

## Rapportage omgevingsdialog Ruimte voor Ruimte Heuveleindseweg in Best

**Datum:** Informatiebijeenkomst 31 maart 2022. Rapportage 15 november 2022

**Tijd:** Inloopbijeenkomst 31 maart 2022, 19.00 – 21.30 uur

**Locatie:** Gemeenschapshuis Vlinderhei, Vlinderhei 16 Best

Initiatiefnemer:

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Organisatie, begeleiding en rapportage/verslag omgevingsdialog:

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Datum rapportage: 15 november 2022

### Uitnodiging

- De uitnodiging voor de inloopbijeenkomst is per brief op 17 maart 2022 huis-aan-huis verspreid onder adressen die aansluitend op de ontwikkeling zijn gelegen, te weten aan Dennenhei, Duinhei, Heuveleindseweg, Heikantweg, Vliegheuvel, Turfheuvel, Trefheuvel. Ook is een uitnodiging verstuurd naar de wijkvereniging en de naast het plangebied gelegen volkstuinenvereniging De Oude Bogten. Circa 100 adressen zijn uitgenodigd. Deze zijn hieronder weergegeven.





### **Aanmeldingen/aanwezig**

- Totaal aantal omwonenden die zijn ingegaan op de uitnodiging: 22 adressen (circa 40 mensen). Daarnaast hebben 7 omwonenden aangegeven geïnteresseerd te zijn in de voortgang van het project en graag de nieuwsbrief ontvangen.
- Arjen van den Boogaart van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte | Initiatiefnemer (Planontwikkelaar), afgekort RvR
- Stan Rademakers | Planologisch adviseur Kragten,
- Sylvia van Swieten | Projectmanager gemeente Best
- William Ansems | Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening gemeente Best
- Marc van Schuppen | (voormalig) Wethouder gemeente Best

### **Aanleiding**

Ten behoeve van de realisatie van de woningen moet een aanpassing van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden. Voordat de procedure over het wijzigen van het bestemmingsplan in gang wordt gezet, willen wij graag omwonenden en/of betrokkenen vooraf tijdens een informatiebijeenkomst persoonlijk informeren over dit initiatief en betrekken bij het plan. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft het voornemen om op 2 locaties in het plangebied Heuveleindseweg (deelgebied Wensheuvel en deelgebied Heuveleindseweg - locatie voormalige nertsenhoudery) kavels voor woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkellocaties worden door de gemeente Best voorstelbaar geacht. De locaties zijn eveneens voorstelbaar op basis van het provinciale beleid (Interim Omgevings Verordening provincie Noord-Brabant). In totaal worden 24 woningen gerealiseerd op de locaties. Het gaat hierbij om vrije sectorwoningen en dan specifiek:

- 4 vrijstaande woningen aan de Heuveleindseweg;
- 5 vrijstaande woningen aan de Wensheuvel en 15 seniorenwoningen aan de Wensheuvel die landschappelijk worden ingepast;
- Uitbreiding volkstuintencomplex De Oude Bogten.  
(N.B. Landschappelijke inpassing en uitbreiding van volkstuintencomplex zijn verantwoordelijkheid van de gemeente Best).

### **Doel van de omgevingsdialoog**

- Tijdens deze bijeenkomst deelden wij het plan en de uitgangspunten met de omwonenden. Ook informeren wij hen over het proces.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor RvR belangrijk om te weten of er zaken zijn waar zij als initiatiefnemer rekening mee moet houden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

### **Werkwijze dialoog en reacties**

- Om deze dialoog concreet te maken waarbij de input van de aanwezige omwonenden meegenomen kan worden in de verdere ontwikkeling van het plan wordt er langs 3 thema's het gesprek aangegaan:
  - Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit
  - Thema 2: Bestemmingsplan – uitwerking verkeer & parkeren, onderzoeken
  - Thema 3: Panning ontwikkeling

- Thema 4: Landschappelijke inpassing, uitbreiding volkstuinten (verzorgd door gemeente Best)

