

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 10 november 2021 tot en met 21 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

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.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en 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
Reclamant 1 namens de vereniging Voor mekaar Naastenbuur	1
Reclamant 2	2
Reclamant 3 namens Bewoners Overleg Naastenbest	3
Reclamant 4	4
Reclamant 5	5

¹ Wet bescherming persoonsgegevens
IN22-00200/



Reclamant 6	6
Reclamant 7	7
Reclamant 8	8
Reclamant 9	9
Reclamant 10	10
Reclamant 11	11
Reclamant 12	12
Reclamant 13	13

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven, 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. Reclamant 1 namens de vereniging Voor mekaar Naastenbuur

Ingekomen 16 december 2021/dagtekening 16 december 2021

Inhoud zienswijze

a. **Doelgroepen.**

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt om invulling te geven aan haar doelstelling en aan de eerder door de gemeente vastgelegde visies. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de praktische invulling van een mogelijk CPO-plan met zorgcomponent. Het ontwerpbestemmingsplan is ook strijdig met het resultaat van de afweging in de raad.

b. **Procedure, communicatie en participatie**

Reclamant geeft aan dat uitkomst van overleg uit 2018 juist wel meegenomen dient te worden in het bestemmingsplan en zo de uitkomst ervan een juridische status te geven. Verder wordt door reclamant aangegeven dat er geen vertrouwen is in de procedure zoals die voor ogen wordt gezien door de gemeente met betrekking tot de uiteindelijke prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond. Tevens wordt aangegeven dat er geen redelijke dialoog mogelijk is inzake de toekomstige ontwikkeling van het perceel.

c. **Prijsstelling**

Door reclamant wordt aangegeven dat de grondprijs geen onderdeel mag zijn van de prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond.

d. **Voorgestelde veranderingen**

Door reclamant wordt voorgesteld om prioriteit te geven voor doorstroming en een levensloopbestendige wijk en zodoende te kiezen voor de uitgangspunten zoals die in de gebiedsvisie 2018 zijn benoemd. Concreet wordt voorgesteld om maximaal 8 levensloopbestendige woningen met zorgcomponent toe te staan met een perceel van 120-135m², ruimte voor een creatievere invulling van groen en gezamenlijke faciliteit te geven en geen bindende eis te stellen dat er starters /jongeren gehuisvest moeten worden.



Reacties zienswijze

Ad a. De gemeenteraad heeft richting meegegeven voor de ontwikkeling van het perceel op onderwerpen als doelgroep, programma, bouwlagen, prijssegment, eigendomssituatie en type initiatiefnemer. Deze richting is gedeeld met het college waarbij de volgende suggesties en uitgangspunten zijn besproken:

- uitgaan van 3 bouwlagen incl. kap waarbij er ruimte is om het groen iets aan te passen
- er wordt gedacht aan senioren beneden en starters boven
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een mogelijkheid.

Het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorziet in het veranderen van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat we (de gemeente), als eigenaar, een prijsvraag beogen voor de verkoop van het perceel hebben we gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarin nog niet alles vooraf vastligt. We willen immers ruimte bieden aan de creativiteit van de partijen die inschrijven op de prijsvraag. Zo is er in het bestemmingsplan een bouwvlak neergelegd waarin maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is passend in de omgeving. In de aangrenzende bebouwing in de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat is namelijk een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van ook 10 meter. Verder kunnen de wooneenheden zowel aangegebouwd als gestapeld gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd kunnen worden in slechts 1 bouwlaag of dat er bijvoorbeeld 2 rijen woningen van 4 gerealiseerd worden in gestapelde vorm. Tevens blijft een groot gedeelte van de huidige groenstructuur behouden. De bestaande bomenrij aan de Prins Clauslaan is namelijk bestemd als 'Groen', wat betekent dat er geen bebouwing in deze strook mag plaatsvinden. Bovendien geeft het bestemmingsplan niet aan of er koopwoningen dan wel huurwoningen gerealiseerd dienen te worden en voor welke doelgroep gebouwd moet worden. Het bestemmingsplan geeft een kader aan waar de toekomstige bebouwing aan dient te voldoen. Hiermee wordt niet uitgesloten dat bijvoorbeeld een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap initiatief (CPO) inschrijft voor de uiteindelijke prijsvraag. Hiermee wordt voldaan aan de richting die meegegeven is door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van het perceel.

Ad b. Dit bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het woonbeleid zoals dat opgesteld is door het Rijk, de provincie en onze gemeente. In de Structuurvisie Best 2030 is te lezen dat wat betreft wonen de gemeente wil inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Door inbreiding en uitbreiding worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand woongebied. Dit gebied is geschikt voor inbreiding om in de woningbehoefte kunnen blijven voorzien. In principe zijn herstructurerings- en intensiveringsprocessen overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en variatie van de verschillende buurten en wijken dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving. Tevens is er vraag naar een grotere woningvoorraad. Verder voldoet de totstandkoming van dit bestemmingsplan aan de wettelijk voorgeschreven procedure en heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarbij een toelichting gegeven is op het bestemmingsplan en omwonenden de mogelijkheid hadden om vragen te stellen over het plan. Tevens is op die avond een doorkijk gegeven naar de toekomstige verkoop van het perceel.

Ad c. In het bestemmingsplan wordt aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor het ontwikkelen van het perceel met woningen. De prijsvraag kan op zijn vroegst starten nadat de termijn voor het instellen van beroep tegen uw raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan 'J.P.



Coenstraat ongenummerd' verstreken is zodat die uitgangspunten ook daadwerkelijk onherroepelijk zijn. De prijsstelling van het perceel en de prijsvraag hebben derhalve geen invloed op de uitgangspunten van het bestemmingsplan zoals die in de regels benoemd zijn.

