voorwaarden voor het oprichten van een woning op deze locatie zijn opgenomen in de regels gekoppeld aan de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2" op de verbeelding.

Andersom worden de horecabedrijven aan Oirschotseweg 1-3 (restaurant Ortica en snackbar De Smickel) niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woning aan de Kruisparkweg in het kader van geurhinder omdat er reeds andere woningen in de omgeving aanwezig zijn die dicht bij de afvoerbuizen van het bedrijf gesitueerd zijn. Hierdoor dient het bedrijf al rekening te houden met dichterbij gelegen woningen.

5. Bij paragraaf 3.4.1 wordt 'maximum aantal wooneenheden' binnen de bestemming 'Wonen' vervangen door 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden'.
6. Bijlage 1 bij de toelichting "ontwerpbesluit Hogere geluidsgrenswaarden bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten-Zuid" wordt vervangen door het definitieve besluit.
7. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen vanuit de ambtshalve wijzigingen en zienswijzen. Daarnaast worden – waar nodig – tekstuele aanpassingen doorgevoerd om de inhoud te verduidelijken, de inhoud zelf wordt niet aangepast.

Planregels

N.a.v. zienswijzen

8. Verduidelijken regels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5', zodat en/en wordt vervangen door zowel/als:

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van zowel maximaal een bepaalde hoeveelheid m² als een verstoringsdiepte van minder dan een bepaalde hoeveelheid m ten opzichte van het maaiveld.

Ambtshalve aanpassingen

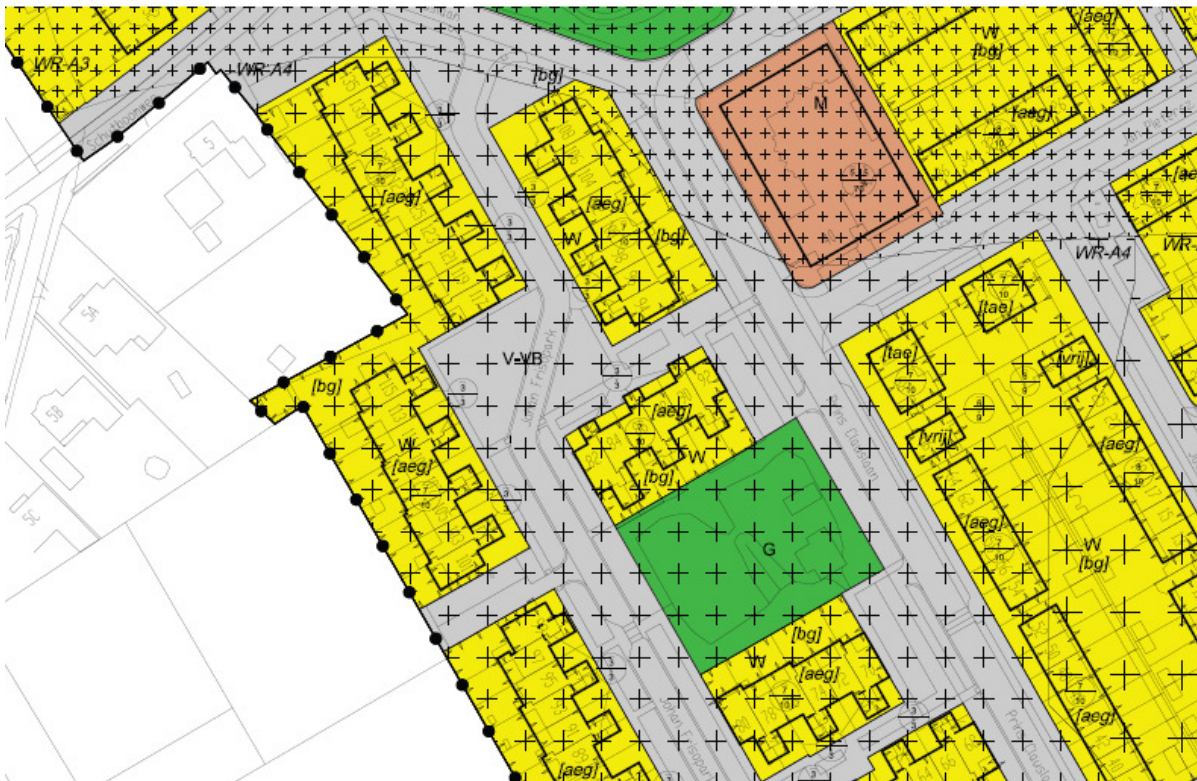
9. Begripsomschrijving voor een 'woning' in artikel 1 bevat een spelfout. De omschrijving wordt vervangen door: 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.'
10. Het ambachtelijk timmer- en meubelmakersbedrijf aan Oirschotseweg 17 was in het ontwerpbestemmingsplan niet positief bestemd. Dit wordt aangepast, waarbij binnen de bestemmingsomschrijving van 'Gemengd' na lid e wordt opgenomen: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek': een meubelfabriek op de begane grond met bijbehorende detailhandel op de verdieping'.

11. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht op welke manier de woning ten oosten van Kruisparkweg 6 beschermd is tegen eventuele milieuhinder van omliggende bedrijven en op welke manier de milieurechten van de omliggende bedrijven in acht genomen zijn. De resultaten worden als volgt in de regels verwerkt:
- Het begrip voor een dove gevel wordt toegevoegd, met als omschrijving:
een gevel, gevelvlak of dakvlak zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een gevel, gevelvlak of dakvlak waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
 - Aan artikel 14.2.1 wordt lid j toegevoegd:
j Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. De in de bijlage (Geluidwerende maatregelen) aangegeven gevels van het hoofdgebouw dienen als dove gevel te worden uitgevoerd.
 2. In afwijking van het bepaalde onder f sub 1 mag de oppervlakte van een erker niet meer bedragen dan 10 m², mits de erker met de oostelijke gevel wordt gebouwd in het verlengde van de oostelijke gevel van het hoofdgebouw, waarbij de oostelijke en zuidelijke gevel worden uitgevoerd als dove gevel.
 3. In afwijking van het bepaalde onder g mag het vrijstaande hoofdgebouw worden gebouwd tot in de oostelijke zijdelingse perceelgrens.
 - Aan artikel 14.2.3 wordt toegevoegd:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' dient het in bijlage aangegeven geluidscherm op de aangegeven locatie en met de aangegeven hoogte te worden gebouwd, met dien verstande dat het scherm akoestisch geheel gesloten dient te zijn, waarbij het een massa van minimaal 20 kg per m² dient te hebben.
 - Bijlage 1 bij deze nota zienswijzen wordt als bijlage bij de regels gevoegd.
 - de huidige 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' wordt 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 1'
12. Het begrip 'perifere detailhandel' wordt toegevoegd, met als omschrijving:
- Detailhandel in de vorm van tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
13. Aan artikel 7.1 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'perifere detailhandel' perifere detailhandel is toegestaan.
14. Aan artikel 14.6 lid k wordt toegevoegd '(waaronder geluidtechnische belemmeringen)'.
15. In de regels wordt verwezen naar het definitieve besluit voor de vaststelling van hogere geluidsgrenswaarden (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
16. Er wordt een paginanummering opgenomen in de regels zoals opgenomen in het planboek.
17. De nummering wordt gewijzigd voor zover dat voortkomt uit bovenstaande wijzigingen.