Tijdens de dialoog wordt de omwonenden gevraagd om reactie te geven met een reactieformulier met:

- Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten
  - Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen
- 
- Het reactieformulier vormt daarmee de basis waarin de omwonenden hun inbreng en vragen meegeven aan de initiatiefnemer en aangegeven punten worden tijdens de bijeenkomst zelf behandeld.
  - Totaal aantal reactieformulieren: ... adressen
  - De inbreng van deze omwonenden is meegenomen in deze rapportage en wordt hieronder op hoofdlijnen weergegeven.
  - Naar aanleiding van de inbreng van de omwonenden is nader onderzoek uitgevoerd op diverse aspecten (verkeer, stedenbouwkundige vormgeving locaties). De resultaten maken onderdeel uit van deze rapportage.
  - Door de gemeente is ingegaan op de reacties van omwonenden ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de uitbreiding van het volkstuintencomplex.
  - Omwonenden ontvangen de rapportage omgevingsdialoog.

### **Leeswijzer**

Deze rapportage is een samenvatting van deze omgevingsdialoog met daarin opgenomen:

- korte toelichting inbreng tijdens de bijeenkomst zelf op 31 maart 2022;
- opmerkingen en reacties uit de reactieformulieren die door omwonenden zijn binnengekomen. Deze zijn in het document op hoofdlijnen verwerkt;
- samenvattende toelichting van de initiatiefnemer wat betreft uitgevoerde nadere onderzoeken.

Daarmee leest u deze samenvatting als een procesmatig verslag/rapportage van de omgevingsdialoog.

## Sfeer bijeenkomst

De bijeenkomst op 31 maart 2022 verliep over het algemeen positief en constructief. Er was ruimte voor suggesties, tips en denkrichtingen. Door een aantal bezoekers werden specifieke zorgpunten benoemd, die met name betrekking hebben op de verkeersafwikkeling van de beoogde woninglocaties. Dit blijkt ook uit de input die via de reactieformulieren is gedeeld.

## Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

Aan de hand van een schets (**tafel 1**) wordt in dit thema de stedenbouwkundige opzet uitgelegd. Hieronder is de schets weergegeven zoals die in de bijeenkomst is getoond en is toegevoegd aan de uitnodiging aan omwonenden.

Aan bod komen de uitgangspunten van Ruimte voor Ruimte, de locatie, de omgeving, het planvoornemen dat aansluit op het karakter van Best, de overgang van de wijk Heuveleind/Heivelden.

Door initiatiefnemer wordt benadrukt dat de gepresenteerde schets nog geen plan is waarbij alles in kannen en kruiken is. Uw denkrichtingen en oplossingen nemen we graag mee in het vervolg. Het concept van Ruimte voor Ruimte wordt toegelicht, waarbij er kavels ontstaan voor vrijesectorwoningen in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. Ruimte voor Ruimte realiseerde op deze manier al eerder projecten in diverse Brabantse gemeenten. Het is voor het eerst dat in de gemeente Best door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een plan wordt ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Best.

Adviseur Kragen licht het planvoornemen toe met een voorgestelde realisatie van 9 vrije kavels en 15 seniorenwoningen. Voor de seniorenwoningen is het de ambitie deze te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Het betreft ontwikkellocaties aan de Wensheuvel en de Heuveleindseweg.

### FORMULIER MENING EN SUGGESTIES PLANONTWIKKELING RUIMTE VOOR RUIMTE HEUVELEINDESEWEG – WENSHEUVEL – OMGEVINGSDIALOG - MAART 2022



Schetsontwerp: 9 Ruimte voor Ruimte kavels, 15 seniorenwoningen (cpo), landschapspark (natuur en recreatie), uitbreiding volkstuintencomplex

Met het woningprogramma, dat landschappelijk ingepast wordt vormgegeven, worden doelgroepen bediend zoals die zijn benoemd in het woningprogramma van de gemeente Best. Daarbij is het eveneens de ambitie dat doorstroming op de woningmarkt in Best wordt gecreëerd en toekomstige bewoners zelf invulling kunnen geven aan hun woonwens.