Ad d. De bestemmingsplan regels geven ruimte om verschillende woningen te realiseren binnen het bouwvlak, bestemd voor verschillende doelgroepen. Er wordt in de regels niet voorgeschreven welke doelgroep in aanmerking komt voor de woningen. Tevens wordt de bestaande groenstrook aan de Prins Clauslaan beschermd door de bestemming 'Groen' ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Ingekomen 18 november 2021/dagtekening 17 november 2021

Inhoud zienswijze

a. Goot- en bouwhoogte

Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte (10 meter) en goothoogte (7 meter) van de te bouwen woningen hoger is dan die van de woningen in de omgeving en daarmee niet passend in de wijk en de omgeving, waar laagbouw de norm is (maximaal 8 meter bouwhoogte).

b. Programma

De hoeveelheid woningen (12 tot 14), het verwijderen van de bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen J.P. Coenstraat/ Jan van Riebeeckstraat, waardoor er autoverkeer kort langs de huizen gaat plaatsvinden is ongewenst, kind onvriendelijk, gevaarlijk en tast de groene omgeving aan.

c. Overige opmerkingen

Reclamant merkt op dat het jammer is dat er alleen voor koopwoningen gekozen wordt, vraagt zich af waarom geen kleinere woningen met 2 slaapkamers worden voorgesteld, waar zowel jongeren, ouderen en mensen met een beperking kunnen wonen en ten slotte vraagt reclamant zich af het niet eens tijd wordt om met de bestaande Nederlandse 'hokjesbouw' (rijtje voor starters, rijtje voor ouderen) te stoppen en meer gemengd te bouwen, zodat jong en oud apart maar toch bij elkaar kunnen wonen en voor elkaar kunnen zorgen.

Reacties zienswijze

Ad a. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. De gebruikelijke regeling hiervoor in het bestemmingsplan is dat de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Er zijn uitzonderingen: zo is voor de directe buurpercelen aan de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' een maximale goothoogte van 8 meter aangegeven in plaats van de hiervoor genoemde 7 meter. Dit is gedaan omdat deze woningen een hogere goothoogte aan de voorzijde van het huis hebben dan aan de achterzijde. De regeling in het bestemmingsplan is een 'bouwenveloppe': de praktische bouwplannen dienen hierin te passen. Als er geen zwaarwegende argumenten zijn (zoals het geval zou zijn bij een straat van woningen met een lage goot = 4m) dan is het zaak iets ruimer te bestemmen om enige



ontwerpvrijheid in de plannen te behouden. Hier zijn zulke zwaarwegende argumenten niet aanwezig en daarom is een goothoogte van 7 meter aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter in tegenstelling tot de aangrenzende percelen aan de Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat die een toegestane maximale goothoogte van 8 meter en een toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter hebben.

Ad b. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. Met name ten noorden van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een lage goot. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele tweekappers van eveneens twee lagen met kap. Naast het Kruispark zijn er diverse belangrijke groene lanen in Naastenbest. Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. Alhoewel de opties op het perceel tamelijk vrij worden gelaten is de context dit niet. De huidige voorgevelrooilijnen van de rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de J.P. Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden, met de kanttekening dat er wel de volgende compensatie plaats kan vinden: De bebouwing mag tot aan de voorgevelrooilijn van de Jan van Riebeeckstraat komen maar daarvoor wordt de brede groenstrook aan de Prins Clauslaan doorgetrokken ten koste van de bebouwing op de hoek J.P. Coenstraat-Prins Clauslaan. Dit is geborgd door de bestemming 'Groen' ter plaatse waarop geen bebouwing plaats mag vinden. Verder mogen de bestaande parkeerplaatsen van de oude muziekschool in de openbare ruimte gebruikt worden. De overige benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein plaats te vinden conform de vigerende parkeernota waarbij veiligheid uiteraard een belangrijk aandachtspunt is.

Ad c. Het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorziet in het veranderen van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat we (als gemeente), als eigenaar, een prijsvraag beogen voor de verkoop van het perceel hebben we gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarin nog niet alles vooraf vastligt. We willen immers ruimte bieden aan de creativiteit van de partijen die inschrijven op de prijsvraag. Zo is er in het bestemmingsplan een bouwvlak neergelegd waarin maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is passend in de omgeving. In de aangrenzende bebouwing in de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat is namelijk een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van ook 10 meter. Verder kunnen de wooneenheden zowel aaneengebouwd als gestapeld gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd kunnen worden in slechts 1 bouwlaag of dat er bijvoorbeeld 2 rijen woningen van 4 gerealiseerd worden in gestapelde vorm. Tevens blijft een groot gedeelte van de huidige groenstructuur behouden. De bestaande bomenrij aan de Prins Clauslaan is namelijk bestemd als 'Groen', wat betekent dat er geen bebouwing in deze strook mag plaatsvinden. Bovendien geeft het bestemmingsplan niet aan of er koopwoningen dan wel huurwoningen gerealiseerd dienen te worden en voor welke doelgroep gebouwd moet worden. Het bestemmingsplan geeft een kader aan waarbinnen de toekomstige bebouwing dient te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3. Reclamant 3 namens Bewoners Overleg Naastenbest

Ingekomen 9 december 2021/dagtekening 5 december 2021

Inhoud zienswijze

a. Bouwlagen

Reclamant geeft aan dat in de toelichting op pagina 7 van het ontwerpbestemmingsplan wordt 'uitgegaan van 2 bouwlagen en een kap'. Reclamant vraagt zich af of hierdoor de mogelijkheid van het bouwen van een woning met twee bouwlagen op voorhand wordt uitgesloten. Reclamant verzoekt daarom om in de toelichting de tekst 'er wordt uitgegaan van twee bouwlagen met kap' te vervangen door de tekst 'er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen en een kap', zodat voorstellen met twee bouwlagen niet bij voorbaat zijn uitgesloten van deelname aan de prijsvraag.

b. Bouw- en goothoogte

Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen op 10 meter is vastgesteld en de goothoogte op 7 meter. Dat is aanzienlijk hoger dan bij alle andere woningen rond dit perceel. Reclamant verzoekt daarom om een maximale bouwhoogte van 8 meter met een daarbij bijpassende maximale goothoogte van 6 meter voor dit perceel op te nemen. Daarmee passen de nieuwe woningen in hun omgeving en blijven de functies van park en wandelen in die omgeving bestaan.

c. Programma

Reclamant geeft aan dat het bouwvolume van 14 woningen niet passend is in de parkomgeving aan twee zijden van dit perceel. Reclamant verzoekt om het maximale aantal woningen terug te brengen naar 10. Dat is zeer veel voor dit kleine perceel in deze omgeving.

Reacties zienswijze

Ad a. In de toelichting is inderdaad op pagina 7 te lezen dat er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap. Dit is in het geval dat het maximaal aantal van 14 wooneenheden gerealiseerd gaat worden. Dan ligt het voor de hand dat er gebouwd wordt in 2 lagen en een kap. In de regels en op de plankaart is echter te lezen en te zien dat het maximaal aantal wooneenheden 14 mag bedragen, de maximale goothoogte 7 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Hierdoor is het in de praktijk mogelijk om een woning te realiseren met 2 bouwlagen. Er is geen eis tot het realiseren van 2 bouwlagen met een kap. Dit betekent dat we in de toelichting duidelijker zijn als we de tekst aanpassen zoals reclamant aangeeft.

