

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Sonseweg 1 met naastgelegen gronden’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Sonseweg 1’

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Sonseweg 1 met naastgelegen gronden’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Sonseweg 1’ hebben met ingang van 9 januari 2019 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 drie zienswijzen binnengekomen.

2. 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. For Farmers/Farm consult namens eigenaar Sint Oedenrodeseweg 18	
Ingekomen 16 januari 2019 / dagtekening 14 januari 2019	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant verzoekt het bouwvlak 1 te schrappen vanwege de korte afstand tussen de vleeskalveren-houderij en de nieuwe woning.</i>	<i>a. Vanwege de bezwaren uit de omgeving en de grote te leveren financiële bijdrage in het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap is er voor gekozen het aantal toe te voegen woningen terug te brengen van 5 naar 4. Hierdoor komen er nog maar 2 woningen georiënteerd op de Sint Oedenrodeseweg te liggen. De afstand van de nieuwe woning naast de bestaande woning aan de Sint Oedenrodeseweg 16 wordt hierdoor groter en blijft buiten de 50 meter tot het dierenverblijf van de veehouderij aan de Sint Oedenrodeseweg 18. Het vormt geen belemmering voor het bedrijf aan de Sint Oedenrodeseweg 18.</i>
<i>b. Indien bouwvlak 1 behouden blijft wordt verzocht in de regels op te nemen dat de 50 meter ten aanzien van de bouw van de dichts bij gelegen woonverblijf tot het dierenverblijf van de veehouderij aan de Sint Oedenrodeseweg 18.</i>	<i>b. Zoals onder a aangegeven zal er een bouwvlak verwijderd worden en verschuiven de bouwvlakken zodat er een grotere afstand tussen de nieuwe woning en de veehouderij aan de Sint Oedenrodeseweg 18. De nieuwe woningen moeten in de aangegeven gevellijn worden</i>

	<i>gesitueerd waardoor ze buiten de bufferzone zullen vallen.</i>
Conclusie	
Het plan is aangepast zodat er nog maar 4 nieuwe woningen in plaats van 5 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.	

2. Provincie Noord-Brabant	
Ingekomen 15 februari 2019 / dagtekening 14 februari 2019	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. De regeling in artikel 3.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde is te onbepaald.</i> <i>b. Er wordt voor de woningen een tegenprestatie gelijkwaardig aan de tegenprestatie voor een ruimt-voor-ruimtewoning gevraagd. Het daarvoor gehanteerde bedrag van €110.000,- per woning is niet juist, dit moet €125.000,- per woning zijn.</i> <i>c. Er worden kostenposten opgevoerd die niet kunnen worden aangemerkt als kwaliteitsverbeterende maatregelen:</i> <i>-verwijderen asbesthoudende puinverharding</i> <i>-het bedrag van de waardedaling van de gronden is niet juist</i> <i>-de duurzaamheidsmaatregelen, deze verbeteren de kwaliteit van het landschap niet hebben geen juridisch-planologische relatie met het plan.</i> <i>-overige posten zoals plankosten en onvoorziene kosten.</i>	<i>a. Artikel 3.2.2 is aangevuld conform het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.</i> <i>b. De totale berekening voor de te leveren tegenprestatie is aangepast. Daarnaast is het aantal toe te voegen woningen teruggebracht van 5 naar 4. De nieuwe berekening van de investering is opgenomen in de toelichting.</i> <i>c. Zoals onder b aangegeven is de totale berekening aangepast. Hierbij zijn alleen de kostenposten opgevoerd die aangemerkt kunnen worden als kwaliteitsverbeterende maatregelen.</i>
Conclusie	
-Artikel 3.2.2 is aangevuld. -De berekening is aangepast en het aantal woningen in het plan is verminderd met 1 woning.	

3. Vervoort Juridisch advies namens eigenaar Sint Oedenrodeseweg 7	
Ingekomen 18 februari 2019 / dagtekening 18 februari 2019	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. De bouw van 6 woningen is een te grote verdichting waardoor het groene en open karakter van het gebied te veel wordt aangetast. Ook zal het woongenot voor appellant afnemen. Appellant stelt voor 4 in plaats van 6 woningen te realiseren.</i>	<i>a. Vanwege de bezwaren uit de omgeving en de grote te leveren financiële bijdrage in het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap is er voor gekozen het aantal toe te voegen woningen terug te brengen van 5 naar 4. Hiermee zal er een grotere openheid tussen de nieuwe woningen zijn en daarmee sluit het plan beter aan op de omgeving. Daarnaast zal er een</i>

	<i>grote kwaliteitsverbetering plaatsvinden door sloop en sanering van het huidige bedrijf en aanplant groen ter plaatse.</i>
Conclusie	
Het plan is aangepast zodat er nog maar 4 nieuwe woningen in plaats van 5 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.	

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Sonseweg 1” en de beleidsregel ‘Welstandscriteria Sonseweg 1’ worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.