*Reacties (input uit de bijeenkomst en reactieformulieren)*

### **Hoe denkt u hierover?**

Over het algemeen vindt men het een mooi plan, met reacties als: “Ziet er passend uit, mooi plan.” “Veel aandacht voor landschappelijke inpassing en buffer tussen ontwikkellocaties en bestaande woningen in wijk Heuveleind/Heivelden.” “Behoefte aan woningen voor senioren.” Enkele omwonenden vragen om specifieke aandacht voor de hoogte van de seniorenwoningen (CPO). De maximale hoogte moet niet te hoog zijn in verband met verlies van uitzicht.

Een aantal omwonenden geeft aan geïnteresseerd te zijn in seniorenwoningen/CPO en vraagt naar de wijze waarop dit wordt georganiseerd.

Een omwonende geeft aan dat er in Heuveleind/Heivelden al sprake is van veel groen met speelvoorzieningen. In dit geval ziet men een inrichting van de landschappelijke zone met bijvoorbeeld een jeu de boules-baan meer passend.

**Toelichting RvR:** *Bij bebouwing in of in de overgang naar het buitengebied moet dit landschappelijk ingepast worden, zodat je van buitenaf tegen groen in plaats van tegen stenen aankijkt. Het plan voorziet in een afwisseling van open zichtlijnen en bebouwing en dat zetten we hiermee door. Zonder landschappelijke inpassing kijken omwonenden de tuinen en huizen in, en dat is voor allen (zowel toekomstige bewoners als bewoners van de wijk Heuveleind/Heivelden) ongewenst.*

De ambitie ten aanzien van de wijze waarop de seniorenwoningen worden ontwikkeld is uiteengezet. Ten behoeve van de seniorenwoningen zal een selectieprocedure voor geïnteresseerde ontwikkelaars/ontwikkellende collectieven worden doorlopen. Deze selectieprocedure wordt doorlopen wanneer duidelijk is dat de bestemmingsplanaanpassing een feit is en dus de daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkeling zeker is.

De gemeente zal de omwonenden betrekken bij de invulling van de verschillende groenzones. Hierin zullen de wensen ten aanzien van de concrete inrichting zoals die nu naar voren komen, worden meegenomen.

### **Thema 2: Bestemmingsplan – uitwerking, verkeer & parkeren, onderzoeken**

De beoogde ontsluitingsstructuur en maatvoering van woningen wordt toegelicht aan de hand van de schets. De gepresenteerde schets toont wat betreft situering van de hoofdgebouwen wat de suggestie is. Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. Wat betreft maatvoering wordt aangesloten bij de toegestane maatvoering van woningen in Heuveleind/Heivelden (CPO) en het buitengebied (vrijstaande woningen). Dit moet nog definitief worden afgestemd met de gemeente Best, dus dit is niet het definitieve plan. Per locatie wordt de indeling besproken.