Ad b. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. De gebruikelijke regeling hiervoor in het bestemmingsplan is dat de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Er zijn uitzonderingen: zo is voor de directe buurpercelen aan de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' een maximale goothoogte van 8 meter aangegeven in plaats van de hiervoor genoemde 7 meter. Dit is gedaan omdat deze woningen een hogere goothoogte aan de voorzijde van het huis hebben dan aan de achterzijde. De regeling in het bestemmingsplan is een 'bouwenvolpde': de praktische bouwplannen dienen hierin te passen. Als er geen zwaarwegende argumenten zijn (zoals het geval zou zijn bij een straat van woningen met een lage goot = 4m) dan is het zaak iets ruimer te bestemmen om enige ontwerprijheid in de plannen te behouden. Hier zijn zulke zwaarwegende argumenten niet aanwezig en daarom is een goothoogte van 7 meter aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter in tegenstelling tot de aangrenzende percelen aan de Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat die een toegestane maximale goothoogte van 8 meter en een toegestane maximale



bouwhoogte van 10 meter hebben.

Ad c. Met dit bestemmingsplan worden in totaal maximaal 14 wooneenheden mogelijk gemaakt in het plangebied. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap. Gedacht wordt aan combinatie met senioren onder en starters boven. De maximale hoogte van de woningen zal 10 meter bedragen. Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4

Ingekomen 15 december 2021/dagtekening 12 december 2021

Inhoud zienswijze

a. Programma

Reclamant geeft aan dat het bouwvolume van 14 woningen niet passend is in de parkomgeving aan twee zijden van dit perceel. Reclamant verzoekt om het maximale aantal woningen terug te brengen naar 10. Dat is zeer veel voor dit kleine perceel in deze omgeving.

b. Bouw- en goothoogte

Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen op 10 meter is vastgesteld en de goothoogte op 7 meter. Dat is aanzienlijk hoger dan bij alle andere woningen rond dit perceel. Reclamant verzoekt daarom om een maximale bouwhoogte van 8 meter met een daarbij bijpassende maximale goothoogte van 6 meter voor dit perceel op te nemen. Daarmee passen de nieuwe woningen in hun omgeving en blijven de functies van park en wandelen in die omgeving bestaan.

Reacties zienswijze

Ad a. Met dit bestemmingsplan worden in totaal maximaal 14 wooneenheden mogelijk gemaakt in het plangebied. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap. Gedacht wordt aan combinatie met senioren onder en starters boven. De maximale hoogte van de woningen zal 10 meter bedragen. Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving.

Ad b. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. De gebruikelijke regeling hiervoor in het bestemmingsplan is dat de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Er zijn uitzonderingen: zo is voor de directe buurpercelen aan de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' een maximale goothoogte van 8 meter aangegeven in plaats van de hiervoor genoemde 7 meter. Dit is gedaan omdat deze woningen een hogere goothoogte aan de voorzijde van het huis hebben dan aan de achterzijde. De regeling in



het bestemmingsplan is een 'bouwenveloppe': de praktische bouwplannen dienen hierin te passen. Als er geen zwaarwegende argumenten zijn (zoals het geval zou zijn bij een straat van woningen met een lage goot = 4m) dan is het zaak iets ruimer te bestemmen om enige ontwerpvrijheid in de plannen te behouden. Hier zijn zulke zwaarwegende argumenten niet aanwezig en daarom is een goothoogte van 7 meter aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter in tegenstelling tot de aangrenzende percelen aan de Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat die een toegestane maximale goothoogte van 8 meter en een toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter hebben.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5

Ingekomen 27 november 2021/dagtekening 27 november 2021

Inhoud zienswijze

a. Beeldkwaliteit

Reclamant geeft aan een zienswijze te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling en beeldkwaliteit. Zonder nader in te gaan waartegen de zienswijze zich precies richt, geeft reclamant vervolgens enkele aandachtspunten aan waarmee rekening te houden, zoals bijvoorbeeld het behoud van de bestaande bomen, realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen en zorg voor het ontstaan van een plezierige, open, groene woonomgeving.

b. Verkeer en parkeren

Reclamant geeft aan zienswijzen te hebben met betrekking tot verkeer en parkeren. Zonder nader in te gaan waartegen de zienswijze zich precies richt, geeft reclamant vervolgens enkele aandachtspunten aan waarmee rekening te houden zoals het realiseren van parkeervoorzieningen in de Prins Clauslaan en realisering van de ontsluiting van de binnen parkeerplaats dusdanig dat er geen extra verkeerstroom en parkeerdruk in de Jan van Brakelstraat gaat ontstaan.

Reacties zienswijze

Ad a. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. Met name ten noorden van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een lage goot. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele tweekappers van eveneens twee lagen met kap. Naast het Kruispark zijn er diverse belangrijke groene lanen in Naastenbest.

Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. Alhoewel de opties op het perceel tamelijk vrij worden gelaten is de context dit niet. De huidige voorgevelrooilijnen van de rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de J.P. Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Afstand van de achtertuinen tot aan de hoofdgebouwen dient tenminste 10 meter te bedragen. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden, met de kanttekening dat er wel de volgende compensatie plaats kan vinden: De bebouwing mag tot aan de voorgevelrooilijn van de Jan van Riebeeckstraat komen, maar daarvoor wordt de brede



groenstrook aan de Prins Clauslaan doorgetrokken ten koste van de bebouwing op de hoek J.P. Coenstraat-Prins Clauslaan. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. De materialisatie van de bestaande woningen (vooral uit de jaren '80 van vorige eeuw) is bijna overal baksteen en dakpannen. De bakstenen zijn meestal licht van kleur en de dakpannen antraciet. De hedendaagse transformatie naar duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie maakt dat er opnieuw nagedacht wordt over de materialisatie. Bovendien kan van nieuwbouw in een bestaande wijk een stimulerende uitstraling uitgaan. De locatie bevindt zich op een hoeklocatie dat in het oog springt vanuit meerdere straten. Met deze zaken in het achterhoofd is besloten om de materialisatie vrij te laten om op deze wijze de meest gunstige condities te scheppen voor het maken van een duurzaam gebouw, waarbij er maximaal gebruik gemaakt kan worden van materialen, die weinig CO2 vragen en/of materialen die opnieuw gebruikt worden en/of herbruikbaar zijn. Bij de uitvraag richting potentiële ontwikkelaars zal dus het plan, dat de stedenbouwkundige condities respecteert en dat het meest circulair en duurzaam is een grote kans maken om tot uitvoering te komen

