

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Heuveleindseweg e.o, Best”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Heuveleindseweg e.o, Best’ heeft met ingang van 6 april 2023 tot en met 17 mei 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De bekendmaking is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er vier zienswijzen binnengekomen.

2. 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. Waterschap De Dommel	
Ingekomen 20 april 2023 / dagtekening 20 april 2023	
Zienswijze	Reactie gemeente
Door het waterschap wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. De definitieve locatie en dimensionering van de hemelwaterbergingen wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt.	Wordt voor kennisgeving aangenomen
Aandachtspunten voor de initiatiefnemer 1. Aanvragen watervergunning voor de geplande overkluizing met duiker van de A-watergang ten oosten van het plangebied.	Aandachtspunt 1: wordt meegenomen in de verdere uitwerking
2. Bij inrichting van het landschapspark rekening houden met de obstakelvrije zone van 5- meter langs de A-watergang ten behoeve van beheer en onderhoud.	Aandachtspunt 2: wordt meegenomen in de verdere uitwerking
Conclusie	
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	

2. Provincie Noord-Brabant

Ingekomen 12 mei 2023 / dagtekening 12 mei 2023

Zienswijze	Reactie gemeente
a. Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV) De onderbouwing waarom de (beperkte) woningbehoefte waar dit plan in voorziet niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied wordt te mager geacht. In het plan wordt niet concreet ingegaan waarom bepaalde binnenstedelijke locaties (zoals open ruimtes, transformatielocaties, leegstaand vastgoed, enz.) niet voorhanden of niet geschikt zijn voor deze opgave (bijvoorbeeld omdat er al een andere invulling wordt beoogd).	a. De gemeente Best heeft, gebaseerd op de regionaal afgestemde verstedelijkingsopgave, tot 2040 een forse woningbouwopgave. Het in zijn geheel binnenstedelijk realiseren van de totale woningbouwopgave zou ten koste gaan van de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities. De woningbouwopgave is zodanig dat deze alleen door een combinatie van in- en uitbreiding gerealiseerd kan worden. Zeker als we invulling willen geven aan de ambities van de Omgevingsvisie Best (ruimte voor comfortabel wonen en versterken van de groene leefomgeving.) Daarbij worden de woningbouwmogelijkheden binnen dit plan gerealiseerd in een groene omgeving en vormt het daarmee een aantrekkelijke overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied. De invulling van dit gebied vormt daarmee een inspiratie voor de andere overgangsgebieden tussen stedelijk en landelijk gebied. Binnen de woningbouwopgave is daarnaast een grote opgave gericht op het realiseren van woningen voor senioren. Daartoe zetten we met name binnenstedelijke (school)locaties als transformatielocaties in. Hierin richten we ons op wonen met passende zorg voor doelgroepen die binnen hun wijk willen doorstromen en de nabijheid van voorzieningen zoeken. We kennen echter verschillende doelgroepen senioren en willen daarom een breder palet aan passende seniorenwoningen realiseren, waarin bewoners naar elkaar kunnen omzien. De realisatie van een CPO voor 15 grondgebonden seniorenwoningen past binnen deze doelstelling. Vanuit de opgave en beschikbare binnenstedelijke locaties zijn er momenteel geen binnenstedelijke locaties voorhanden om de ambities in onderstaand plan binnenstedelijk te realiseren. Met de realisering van het bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o, is sprake van een evenwichtige afronding van de kern en ontstaat een goede overgang tussen stedelijk gebied en