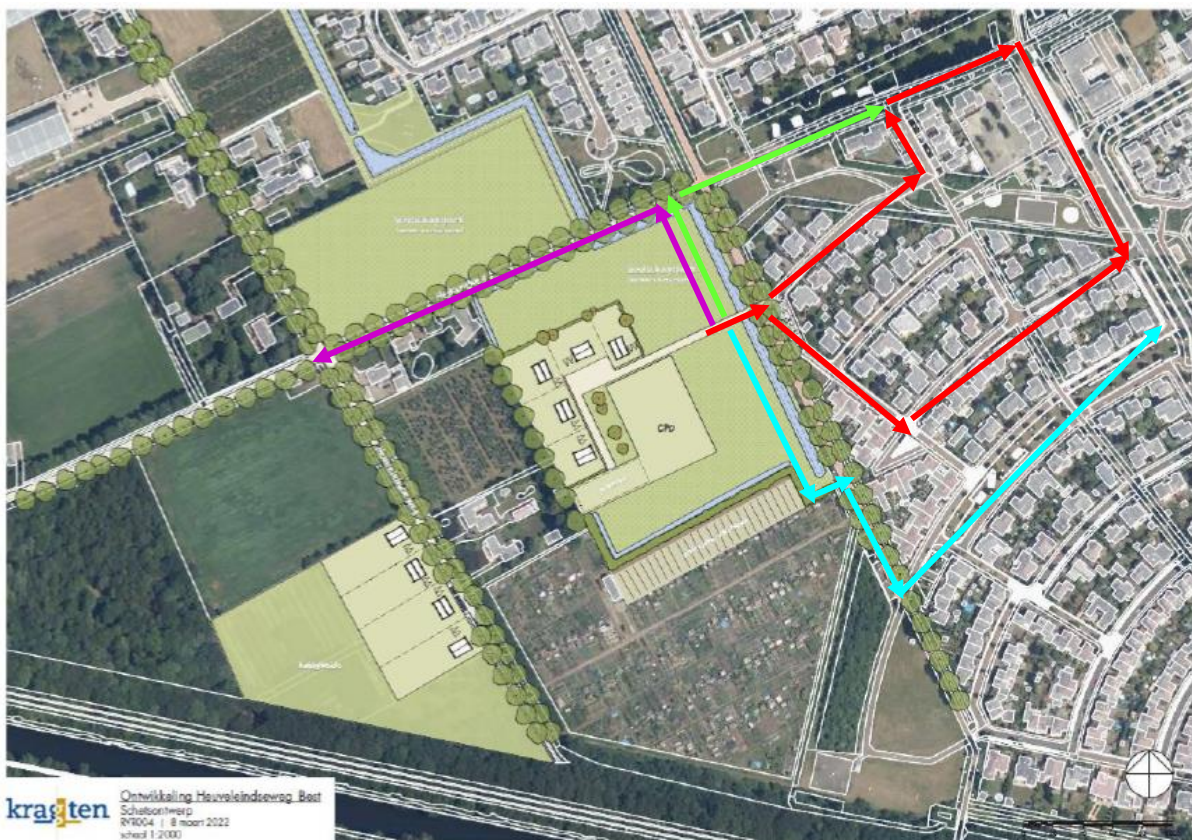
Vervolgens schetst de initiatiefnemer de verwachte toename in verkeersbewegingen. Uit studie blijkt dat de verwachte verkeerstoename acceptabel is.

### **Hoe denkt u hierover?**

De omwonenden vinden dat er sprake is van een acceptabele indeling en situering van de ontwikkellocaties. Het grootste aandachtspunt vanuit de omwonenden blijkt de gekozen ontsluiting van het deelgebied Wensheuvel. Voor de bereikbaarheid van de deellocatie Heuveleindseweg en het volkstuintencomplex wordt door (nagenoeg) alle omwonenden aangegeven dat de bestaande wegen hiervoor geschikt zijn. De opmerkingen en suggesties van omwonenden hieromtrent lopen echter uiteen:

1. bewoners die aangeven dat de gekozen ontsluiting van Wensheuvel richting Vliegheuvel, Turfheuvel, Trefheuvel de meest voor de hand liggende is en ook gebruik zou kunnen worden gemaakt van de verbinding Vliegheuvel, Wildheuvel;
2. bewoners die aangeven dat de ontsluiting beter via Wensheuvel -> Sierheuvel – Stookheuvel kan verlopen;
3. bewoners die aangeven dat de ontsluiting beter via Heikantweg -> Wildheuvel kan verlopen (door autoverkeer op gedeelte fietsroute mogelijk te maken);
4. bewoners die aangeven dat de ontsluiting via Heikantweg -> Heuveleindseweg kan verlopen.

Hieronder zijn de ontsluitingsopties indicatief weergegeven.