Ad.b Om de effecten van een plan op de verkeerssituatie ter plaatse te bepalen wordt gekeken naar de verkeersgeneratie. Deze kan worden ingeschat op basis van kencijfers uit de meest recente CROW-publicatie (381). In de CROW is beschreven dat de maximale verkeersgeneratie voor een dergelijk project als dit, gelegen in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied', neerkomt op 4 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per woning. In dit geval zal het plan dus zorgen voor maximaal 56 mvt/etmaal. De omliggende wegen kunnen het extra verkeer gemakkelijk verwerken. Het plan zorgt niet voor meer verkeersdruk of voor onveilige verkeerssituaties. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen, vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeente Best en die is verwerkt in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Archeologie'. In het plan zijn maximaal 14 wooneenheden met een woonvloeroppervlakte kleiner dan 70 m² te realiseren. Deze genereren een parkeernorm van 1,4 per wooneenheid. Dit komt neer op een maximale parkeerbehoefte van 19,6 parkeerplaatsen. Inmiddels is op 1 januari 2022 de nieuwe nota parkeernormen in werking getreden die op 13 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierbij heeft een dergelijke wooneenheid met een woonvloeroppervlakte van maximaal 70m² een parkeernorm van 1,3 per wooneenheid. Dit komt neer op een maximale parkeerbehoefte van 18,2 parkeerplaatsen. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder mogen de bestaande parkeerplaatsen van de oude muziekschool in de openbare ruimte gebruikt worden. De overige benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein plaats te vinden. Er is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen. Op eigen terrein (binnenplaats) is plaats voor circa 10 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen aan de J. P. Coenstraat beschikbaar. Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt met een ambtshalve wijziging de nota parkeernormen die met ingang van 1 januari 2022 in werking is getreden in het plan verwerkt.



6. Reclamant 6

Ingekomen 14 december 2021/dagtekening 14 december 2021

Inhoud zienswijze

a. **Bouwhoogte**

Reclamant geeft aan dat in de toelichting is te lezen dat de bestemmingsplanlocatie een hoeklocatie is die opvalt (pag. 8) en dat het plan moet aansluiten op de karakteristieken van de omgeving (pag 12). Met een maximale hoogte van 10 meter is daar geen sprake van. De omliggende woningen zijn ook 2-laags met of zonder kap maar niet hoger dan 8 meter. Reclamant verzoekt daarom om de maximale bouwhoogte op 8 meter te bepalen en daarmee de eis voor 2 bouwlagen met kap te laten vervallen.

b. **Programma**

Reclamant geeft aan dat de woningen mede bedoeld zijn voor senioren die daar vaak een eengezinshuis voor vrijmaken. Dan moet dat nieuwe huis daarvoor wel aantrekkelijk genoeg zijn. Als er 7 woningen naast elkaar worden gepland wordt het woon-/slaapoppervlak zo klein dat de overgang vanuit een eengezinswoning niet meer aantrekkelijk is. Reclamant verzoekt om het maximale aantal woningen terug te brengen naar 5 per bouwlaag en zodoende maximaal 10 woningen toe te staan.

c. **Gemeenschappelijke ruimte**

Reclamant geeft aan dat door het verminderen van de woningen er meer ruimte ontstaat om bijvoorbeeld een gezamenlijke ruimte te creëren binnen de totale ontwikkeling om zodoende het complex levensloopbestendiger te maken. Reclamant verzoekt om voorzieningen op dit vlak extra mee te wegen in de beoordeling van de inzendingen van de prijsvraag die moet komen.

d. **Bebouwing**

Reclamant geeft aan dat met dit bestemmingsplan voorgesteld wordt om alle woningen in 1 rij te bouwen. Reclamant stelt voor om niet vast te houden aan 1 rij woningen. Daardoor ontstaat er een creatievere mogelijkheid om de bebouwing in te vullen.

e. **Parkeren**

Reclamant geeft aan dat er gebruik gemaakt gaat worden van de bestaande parkeerplaatsen aan de J.P. Coenstraat. Dat kan gevaarlijke situaties opleveren, omdat bestuurders bij achteruitrijden kleine kinderen of mensen in een rolstoel niet kunnen zien en dus kunnen aanrijden. Door de bebouwing zal de frequentie van in- en uitrijden van auto's toenemen, dus kunnen er onveilige situaties ontstaan. Reclamant verzoekt om het trottoir bij de parkeerplaatsen aan de Coenstraat met een bochtje door te trekken aan de kant van de bebouwing, zodat voetgangers niet achter de auto's langs hoeven.

Reacties zienswijze

Ad a. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. Met name ten noorden van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een lage goot. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele tweekappers van eveneens twee lagen met kap. Naast het Kruispark zijn er diverse belangrijke groene lanen in Naastenbest. De gebruikelijke regeling voor rijwoningen van twee lagen en een kap in het bestemmingsplan is dat de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Deze regeling in het bestemmingsplan is een 'bouwenvolpoe': de praktische bouwplannen dienen hierin te passen. Echter is niet alleen de hoogte van gebouwen van belang bij stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling. Ook bijvoorbeeld het groen in de omgeving en de huidige bestaande bebouwing geven een indicatie voor de stedenbouwkundige inpassing. Alhoewel de



opties op het perceel tamelijk vrij worden gelaten is de context dit niet. De huidige voorgevelrooilijnen van de rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de Jan Pieterszoon Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden. De bebouwing mag tot aan de voorgevelrooilijn van de Jan van Riebeeckstraat komen maar daarvoor wordt de brede groenstrook aan de Prins Clauslaan doorgetrokken. Dit zijn allemaal aspecten die maken dat het plan aansluit op de karakteristieken van de omgeving.

Ad.b Met dit bestemmingsplan worden in totaal maximaal 14 wooneenheden mogelijk gemaakt in het plangebied. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap. Het plan dient qua uitstraling te passen in de stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. Niet alleen de bouwhoogte geeft een indicatie voor het stedenbouwkundig inpassen van het plan. Daarbij spelen ook de volgende aspecten een rol. De huidige voorgevelrooilijnen van de rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de J.P. Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. Vandaar dat er maximaal 14 wooneenheden mogelijk gemaakt worden.