	het landelijke gebied. Bij deze gewogen afronding is rekening gehouden met het landschap, het volkstuinencomplex, wonen, agrariërs en mobiliteit. In deze samenhang is gekeken naar de juiste balans voor een ensemble in het landschap.
b. Kwaliteitsverbetering landschap In het plan is rekening gehouden met kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV). De opgenomen investering van €73.980,- is voldoende. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe dit bedrag precies wordt ingezet (geen inrichtingsplan met daarin concrete fysieke maatregelen). Mocht gekozen voor een storting in dit budget, dan dient het bedrag dusdanig te worden geoormerkt dat het alleen kan worden ingezet voor landschapsprojecten in het landelijk gebied.	b. In het kader van de voorgeschreven kwaliteitsverbetering zal er een storting in het landschapsfonds plaatsvinden, waarbij expliciet vermeld wordt dat dit voor projecten in het landelijke gebied bedoeld is. Daarnaast zal er een extra voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen die voorziet in de noodzakelijke landschappelijke inpassing op de groenzone binnen het plangebied.
c. Herbegrenzing werkgebieden Herbegrenzing van de in IOV opgenomen werkingsgebieden is vereist van 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied'.	c. Omtrent de herbegrenzing van de werkgebieden heeft het college van Gedeputeerde Staten op 19 september 2023 een besluit genomen. Daarbij zijn de twee aanwezige voormalige bedrijfswoningen, destijds behorende bij de nertsenhoudery, buiten de begrenzing van het nieuwe stedelijke gebied gehouden. De begrenzing zoals opgenomen op de verbeelding en de desbetreffende bepalingen in de regels, worden verwijderd in de vast te stellen versie.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Deze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: 1. De voorwaardelijke verplichtingen in de algemene gebruiksbepalingen worden aangepast in die zin dat: a) In het kader van de voorgeschreven kwaliteitsverbetering er een storting in het landschapsfonds zal plaatsvinden, waarbij expliciet vermeld wordt dat dit voor projecten in het landelijke gebied bedoeld is. b) er een extra voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen die voorziet in de noodzakelijke landschappelijke inpassing op de groenzone binnen het plangebied. 2. In verband met het herbegrenzingsbesluit van Gedeputeerde Staten wordt de begrenzing zoals opgenomen op de verbeelding en de desbetreffende bepalingen in de regels van het	

3. Omwonende 1

Ingekomen 12 mei 2023 / dagtekening 10 mei 2023

Zienswijze	Reactie gemeente
1a. Verkeer en verkeersveiligheid Door de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersveiligheid ernstig verslechterd in de wijk Heuveleind. De nieuwe ontsluiting kruist meerdere malen een belangrijke fietsverbinding, te weten 1) Heikantweg/Wildheuvel/Heikantpad, 2) Wensheuvel, 3) Zaaieuvelpad en 4) Wildheuvel/Stookheuvel. Deze fietsverbindingen worden veel gebruikt door basisschoolkinderen (Antonius, De Klimboom, De Heydonk) en scholieren (vanuit wijken Heuveleind en Heivelden en vanuit Oirschot richting Heerbeek College, alsmede richting het Kempenhorst College in Oirschot). De toename van verkeersbewegingen vanwege de beoogde ontwikkeling kan leiden tot gevaarlijke situaties. Al helemaal door het vrachtverkeer tijdens de bouw (zie hieronder punt 2). Opmerkelijk dat in het verkeersonderzoek enkel aandacht is voor gemotoriseerd verkeer nu de opzet van de wijken Heuveleind en Heivelden is gericht op de fiets en de nieuwe ontsluiting doorkruist belangrijke fietsverbindingen. Geen aandacht hiervoor in het verkeersonderzoek Gevraagd wordt dit nader te onderbouwen.	In de voorstudie zijn de mogelijke ontsluitingstructuren zorgvuldig onderzocht. Wat kan de infrastructuur dragen. Uitkomst van dat onderzoek is dat op de Heuveleindseweg toevoeging van extra verkeer niet wenselijk is (gezien de verkeersaantrekkende werking van de huidige voorzieningen en profiel van de huidige weg). Voortvloeiend uit die bevindingen zullen (enkel) de 4 Ruimte-voor-Ruimtekevels, die gerealiseerd worden op de voormalige nertsenhouderslocatie worden ontsloten via de Heuveleindseweg. Deze intensiteiten komen overeen met het aantal verkeersbewegingen voortvloeiend uit de exploitatie van de voormalige nertsenhouderslocatie. Hierbij is bovendien een afname van zwaar verkeer. In het voortraject is voorts geconcludeerd om het nieuwe binnengebied te ontsluiten in de richting van de Heikantweg. Hoofdoorzaak hiervan is de niet toereikende capaciteit van de Heuveleindseweg. Uit de 'Mobiliteitsaanpak Best Mobiel' en hiermee concreet het 'fietsroutenetwerk', volgt dat het ongewenst is om te ontsluiten op de Heikantweg → Heuveleindseweg. Oorzakelijk komt dit door de kruising met de hoofdfietsroutes en de toename van de intensiteit. Voor de woonlocatie (woonsensemble) is gezocht naar een juiste ontsluiting op de bestaande wijk. Waarbij rekening is gehouden met de bestaande (fiets)infrastructuur, groenstructuur en overkluizing van de watergang. Het verkeersonderzoek richt zich inderdaad op enkel gemotoriseerd verkeer. Het verkeersonderzoek wordt aangevuld met ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer.