De argumentatie voor de verschillende ontsluitingssuggesties vanuit de omwonenden is ook verschillend:

1. Aansluiting op bestaande woonwijk van erfontsluitingswegen naar gebiedsontsluitingsweg (Heuveleind) met lage verkeersintensiteiten; geen verkeer vanuit ontwikkeling Wensheuvel op hoofdfietsverbinding Heikantweg (schoolroute fietsverkeer); geen auto-ontsluiting via fietspad Wensheuvel; Ontsluiting deellocatie Heuveleindseweg en volkstuintencomplex via bestaande wegen.
2. Aansluiting op bestaande woonwijk, maar via andere erfontsluitingswegen (die hier meer geschikt voor zijn qua dimensionering c.q. te verwachten verkeersintensiteit ten opzichte van de erfontsluitingswegen onder optie 1); geen verkeer vanuit ontwikkeling deellocatie Wensheuvel op hoofdfietsverbinding Heikantweg (schoolroute fietsverkeer); Ontsluiting deellocatie Heuveleindseweg en volkstuintencomplex via bestaande wegen.
3. Alternatieve aansluiting waarbij de erfontsluitingswegen onder 1 en 2 in zijn geheel worden ontzien; combinatie fietsverkeer en autoverkeer op Heikantweg/Wildheuvel; Ontsluiting deellocatie Heuveleindseweg en volkstuintencomplex via bestaande wegen.
4. Alternatieve aansluiting waarbij erfontsluitingswegen onder 1 en 2 in zijn geheel worden ontzien; combinatie fietsverkeer en autoverkeer op Heikantweg; vervolgontsluiting via Heuveleindseweg in buitengebied die een lage verkeersintensiteit heeft; Ontsluiting deellocatie Heuveleindseweg en volkstuintencomplex via bestaande wegen.

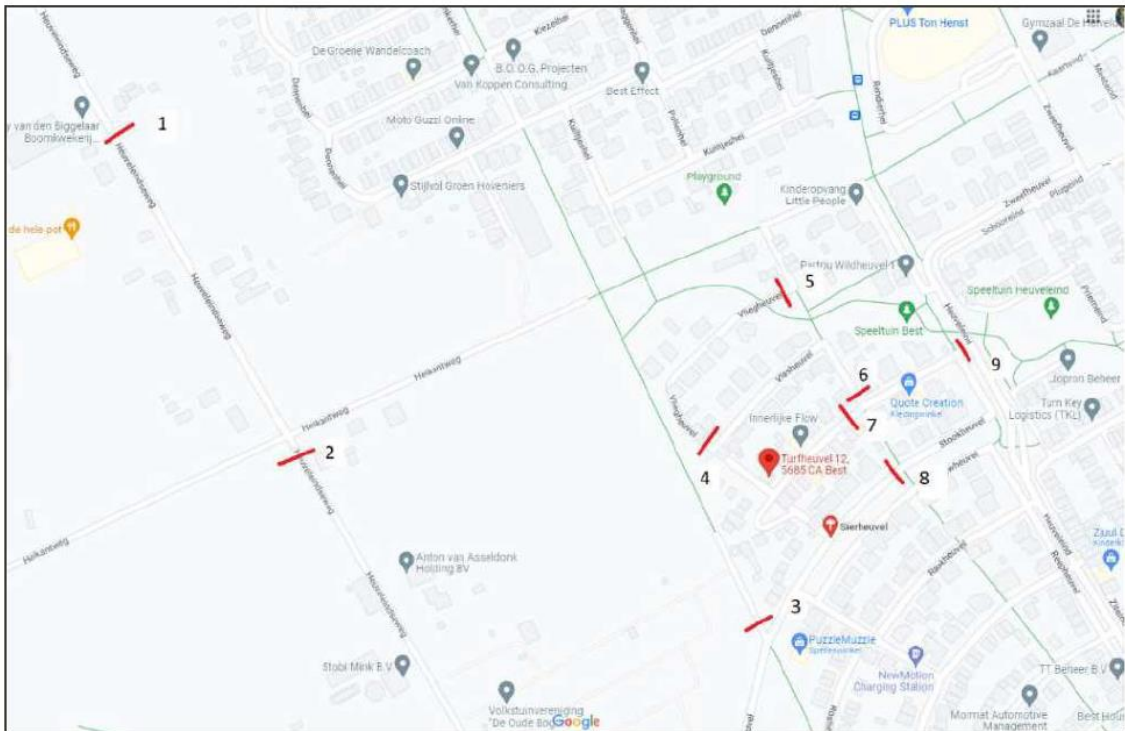
**Toelichting RvR:** *De gemeente Best heeft verschillende uitgangspunten voor de ontsluiting van de ontwikkellocaties geformuleerd:*