Ad.c In het bestemmingsplan wordt aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor het ontwikkelen van het perceel met woningen. Onder andere het maximaal bouwen van 14 wooneenheden. De prijsvraag kan op zijn vroegst starten nadat de termijn voor het instellen van beroep tegen het raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' verstreken is zodat die uitgangspunten ook daadwerkelijk onherroepelijk zijn. Ná vaststelling van het bestemmingsplan worden de verdere voorbereidingen op de marktselectie opgepakt. In de voorbereiding worden de beoordelingscriteria voor de inschrijvingsfase door de beoordelingscommissie definitief bepaald. Deze criteria hebben echter geen invloed op de uitgangspunten van het bestemmingsplan zoals die in de regels benoemd zijn.

Ad.d Het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorziet in het veranderen van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat we (als gemeente), als eigenaar, een prijsvraag beogen voor de verkoop van het perceel hebben we gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarin nog niet alles vooraf vastligt. We willen immers ruimte bieden aan de creativiteit van de partijen die inschrijven op de prijsvraag. Zo is er in het bestemmingsplan een bouwvlak neergelegd waarin maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verder kunnen de wooneenheden zowel aaneengebouwd als gestapeld gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd kunnen worden in slechts 1 bouwlaag of dat er bijvoorbeeld 2 rijen woningen van 4 gerealiseerd worden in gestapelde vorm. Het bestemmingsplan geeft een kader aan waarbinnen de toekomstige bebouwing dient te passen maar waarin niet strak vastligt waar de bebouwing precies dient te komen.

Ad.e Het bestemmingsplan geeft de kaders aan voor het aantal benodigde parkeerplaatsen dat nodig is bij de realisatie van het plan. Hierbij is de Nota parkeernormen leidend en dient voldaan te worden aan de eisen die daarin genoemd worden. Er wordt in het bestemmingsplan niet in detail getreden hoe de parkeervoorziening eruit dient te zien. Dat komt aan bod bij de realisatie van het plan. Dan wordt bekeken hoe de inrichting van de parkeervoorziening voorzien is en wordt ook beoordeeld of deze veilig is. Er is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen. Op eigen terrein (binnenplaats) is plaats voor circa 10 eigen



parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen aan de Jan Pieterszoon Coenstraat beschikbaar. Er ontstaan derhalve geen belemmeringen omtrent parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reclamant 7
Ingekomen 15 december 2021/dagtekening 15 december 2021
<i>Inhoud zienswijze</i>
Reclamant heeft dezelfde zienswijzen zoals die genoemd zijn onder de inhoud van de zienswijze nummer 1. Dat komt omdat reclamant verwijst naar de zienswijzen zoals die ingediend zijn door reclamant 1. a. Doelgroepen. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt om invulling te geven aan haar doelstelling en aan de eerder door de gemeente vastgelegde visies. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de praktische invulling van een mogelijk CPO-plan met zorgcomponent. Het ontwerpbestemmingsplan is ook strijdig met het resultaat van de afweging in de raad. b. Procedure, communicatie en participatie Reclamant geeft aan dat uitkomst van overleg uit 2018 juist wel meegenomen dient te worden in het bestemmingsplan en zo de uitkomst ervan een juridische status te geven. Verder wordt door reclamant aangegeven dat er geen vertrouwen is in de procedure zoals die voor ogen wordt gezien door de gemeente met betrekking tot de uiteindelijke prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond. Tevens wordt aangegeven dat er geen redelijke dialoog mogelijk is inzake de toekomstige ontwikkeling van het perceel. c. Prijsstelling Door reclamant wordt aangegeven dat de grondprijs geen onderdeel mag zijn van de prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond. d. Voorgestelde veranderingen Door reclamant wordt voorgesteld om prioriteit te geven voor doorstroming en een levensloopbestendige wijk en zodoende te kiezen voor de uitgangspunten zoals die in de gebiedsvisie 2018 zijn benoemd. Concreet wordt voorgesteld om maximaal 8 levensloopbestendige woningen met zorgcomponent toe te staan met een perceel van 120-135m², ruimte voor een creatievere invulling van groen en gezamenlijke faciliteit te geven en geen bindende eis te stellen dat er starters /jongeren gehuisvest moeten worden.
Zie reactie zienswijze onder 1.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



8. Reclamant 8 Ingekomen 20 december 2021/dagtekening 18 december 2021
<i>Inhoud zienswijze</i> a. Programma Reclamant geeft aan dat het bouwvolume van 14 woningen in gestapelde vorm niet passend is in de omgeving van dit perceel. Reclamant verzoekt om het maximale aantal woningen terug te brengen en om het laten vervallen van de eis tot twee bouwlagen. b. Bouwhoogte Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen op 10 meter is vastgesteld. Dat is hoger dan bij alle andere woningen rond dit perceel. Reclamant verzoekt daarom om een maximale bouwhoogte van 8 meter voor dit perceel op te nemen.
<i>Reacties zienswijze</i> <u>Ad a.</u> Met dit bestemmingsplan worden in totaal maximaal 14 wooneenheden mogelijk gemaakt in het plangebied. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap. Gedacht wordt aan combinatie met senioren onder en starters boven. De maximale hoogte van de woningen zal 10 meter bedragen. Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. In de toelichting is inderdaad op pagina 7 te lezen dat er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap. Dit is in het geval dat het maximaal aantal van 14 wooneenheden gerealiseerd gaat worden. Dan ligt het voor de hand dat er gebouwd wordt in 2 lagen en een kap. In de regels en op de plankaart is echter te lezen en te zien dat het maximaal aantal wooneenheden 14 mag bedragen, de maximale goothoogte 7 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Hierdoor is het in de praktijk mogelijk om een woning te realiseren met 2 bouwlagen. Er is geen eis tot het realiseren van 2 bouwlagen met een kap. <u>Ad b.</u> In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. De gebruikelijke regeling hiervoor in het bestemmingsplan is dat de maximale goothoogte op 7 meter wordt gesteld en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Er zijn uitzonderingen: zo is voor de directe buurpercelen aan de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' een maximale goothoogte van 8 meter aangegeven in plaats van de hiervoor genoemde 7 meter. Dit is gedaan omdat deze woningen een hogere goothoogte aan de voorzijde van het huis hebben dan aan de achterzijde. De regeling in het bestemmingsplan is een 'bouwenvolpoe': de praktische bouwplannen dienen hierin te passen. Als er geen zwaarwegende argumenten zijn (zoals het geval zou zijn bij een straat van woningen met een lage goot = 4m) dan is het zaak iets ruimer te bestemmen om enige ontwerprijheid in de plannen te behouden. Hier zijn zulke zwaarwegende argumenten niet aanwezig en daarom is een goothoogte van 7 meter aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter in tegenstelling tot de aangrenzende percelen aan de Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat die een toegestane maximale goothoogte van 8 meter en een toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter hebben.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