1b. Zoals blijkt uit het verkeersonderzoek neemt de verkeersintensiteit op de Turfheuvel toe met 153 motorvoertuigen per etmaal van 193 naar 345 motorvoertuigen per etmaal. Dit betreft bijna een verdubbeling. Volgens het verkeersonderzoek is deze intensiteit laag, gezien het feit dat erftoegangswegen binnen de bebouwde kom doorgaans tot 4.000 a 6.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen afwikkelen alvorens er knelpunten ontstaan. Op dit wegvlak zijn geen maatregelen vereist volgens de rapportage. De capaciteit van erftoegangswegen binnen de bebouwde kom wordt vooral bepaald vanuit het oogpunt van leefbaarheid. Een veelgebruikt criterium is maximaal 2.000 motorvoertuigen per etmaal, dit is echter subjectief. Fysiek zijn beduidend hogere waarden mogelijk. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt vaak een capaciteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal gebruikt. Voor een rustige woonstraat als de Turfheuvel met in de huidige situatie enkel bestemmingsverkeer voor die weg is een verdubbeling van de intensiteit veel en daar komt in de komende jaren het bouwverkeer nog bij.	In de verkeerstoets wordt de verwachte toekomstige verkeersintensiteit afgezet tegen de maximale richtintensiteit van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De huidige breedte van de weg wordt ook in beschouwing genomen. Het plan zorgt inderdaad voor extra verkeer op bestaande woonstraten maar de aantallen blijven ver binnen de acceptabele marge.
1c. Ook voor de Vliegheuvel wordt in het verkeersonderzoek eenzelfde conclusie getrokken als voor de Turfheuvel. Er zijn op dit wegvlak geen maatregelen vereist volgens de rapportage. Echter, in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het profiel van de Vliegheuvel verbreed wordt. Dit is tegenstrijdig. Wat gaat er nu gebeuren? Is er ruimte voor verbreding van de Vliegheuvel? En ook al worden er geen problemen verwacht, op de Vliegheuvel wordt op sommige locaties langs de rijbaan geparkeerd, waarmee de effectieve rijbaanbreedte structureel smaller is en twee rijdende personenauto's elkaar niet kunnen passeren, maar op elkaar moeten wachten. Dit is in de huidige situatie al het geval, en zal in de toekomst zeer waarschijnlijk nog vaker het geval zijn.	Een verbreding van de Vliegheuvel is niet aan de orde. De toelichting wordt op dit punt aangepast, De beschreven situatie wordt benoemd in het verkeersonderzoek. Dat tegemoetkomend verkeer in voorkomende situaties op elkaar moet wachten, wordt niet als probleem gezien.

2a. Bouwverkeer Uit het stikstofdepositie onderzoek blijkt dat voor de aan- en afvoer van bouw materiaal voor het totale project 2.740 vrachtwagens zwaar vrachtverkeer nodig zijn, ofwel 5.480 vervoersbewegingen zwaar vrachtverkeer. Voor het arriveren en vertrekken van ondersteunende werkzaamheden voor het totale project zijn daarbij nog eens 2.740 voertuigen licht verkeer nodig, ofwel 5.480 vervoersbewegingen licht verkeer. Dit bouwverkeer vindt plaats over de Vliegheuvel/Turfheuvel volgens het rapport, over erftoegangswegen, door een woonwijk. Dit leidt tot erge (geluids)overlast en verkeersonveiligheid. Er wordt nu al veel overlast ervaren in de Praalheuvel van het bouwverkeer voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen aan de Seinheuvel. De vrachtwagens (bouw materiaal / bouw materieel) kruisen het fietspad Zaaiehuvelpad. Er wonen veel kinderen in de wijk, wat leidt tot gevaarlijke en ongewenste situaties. Ook is er geluidsoverlast. Zijn of worden er afspraken vastgelegd dat het bouwverkeer bij de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk de in de rapportage genoemde route moet gaan gebruiken?	In het bestemmingsplan kunnen geen juridische zaken omtrent bouwverkeer worden vastgelegd. Deze zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop de bouw wordt uitgevoerd. Door het verbinden van voorwaarden aan de Omgevingsvergunning kan worden geborgd dat er wordt gebouwd op een veilige manier en waarbij onevenredige hinder/gevaar wordt voorkomen. De indiening van een bouwveiligheidsplan of bouwplaatsinrichtingsplan ligt bij de aanvrager van de omgevingsvergunning. Een en ander is geregeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht en afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 (gekoppeld aan de wet algemene bepalingen en omgevingsrecht). Onderdeel van dit plan is het benoemen van de routes die het vrachtverkeer moet gaan rijden. De gemeente handhaaft de bouwregelgeving door toe te zien op de naleving van de voorschriften, vanaf de vergunningaanvraag tot de oplevering van het bouwwerk.
2b. In het geval van het bouwplan 'Seinheuvel' is de route bouwverkeer officieel Stookheuvel, Sierheuvel, Seinheuvel, maar het bouwverkeer maakt voornamelijk gebruik van de route door de Praalheuvel. Welke garantie is er dat er met het bouwplan 'Heuveleindseweg e.o.' niet weer door bouwverkeer gebruik gemaakt gaat worden van Praalheuvel? En gaat er gehandhaafd worden op de werktijden conform artikel 8.3 van het Bouwbesluit?	Zie hierboven onder 2a.
3. Parkeren Het parkeren ten behoeve van de volkstuinen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Groen'. De bestaande parkeerplaatsen van de volkstuinen aan de Heuveleindseweg zullen vervangen of verplaatst dienen te worden. Waar worden deze vervangende parkeerplaatsen gerealiseerd?	Binnen de bestemming 'Groen' aan de oostzijde van de Heuveleindseweg (ter hoogte van de volkstuinen) wordt de aanduiding 'Parkeerterrein' (P) opgenomen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' zijn toegestaan.