- *De ontwikkellocatie Heuveleindseweg (4 vrijstaande woningen) heeft een gering gevolg voor de verkeersintensiteit op de Heuveleindseweg. Bovendien is sprake van een sanering van de nertsenhoudery. Daarmee is de ontsluiting van deze deellocatie op de Heuveleindseweg aanvaardbaar. Een verdere toename van verkeersbewegingen is echter onwenselijk. De ontsluiting van de deellocatie Wensheuvel (5 vrijstaande woningen en 15 seniorenwoningen op de Heuveleindseweg (via de Heikantweg) is daardoor eveneens onwenselijk;*
- *De Heikantweg kan niet worden gebruikt als ontsluitingsweg van de deellocatie Wensheuvel. Het betreft de hoofdfietsroute (schoolgaande kinderen) die via Heikantweg en Wildheuvel richting Heerbeek College fietsen.*
- *Het fietspad Wensheuvel kan niet worden gecombineerd met een ontsluiting voor autoverkeer van de deellocatie Wensheuvel of het verlengen van de autobereikbaarheid (en parkeerplaatsen) ter hoogte van de volkstuinten.*
- *Er dient sprake te zijn van een effectieve c.q. logische aansluiting van de deellocatie Wensheuvel op de bestaande wegen in Heuveleind. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn op basis van het beschikbaar verkeersmodel zijn ook na toevoeging van de deellocatie aanvaardbaar.*

De ontsluitingsstructuur van de deellocatie Wensheuvel zoals genoemd onder 2, 3 en 4 is op basis van de uitgangspunten van de gemeente niet gewenst.

De bereikbaarheid van de deellocaties Wensheuvel, Heuveleindseweg en het volkstuintencomplex door middel van optie 1 is nader onderzocht door middel van verkeerstellingen, gemeten gemiddelde snelheid en toevoeging van de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwbouw. Het gaat dan om tellocaties op de volgende wegen: Heuveleindseweg Noord; Heuveleindseweg Zuid; Wensheuvel (bij volkstuintencomplex); Vliegheuvel Zuid, Vliegheuvel Noord; Vlasheuvel; Turfheuvel; Sierheuvel, Trefheuvel.