9. Reclamant 9

Ingekomen 19 december 2021/dagtekening 19 december 2021

Inhoud zienswijze

a. **Situering bouwprogramma**

Reclamant voorziet geluidsoverlast, met name tijdens zomerdagen, voor de huizen gelegen aan het Johan Frisopark als de in het complex opgenomen balkons van zowel senioren- als starters bouwlaag aan de Prins Clauslaan zijde worden gerealiseerd.

Reclamant komt tot deze conclusie door hetgeen in de toelichting is opgenomen. De in de toelichting beschreven beoogde invulling impliceert namelijk dat de balkons naar alle waarschijnlijkheid aan de Prins Clauslaan zijde gerealiseerd zullen worden. Reclamant stelt voor om 2 gebouwen te realiseren op het perceel, in het verlengde van de huidige bebouwing aan de Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat.

Tot slot geeft reclamant mee om duurzaamheid mee te laten wegen in de beslissing voor verkoop van het perceel.

Reacties zienswijze

Ad a. De gemeenteraad heeft richting meegegeven voor de ontwikkeling van het perceel op onderwerpen als doelgroep, programma, bouwlagen, prijssegment, eigendomssituatie en type initiatiefnemer. Deze richting is gedeeld met het college waarbij de volgende suggesties en uitgangspunten zijn besproken:

- uitgaan van 3 bouwlagen incl. kap waarbij er ruimte is om het groen iets aan te passen
- er wordt gedacht aan senioren beneden en starters boven
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een mogelijkheid.

Het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorziet in het veranderen van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat we, als eigenaar, een prijsvraag beogen voor de verkoop van het perceel hebben we gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarin nog niet alles vooraf vastligt. We willen immers ruimte bieden aan de creativiteit van de partijen die inschrijven op de prijsvraag. Zo is er in het bestemmingsplan een bouwvlak neergelegd waarin maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is passend in de omgeving. In de aangrenzende bebouwing in de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat is namelijk een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van ook 10 meter. Verder kunnen de wooneenheden zowel aaneengebouwd als gestapeld gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd kunnen worden in slechts 1 bouwlaag of dat er bijvoorbeeld 2 rijen woningen van 4 gerealiseerd worden in gestapelde vorm. Tevens blijft een groot gedeelte van de huidige groenstructuur behouden. De bestaande bomenrij aan de Prins Clauslaan is namelijk bestemd als 'Groen', wat betekent dat er geen bebouwing in deze strook mag plaatsvinden. Bovendien geeft het bestemmingsplan niet aan of er koopwoningen dan wel huurwoningen gerealiseerd dienen te worden en voor welke doelgroep gebouwd moet worden. Het bestemmingsplan geeft een kader aan waar de toekomstige bebouwing aan dient te voldoen. Hiermee wordt niet uitgesloten dat bijvoorbeeld een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap initiatief (CPO) inschrijft voor de uiteindelijke prijsvraag of dat er meerdere rijen woningen gerealiseerd worden in het verlengde van de J.P. Coenstraat of de Jan van Riebeeckstraat. Hiermee wordt voldaan aan de richting die meegegeven is door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van het perceel. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bebouwen van het terrein kan gericht een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. In de huidige toelichting is gewerkt met een meest waarschijnlijk maximaal model om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de regelgeving met betrekking akoestiek en



er daardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van het woningbouwplan. Tot slot is in bouwvolume de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. De materialisatie van de bestaande woningen (vooral uit de jaren '80 van vorige eeuw) is bijna overal baksteen en dakpannen. De bakstenen zijn meestal licht van kleur en de dakpannen antraciet. De hedendaagse transformatie naar duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie maakt dat er opnieuw nagedacht wordt over de materialisatie. Bovendien kan van nieuwbouw in een bestaande wijk een stimulerende uitstraling uitgaan. De locatie bevindt zich op een hoeklocatie dat in het oog springt vanuit meerdere straten. Met deze zaken in het achterhoofd is besloten om de materialisatie vrij te laten om op deze wijze de meest gunstige condities te scheppen voor het maken van een duurzaam gebouw, waarbij er maximaal gebruik gemaakt kan worden van materialen, die weinig CO2 vragen en/of materialen die opnieuw gebruikt worden en/of herbruikbaar zijn. Bij de uitvraag richting potentiële ontwikkelaars zal dus het plan, dat de stedenbouwkundige condities respecteert en dat het meest circulair en duurzaam is een grote kans maken om tot uitvoering te komen

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Reclamant 10

Ingekomen 19 december 2021/dagtekening 19 december 2021

Inhoud zienswijze

a. **Bouwhoogte**

Reclamant geeft aan dat de hoogte van het gebouw te hoog is. Reclamant verzoekt om aansluiting te zoeken bij het gebouw dat op het perceel stond en daarom 1 bouwlaag toe te staan. Op basis van die 1 laags bebouwing hebben zij hun huis gekocht. Ze verwachten door de realisatie van hogere bebouwing schade, onder andere door vermindering van privacy, vermindering van lichtinval en verslechtering van het uitzicht.

b. **Parkeren**

Reclamant geeft aan dat er, hoewel er parkeerruimte in het bestemmingsplan is opgenomen, zij vreest voor onvoldoende parkeerruimte. Reclamant stelt voor om in de brede straten rondom het perceel ook parkeervakken te maken, waarbij je de auto vooruit (of achteruit) inparkeert. Dan kun je meer auto's kwijt dan bij fileparkeren, echter wordt de straat wel wat smaller.