4a. Kap bomen Wensheuvel Om de ontsluiting van de beoogde woningen mogelijk te maken wordt de Wensheuvel gekruist waarvoor meerdere bomen gekapt dienen te worden (voor de nieuwe weg en vanwege de verkeersveiligheid). Hierover wordt niets vermeld in de toelichting of de omgevingsonderzoeken. Er zal een nadere beoordeling naar de te kappen bomen uitgevoerd dienen te worden. In het Groenbeleidsplan 2012 van de gemeente Best is de Wensheuvel aangeduid als hoofdgroenstructuur. Er ontbreekt een onderbouwing waarom een deel van deze hoofdgroenstructuur gekapt kan worden.	De bomen aan weerszijden van fietspad Wensheuvel staan, zoals aangegeven in het Groenbeleidsplan, in de groene hoofdstructuur; De aan te leggen ontsluitingsweg zal naar verwachting ca. 5,5 meter breed worden, in elk geval in overeenstemming met de huidige wegbreedte waarop de RvR wordt ontsloten, namelijk op Vliegheuvel. Het beloop van de weg van en naar de Wensheuvel is precies afgezet tegen de plek van de aanwezige bomen aan het fietspad. Het is hiermee mogelijk om de weg aan te leggen waarbij de kap van 1 boom aan de orde is. Het boomgat zal tijdelijk van aard zijn. De structuur van boom en boomkroon maakt dat het boomgat na verloop van tijd weer dichtgroeit. Van een aantasting van de boomstructuur is dan ook geen sprake. Het vorenstaande wordt verwerkt in de toelichting. De bestemming “verkeersdoeleinden” en de bestemming “wonen” worden op de enigszins gewijzigde situering aangepast.
4b. “Op beide locaties blijven de bomen behouden en zijn geen werkzaamheden voorzien binnen de directe omgeving. Hierdoor kunnen eventuele effecten worden uitgesloten.” Zoals eerder aangegeven zullen er meerdere bomen langs de Wensheuvel gekapt dienen te worden voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. De conclusie dat effecten op vleermuizen uitgesloten kunnen worden is onjuist en er dient nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden (er moeten bomen worden gekapt). Verzocht wordt dit onderzoek uit te voeren en toe te voegen aan het bestemmingsplan.	Zoals aangegeven onder 4a. volgt dat een aantal bomen wordt gekapt voor de gewenste ontsluiting. De gemaakte quickscan flora en fauna dient hierop aangevuld te worden. De bevindingen worden verwerkt in de toelichting. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
5a. Ladder voor duurzame verstedelijking De Ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt. Met de verwijzing naar paragraaf 4.4.3 Woonvisie 2017 ontbreekt een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de behoefte. Verzocht wordt om een degelijke ladderonderbouwing (kwantitatief en kwalitatief) toe te voegen aan het bestemmingsplan.	5a. De gemeente Best heeft tot 2040 een forse woningbouwopgave. Het in zijn geheel binnenstedelijk realiseren van de totale woningbouwopgave zou ten koste gaan van de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities. De woningbouwopgave is zodanig dat deze alleen door een combinatie van in- en uitbreiding gerealiseerd kan worden. Daarbij worden de woningbouwmogelijkheden binnen dit plan gerealiseerd in een groene omgeving en vormt het daarmee een aantrekkelijke overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied.