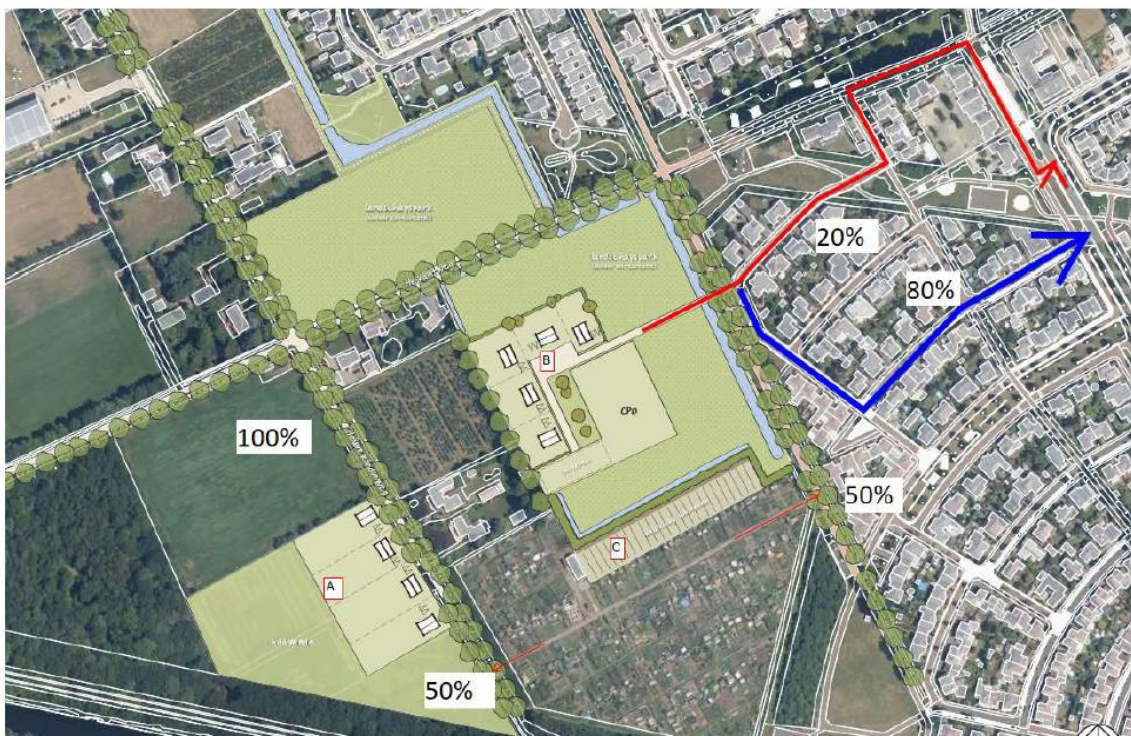




Meetlocaties verkeerstellingen

In de verkeerstoets wordt vastgesteld dat het aantal verkeersbewegingen op de wegvakken relatief laag is voor een erftoegangsweg en de gereden gemiddelde snelheid passend bij de voorgeschreven snelheid. Door nieuwbouw zal (vanzelfsprekend) sprake zijn van een toename, maar de verkeersintensiteit blijft binnen de gehanteerde richtlijnen (CROW, publicatie 381).

Wat betreft de verkeersgeneratie vanuit de deellocaties is uitgegaan van een verdeling naar wegvakken.



Verkeersgeneratie verdeeld naar wegvakken

In het advies met daarin de verkeerstoets wordt geconcludeerd: “Op basis van het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zijn op alle hier boven aangegeven wegvakken geen maatregelen vereist. Gezien de gemeten snelheid zijn op dit wegvak geen snelheid remmende maatregelen vereist”. De verkeerstoets wordt toegevoegd aan de onderzoeken die behoren bij het ontwerpbestemmingsplan RvR Heuveleindseweg.

### **Thema 3: Planning**

Deze omgevingsdialoog is een initiatief van Ruimte voor Ruimte. Er is nog geen officiële bestemmingsplanprocedure gestart. Dit is pas het geval bij publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden/belangstellenden kunnen dus naast de reacties tijdens de omgevingsdialoog, een officiële reactie bij de gemeente indienen. Arjen van den Boogaart licht de planning toe. De inbreng uit deze bijeenkomst is welkom en wordt vervolgens beoordeeld. Dit leidt uiteindelijk mogelijk tot nader onderzoek (N.B. zie inmiddels uitgevoerde onderzoeken) en tot een ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment komt er ook een verwijzing op de website van Ruimte voor Ruimte te staan. We streven ernaar om dat dit jaar nog te publiceren. Dan zijn er nog aanpassingen mogelijk die vervolgens aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Het streven is dat dit gebeurd voor de zomervakantie van 2023. Vervolgens is het nog mogelijk dat belanghebbenden beroep aantekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State. De planning is dat de bouw in de loop van 2024 kan starten. Alvorens gebouwd kan worden moeten ook nog de wegen en voorzieningen (kabels en leidingen, verlichting) worden aangelegd. Door te abonneren op de nieuwsbrief kunnen belangstellenden op de hoogte blijven.