Reacties zienswijze

Ad a. In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. Met name ten noorden van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een lage goot. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele tweekappers van eveneens twee lagen met kap. Naast het Kruispark zijn er diverse belangrijke groene lanen in Naastenbest. Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1e verdieping starters. Alhoewel de opties op het perceel tamelijk vrij worden gelaten is de context dit niet. De huidige voorgevelrooilijnen van de



rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de J.P. Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Afstand van de achtertuinen tot aan de hoofdgebouwen dient tenminste 10 meter te bedragen. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden, met de kanttekening dat er wel de volgende compensatie plaats kan vinden: De bebouwing mag tot aan de voorgevelrooilijn van de Jan van Riebeeckstraat komen, maar daarvoor wordt de brede groenstrook aan de Prins Clauslaan doorgetrokken ten koste van de bebouwing op de hoek J.P. Coenstraat-Prins Clauslaan. In bouwvolume is de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. De materialisatie van de bestaande woningen (vooral uit de jaren '80 van vorige eeuw) is bijna overal baksteen en dakpannen. De bakstenen zijn meestal licht van kleur en de dakpannen antraciet. De hedendaagse transformatie naar duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie maakt dat er opnieuw nagedacht wordt over de materialisatie. Bovendien kan van nieuwbouw in een bestaande wijk een stimulerende uitstraling uitgaan. De locatie bevindt zich op een hoeklocatie dat in het oog springt vanuit meerdere straten. Met deze zaken in het achterhoofd is besloten om de materialisatie vrij te laten om op deze wijze de meest gunstige condities te scheppen voor het maken van een duurzaam gebouw, waarbij er maximaal gebruik gemaakt kan worden van materialen, die weinig CO2 vragen en/of materialen die opnieuw gebruikt worden en/of herbruikbaar zijn. Bij de uitvraag richting potentiële ontwikkelaars zal dus het plan, dat de stedenbouwkundige condities respecteert en dat het meest circulair en duurzaam is een grote kans maken om tot uitvoering te komen

Ad.2 Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen, vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeente Best en die is verwerkt in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Archeologie'. In het plan zijn maximaal 14 wooneenheden met een woonvloeroppervlakte kleiner dan 70 m² te realiseren. Deze genereren een parkeernorm van 1,4 per wooneenheid. Dit komt neer op een maximale parkeerbehoefte van 19,6 parkeerplaatsen. Inmiddels is op 1 januari 2022 de nieuwe nota parkeernormen in werking getreden die op 13 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierbij heeft een dergelijke wooneenheid met een woonvloeroppervlakte van maximaal 70m² een parkeernorm van 1,3 per wooneenheid. Dit komt neer op een maximale parkeerbehoefte van 18,2 parkeerplaatsen. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder mogen de bestaande parkeerplaatsen van de oude muziekschool in de openbare ruimte gebruikt worden. De overige benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein plaats te vinden. Er is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen. Op eigen terrein (binnenplaats) is plaats voor circa 10 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen aan de J.P. oenstraat beschikbaar. Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Uiteraard zal bij de definitieve aanleg van de parkeerplaatsen rekening gehouden worden met de veiligheid van alle verkeersdeelnemers.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt met een ambtshalve wijziging de nota parkeernormen die met ingang van 1 januari 2022 in werking is getreden in het plan verwerkt.

11. Reclamant 11



Inhoud zienswijze

a. **Situering bouwprogramma**

Reclamant voorziet geluidsoverlast voor de huizen gelegen aan het Johan Frisopark als de in het complex opgenomen balkons van zowel senioren- als starters bouwlaag aan de Prins Clauslaan zijde worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat een betere optie is om bijvoorbeeld 1 of beter 2 gebouwen met de balkon/tuinzijde aan de J. Riebeeckstraat en/of J.P. Coenstraat te positioneren. Aan die zijdes is tegenoverliggend gedeeltelijk het Kruispark en gedeeltelijk zijanten van huizen. Daarmee zou geluidshinder verminderd kunnen worden. Volgens reclamant is een ander voordeel bij deze invulling van het perceel een grotere veiligheid vanwege meer zicht op wat er aan de vooringangen zijde gebeurt.

Reacties zienswijze

Ad a. De gemeenteraad heeft richting meegegeven voor de ontwikkeling van het perceel op onderwerpen als doelgroep, programma, bouwlagen, prijssegment, eigendomssituatie en type initiatiefnemer. Deze richting is gedeeld met het college waarbij de volgende suggesties en uitgangspunten zijn besproken:

- uitgaan van 3 bouwlagen incl. kap waarbij er ruimte is om het groen iets aan te passen
- er wordt gedacht aan senioren beneden en starters boven
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een mogelijkheid.

Het bestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorziet in het veranderen van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat we, als eigenaar, een prijsvraag beogen voor de verkoop van het perceel hebben we gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarin nog niet alles vooraf vastligt. We willen immers ruimte bieden aan de creativiteit van de partijen die inschrijven op de prijsvraag. Zo is er in het bestemmingsplan een bouwvlak neergelegd waarin maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is passend in de omgeving. In de aangrenzende bebouwing in de J.P. Coenstraat en Jan van Riebeeckstraat is namelijk een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van ook 10 meter. Verder kunnen de wooneenheden zowel aaneengebouwd als gestapeld gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd kunnen worden in slechts 1 bouwlaag of dat er bijvoorbeeld 2 rijen woningen van 4 gerealiseerd worden in gestapelde vorm. Tevens blijft een groot gedeelte van de huidige groenstructuur behouden. De bestaande bomenrij aan de Prins Clauslaan is namelijk bestemd als 'Groen', wat betekent dat er geen bebouwing in deze strook mag plaatsvinden. Bovendien geeft het bestemmingsplan niet aan of er koopwoningen dan wel huurwoningen gerealiseerd dienen te worden en voor welke doelgroep gebouwd moet worden. Het bestemmingsplan geeft een kader aan waar de toekomstige bebouwing aan dient te voldoen. Hiermee wordt niet uitgesloten dat bijvoorbeeld een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap initiatief (CPO) inschrijft voor de uiteindelijke prijsvraag of dat er meerdere rijen woningen gerealiseerd worden in het verlengde van de J.P. Coenstraat of de Jan van Riebeeckstraat. Hiermee wordt voldaan aan de richting die meegegeven is door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van het perceel. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bebouwen van het terrein kan gericht een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. In de huidige toelichting is gewerkt met een meest waarschijnlijk maximaal model om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de regelgeving met betrekking akoestiek en er daardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van het woningbouwplan.