	De invulling van dit gebied vormt daarmee een inspiratie voor de andere overgangsgebieden tussen stedelijk en landelijk gebied. Binnen de woningbouwopgave is daarnaast een grote opgave gericht op het realiseren van woningen voor senioren. Daartoe zetten we met name binnenstedelijke (school)locaties als transformatielocaties in. Hierin richten we ons op wonen met passende zorg voor doelgroepen die binnen hun wijk willen doorstromen en de nabijheid van voorzieningen zoeken. We kennen echter verschillende doelgroepen senioren en willen daarom een breder pallet aan passende seniorenwoningen realiseren, waarin bewoners naar elkaar kunnen omzien. De realisatie van een CPO voor 15 grondgebonden seniorenwoningen past binnen deze doelstelling. Vanuit de opgave en beschikbare binnenstedelijke locaties zijn er momenteel geen binnenstedelijke locaties voorhanden om de ambities in onderstaand plan binnenstedelijk te realiseren. Het vorenstaande wordt toegevoegd aan de toelichting.
5b. Over de volkstuinen wordt niet gesproken bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Nu het bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², moet deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (significant meer dan 500 m² extra ruimtebeslag aan volkstuinen). Verzocht wordt om een ladderonderbouwing voor de volkstuinen toe te voegen aan het bestemmingsplan.	In de toelichting wordt een ladderonderbouwing voor de volkstuinen opgenomen.
6. Provincie: vooroverleg Uit de toelichting blijkt niet dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie. De ontwikkeling is buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Onbekend is hoe de provincie tegenover het plan staat.	Er zijn diverse bilaterale vooroverlegmomenten geweest met de Provincie over dit bestemmingsplan. De formele reactie in het kader van het voorgeschreven vooroverleg is van 6 februari 2023. In de toelichting wordt hierover een passage opgenomen.

7. Provincie: IOV a. Het plangebied is in de IOV aangeduid als ‘landelijk gebied’ en ligt niet binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. Woningbouw op deze locatie past daarom niet binnen het beleid uit de IOV.	Ten behoeve van de realisering van het voorliggende plan is de begrenzing van de in de IOV opgenomen werkingsgebieden ‘Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied’ naar ‘Stedelijk gebied’ aangepast. Omtrent de herbegrenzing van de werkgebieden heeft het college van Gedeputeerde Staten op 19 september 2023 een besluit genomen.
b. Zorgvuldig ruimtegebruik: In paragraaf 4.2.3.3 wordt gesteld dat “Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 24 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Best verwezenlijkt worden.” Er is binnen het bestaand stedelijk gebied genoeg ruimte voor deze woningen. Er dient aangetoond te worden dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is. Er ontbreekt een degelijke ladderonderbouwing.	b. De gemeente Best heeft tot 2040 een forse woningbouwopgave. Het in zijn geheel binnenstedelijk realiseren van de totale woningbouwopgave zou ten koste gaan van de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities. De woningbouwopgave is zodanig dat deze alleen door een combinatie van in- en uitbreiding gerealiseerd kan worden. Daarbij worden de woningbouw mogelijkheden binnen dit plan gerealiseerd in een groene omgeving en vormt het daarmee een aantrekkelijke overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied. Binnen de woningbouwopgave is daarnaast een grote opgave gericht op het realiseren van woningen voor senioren. Daartoe zetten we met name binnenstedelijke (school)locaties als transformatielocaties in. Hierin richten we ons op wonen met passende zorg voor doelgroepen die binnen hun wijk willen doorstromen en de nabijheid van voorzieningen zoeken. We kennen echter verschillende doelgroepen senioren en willen daarom een breder palet aan passende seniorenwoningen realiseren, waarin bewoners naar elkaar kunnen omzien. De realisatie van een CPO voor 15 grondgebonden seniorenwoningen past binnen deze doelstelling. Vanuit de opgave en beschikbare binnenstedelijke locaties zijn er momenteel geen binnenstedelijke locaties voorhanden om de ambities in onderstaand plan binnenstedelijk te realiseren.
c. De lagenbenadering is niet opgenomen in de toelichting of in de bijlagen. Gevraagd wordt de lagenbenadering toe te voegen aan het bestemmingsplan waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorstelbaar is in het plangebied.	Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.3 van de toelichting.
d. Meerwaarderecreatie: Veel wandelaars en recreatieverkeer gebruiken het gebied, het is echt een meerwaarde voor de wijk en het woongenot in de wijk. De nieuwbouw betreft	Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.3 van de toelichting. Middels voorliggend plan wordt de bebouwing