#### ***Hoe denkt u hierover?***

Over het algemeen vinden de aanwezigen het tijdsfad ambitieus. Sommige mensen vragen zich af of de locaties ook afzonderlijk van elkaar kunnen starten. Een aantal aanwezigen geven aan dat ze geïnteresseerd zijn in de seniorenwoningen (CPO) en hopen juist dat het sneller gaat.

***Toelichting RvR:*** We gaan ervan uit dat het bestemmingsplan in zijn geheel wordt vastgesteld (dus voor alle onderdelen: Wensheuvel, Heuveleindseweg en uitbreiding volkstuintencomplex). Afhankelijk van incidentele beroepen tegen onderdelen van het plan kan dat veranderen. Als dat gebeurt, kan ervoor gekozen worden om die delen waarop geen reactie gekomen eerder in uitvoering te brengen. We zitten zoals eerder aangegeven echter nog vroeg in het proces waarin de plannen nog niet ‘in kunnen en kruiken’ zijn. Met deze bijeenkomst is er juist ruimte om als omwonenden mee te denken. Met deze inbreng kunnen we de plannen verder vormgeven.

Vraag: hoe is de procedure verder? Is er alleen nog toestemming van de gemeente nodig of ook nog van de provincie? En wat is de rol van Ruimte voor Ruimte?

***Toelichting RvR:*** Eindverantwoordelijkheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. De provincie toetst de plannen aan de provinciale Interim Omgevings Verordening. Er is reeds aangegeven door de provincie dat deze ontwikkeling past binnen provinciaal beleid. Ruimte voor Ruimte is volledig risicodragend voor de ontwikkeling van het plan.

#### **Thema 4: Landschappelijke inpassing, uitbreiding volkstuinten (verzorgd door gemeente Best)**

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de gemeente Best. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om in samenspraak met volkstuintenvereniging De Oude Bogten een uitbreiding van het volkstuintencomplex te realiseren. Deze ambitie is toegelicht aan de hand van de hierboven opgenomen schets. In de bijeenkomst en in binnengekomen reactieformulieren zijn daarop verschillende opmerkingen en reacties binnengekomen. In zijn algemeenheid wordt waardering uitgesproken over het realiseren van de landschappelijke zone en de uitbreiding van het volkstuintencomplex. Op een aantal specifieke opmerkingen wordt hierna ingegaan.

1. Opmerking voor gemeente: al veel speeltuinten in de wijk. Minder jonge kinderen. Invulling park met 'jeu de boules' of bankjes; meer gericht op volwassenen.

Reactie van de gemeente: Dank voor deze suggestie. Op dit moment kunnen wij nog niet zo concreet met in gesprek gaan over de invulling van de landschapsparken. Wij waarderen het wel als omwonenden mee blijven denken hierover in het vervolgtraject. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, nodigen wij omwonenden graag uit voor een dialoog specifiek voor dit onderdeel. Als hierover meer bekend is, nemen wij contact op.

2. Opmerking voor gemeente: gelieve geen parkeerplaatsen bij de moestuinten aan het fietspad i.v.m. gevaar voor fietsers en geluidsoverlast voor omwonenden (Wensheuvel).

Reactie van de gemeente: Dankuwel voor deze inbreng. De twee á drie extra parkeerplaatsen die nodig zijn door de uitbreiding van het aantal volkstuinten, gaat de gemeente realiseren aan de kant van Heuveleindseweg, waar nu de huidige mestopslag van de volkstuinten staat. Op deze locatie is het mogelijk om de parkeerplaatsen op een veilig manier te realiseren. Dit betekent dat er geen extra parkeerplaatsen aan de kant van het fietspad (Wensheuvel) komen.

In onderstaande afbeelding zijn de landschappelijke zones, de uitbreiding van het volkstuintencomplex en de situering van extra parkeerplaatsen voor de uitbreiding van het volkstuintencomplex indicatief weergegeven.



Landschappelijke zones

Uitbreiding van het volkstuintencomplex

Situering van extra parkeerplaatsen voor de uitbreiding van het volkstuintencomplex