Verbeelding

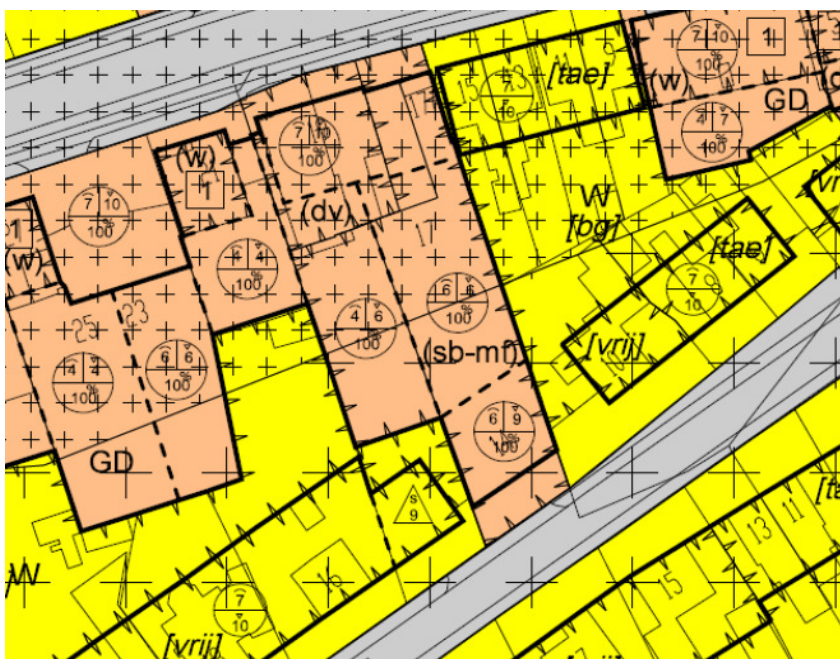
N.a.v. zienswijzen

18. De bouwvlakken voor alle woningen aan de westzijde van Johan Frisopark worden op de volgende wijze aangepast:

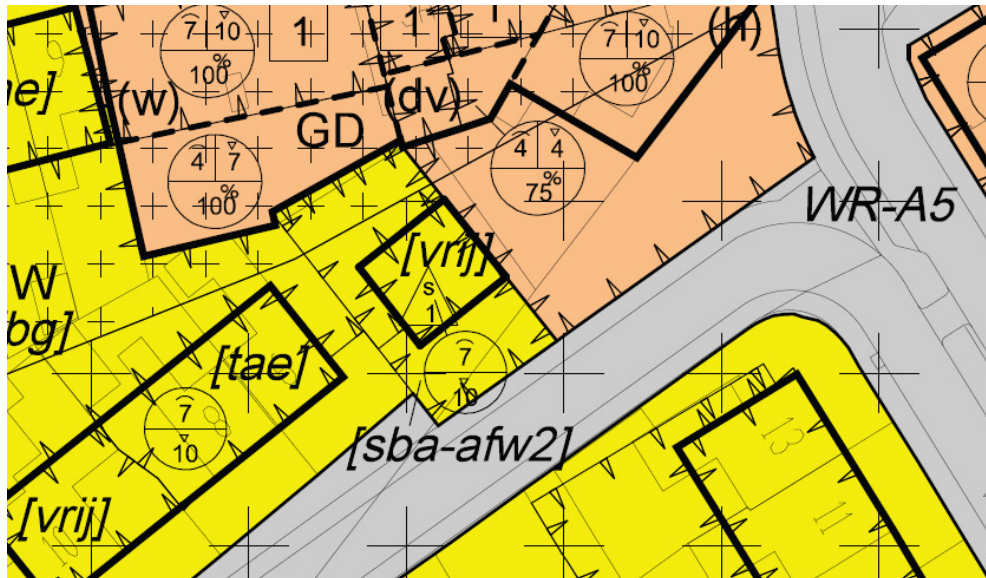


Ambtshalve aanpassingen

19. Het ambachtelijk timmer- en meubelmakersbedrijf aan Oirschotseweg 17 was in het ontwerpbestemmingsplan niet positief bestemd. Dit wordt aangepast, waarbij de verbeelding er als volgt uit zal zien:



20. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht op welke manier de woning ten oosten van Kruisparkweg 6 beschermd is tegen eventuele milieuhinder van omliggende bedrijven en op welke manier de milieurechten van de omliggende bedrijven in acht genomen zijn. De resultaten worden als volgt in de verbeelding verwerkt:



21. De aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' op Kruisparkweg tussen 14 en 16 wordt aangepast. In plaats van 9 wooneenheden betreft het hier 1 wooneenheid.
22. De aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' op de hoek Prins Bernhardlaan - Kruisparkweg wordt aangepast als gevolg van contractuele afspraken. In plaats van 12 wooneenheden wordt de realisatie van 2 wooneenheden toegelaten. Als gevolg hiervan komt de aanduiding 'aaneengebouwd' te vervallen.
23. Voor het perceel aan de Oirschotseweg 28A is per abuis de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Deze komt te vervallen.
24. Voor het perceel aan de Oirschotseweg 66-68 ontbreken per abuis een aantal aanduidingen. De volgende aanduidingen worden toegevoegd: 'detailhandel uitgesloten', 'perifere detailhandel' en 'maatschappelijk'.
25. Voor het horecabedrijf aan Oirschotseweg 21 wordt de aanduiding 'horeca' opgenomen.
26. Waar nodig wordt als gevolg van wijzigingen op de verbeelding de legenda aangepast.

Bijlagen

De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen kent de volgende bijlagen:

1. Bijlage bij de regels: geluidwerende maatregelen voor Kruisparkweg naast nummer 6.
2. Nieuwbouwplan Kruisparkweg te Best, milieuzonering door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau d.d. 27 december 2011 met kenmerk 813.730/50.870/MZ1.
3. Nieuwbouwplan Kruisparkweg te Best, milieuzonering – aanvullende notitie door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau d.d. 20 januari 2012 met kenmerk 813.730/50.870/NO1.