Tot slot is in bouwvolume de bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Reclamant 12
Ingekomen 19 december 2021/dagtekening 19 december 2021
<i>Inhoud zienswijze</i> Reclamant verwijst naar de zienswijze van zijn buurman, in deze nota behandeld onder nummer 9.
<i>Reacties zienswijze</i> Zie onder 9.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Reclamant 13
Ingekomen 22 december 2021/dagtekening 22 december 2021
<i>Inhoud zienswijze</i> a. Doelgroepen. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt om invulling te geven aan haar doelstelling en aan de eerder door de gemeente vastgelegde visies. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de praktische invulling van een mogelijk CPO-plan met zorgcomponent. Het ontwerpbestemmingsplan is ook strijdig met het resultaat van de afweging in de raad. b. Procedure, communicatie en participatie Reclamant geeft aan dat uitkomst van overleg uit 2018 juist wel meegenomen dient te worden in het bestemmingsplan en zo de uitkomst ervan een juridische status te geven. Verder wordt door reclamant aangegeven dat er geen vertrouwen is in de procedure zoals die voor ogen wordt gezien door de gemeente met betrekking tot de uiteindelijke prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond. Tevens wordt aangegeven dat er geen redelijke dialoog mogelijk is inzake de toekomstige ontwikkeling van het perceel. c. Prijsstelling Door reclamant wordt aangegeven dat de grondprijs geen onderdeel mag zijn van de prijsvraag voor toekenning van het kopen van de grond. d. Voorgestelde veranderingen Door reclamant wordt voorgesteld om prioriteit te geven voor doorstroming en een levensloopbestendige wijk en zodoende te kiezen voor de uitgangspunten zoals die in de gebiedsvisie 2018 zijn benoemd. Concreet wordt voorgesteld om maximaal 8 levensloopbestendige woningen met zorgcomponent toe te staan met een perceel van



135m ² , ruimte voor een creatievere invulling van groen en gezamenlijke faciliteit te geven en geen bindende eis te stellen dat er starters gehuisvest moeten worden.
<i>Reacties zienswijze</i> Zie de reacties zienswijze onder 1.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en 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 'J.P. Coenstraat ongenummerd' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Tijdens de gemeenteraadvergadering van 7 maart 2022 is een amendement aangenomen om ook een seniorenhofje ter plaatse mogelijk te maken. Naast de bebouwing typologieën 'aaneengebouwde woningen', en 'gestapelde woningen' worden ook de bebouwing typologieën 'vrijstaand' en 'geschakeld vrijstaand' opgenomen. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 6, 7, 9, 11, 12, en 13.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen en behandeling in de gemeenteraad van 7 maart 2022

Paragraaf 2.2 'Voorgenomen ontwikkeling en beeldkwaliteit' wordt zodanig aangepast dat ook bebouwingstypologie 'vrijstaand en geschakeld vrijstaand' benoemd worden.

De zinsnede 'Er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap' op pagina 7 komt er als volgt uit te zien: 'Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap'.

Ambtshalve aanpassingen

Titelblad

Er staat nu: 'trefwoorden: huurwoningen, nieuwbouw, Best'. Dat wordt: 'trefwoorden: 14 woningen, nieuwbouw, Best'.

Pagina 3

Er staat nu: 'De gemeente is voornemens hier maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk te maken bestemd voor het middensegment huur.'. Dat wordt: 'De gemeente is voornemens hier maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk te maken'.

Pagina 10

Behoefte komt er als volgt uit te zien:

Doorvertaald naar het niveau van de gemeente Best laat het woonbehoefte onderzoek in hoofdlijnen het volgende zien:

- de totale lokale behoefte voor de periode 2020-2040 bedraagt zo'n 2.400 woningen;



- er is grote behoefte aan goedkope en betaalbare, toegankelijke woningen voor kleinere huishoudens, zowel in het koop- als in het huursegment; de oorzaak hiervan ligt enerzijds in de woningmarkt en anderzijds in de demografische opbouw van onze gemeente (vergrijzing, huishoudensverdunding);

In het Afsprakenkader Wonen van het SGE hebben de negen gemeenten (waarvan Best onderdeel uitmaakt) onder andere kwantitatieve kaders vastgelegd. In de komende 20 jaar moeten circa 62.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De SGE_gemeenten werken samen als ware zij één gemeente. Doorvertaald vanuit de regionale opgave betekent dit voor Best, dat de gemeente de komende 20 jaar in totaal 4.100 woningen bijbouwt.

Pagina 13

De zinsnede 'Er wordt bovendien gesteld dat er een grote behoefte is aan huurwoningen' wordt verwijderd.

Doorwerking plangebied komt er als volgt uit te zien:

Voorgenomen plan voorziet in de realisatie van maximaal 14 goedkope en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op basis van de woonvisie én het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek kan gesteld worden dat er vraag is naar dergelijke woningen. Het plan staat vernoemd in de gemeentelijke woningbouwlijst en vormt dus één van de locaties waar de gemeente de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de 'Woonvisie Best'.

Pagina 24

Er staat nu: 'In de CROW is beschreven dat de maximale verkeersgeneratie van een huur, etage, midden /goedkoop (gelegen in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied') neerkomt op 4 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per woning'. Dat wordt: 'In de CROW is beschreven dat de maximale verkeersgeneratie van een woning, midden /goedkoop (gelegen in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied') neerkomt op 4 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per woning.

Pagina 24

Er staat nu: 'In het plan zijn 14 huurwoningen.....'. Dat wordt: 'In het plan zijn 14 woningen.....'

De planregels

N.a.v. zienswijzen en behandeling in de gemeenteraad van 7 maart 2022

Aan de planregels 5.2.1: bebouwingstypologie: toe te voegen: 'vrijstaand en geschakeld vrijstaand'

Aan de planregels artikel 1 begrippen toevoegen:

Vrijstaande woning: woning waarbij sprake is van een hoofdgebouw dat vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat.

Geschakelde vrijstaande woning: een vrijstaande woning waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport of luifel zijnde, gekoppeld is met een aangebouwd bijgebouw op het aangrenzende bouwperceel.



Ambtshalve aanpassingen

Artikel 8.1 wordt als volgt gewijzigd:

8.1 Parkeernormen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen 2022', wordt gerealiseerd.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen en behandeling in de gemeenteraad van 7 maart 2022

De bouwaanduiding vrijstaand wordt toegevoegd aan het bouwvlak.

Ambtshalve aanpassingen

geen