geen meerwaarde voor het gebied.	en de bedrijfsvoering van een nertsenhouderij beëindigd. Hiervoor in de plaats komen 24 kwalitatief hoogstaande woningen terug. Daarnaast wordt een landschapspark (inclusief wandelpaden) aangelegd. Hieruit blijkt dat er in de breedste zin van het woord sprake van een meerwaardecreatie.
e. Kwaliteitsverbetering landschap: De landschapszones, in het beeldkwaliteitsplan “bufferzones” genoemd tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen kunnen niet gezien worden als een kwaliteitsverbetering van het landschap. Een groot deel van het bestaande groen verdwijnt voor woningbouw en verharding. Onduidelijk is hoe de inrichting van de landschapszones er uit gaat zien. Het landschapspark ter plaatse van de boomteelt ten noorden van de Heikantweg (deelgebied C uit het beeldkwaliteitsplan) is niet meegenomen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan en is zodoende dus niet geborgd en mag derhalve niet meegenomen worden in de landschappelijke inpassing.	In het kader van de voorgeschreven kwaliteitsverbetering zal er een storting in het landschapsfonds plaatsvinden, waarbij expliciet vermeld wordt dat dit voor projecten in het landelijke gebied bedoeld is. De desbetreffende bepaling in het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Daarnaast zal er een extra voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen die voorziet in de noodzakelijke landschappelijke inpassing op de groenzone binnen het plangebied. Deze inpassing zal in overleg met de bewoners vorm gaan krijgen. Deelgebied C in het beeldkwaliteitsplan maakt geen deel uit van het plangebied Heuveleindseweg e.o.,. Deze zone is opgenomen in het bestemmingsplan Heuveleind, Heivelden en de Zessprong en heeft hierin de bestemming “Agrarisch”. Deze zone maakt deel uit van het “Landelijk gebied” als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening. Het is reëel er vanuit te gaan dat de kwaliteitsverbetering (te betalen met middelen uit het Landschapsfonds) onder meer zal worden uitgevoerd in dit deelgebied. Mocht voor die ontwikkeling een plaanpassing zijn vereist, zal hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd.
f. Berekening kwaliteitsverbetering landschap onjuist. Rondom de bestemming Wonen van de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Heuveleindseweg heeft een strook van circa 2 meter breed geen bestemming. Hier geldt na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied Best. Lijkt niet de bedoeling. Door deze zone zonder bestemming is de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap onjuist cq. te laag.	De zienswijze is gegrond voor wat betreft het ontbreken van een sluitende bestemming. Deze zal worden aangepast. Dit leidt echter niet tot een verandering van de investering, omdat bij de realisering van Ruimte-voor-Ruimtekavels, de investering in de versterking van omgevingskwaliteit, reeds is uitgevoerd.
g. Uit de toelichting blijkt niet of het plan past binnen regionale afspraken (vanwege de ligging buiten bestaand stedelijk gebied).	In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de regionale afspraken.

	Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan schriftelijk behandeld en heeft, bij besluit van 3 april 2023, ingestemd met verdere planontwikkeling. Het besluit wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
h. De beoogde ontwikkeling betreft geen logische afronding van de dorpsrand. Het Wensheuvel fietspad met groenstrook en sloot is een logische afronding van de dorpsrand. De beoogde ontwikkeling vormt een vreemde uitstulping hierbuiten. De zogenoemde bufferzone tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen is geen afronding van de dorpsrand te noemen. Gevraagd wordt dit nader te onderbouwen. Gelet op bovenstaande is het initiatief niet in lijn met het provinciale beleid uit de IOV.	Zie hiervoor de reactie van de gemeente naar aanleiding van de zienswijze van de provincie inzake “zorgvuldig ruimtegebruik” alsmede hetgeen is aangegeven onder e.
8. Spuitzones In de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen dat “de gronden rondom het plangebied in de nieuwe situatie niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.” Deze constatering is onjuist. Direct ten noorden van plangebied vindt boomteelt plaats. Vooralsnog is dit gebied niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan ‘Heuveleindseweg e.o, Best’ en blijft boomteelt toegestaan. Verzocht wordt te onderzoeken of dit consequenties heeft voor het plan.	Het perceel ten noorden van het plangebied is momenteel in gebruik voor boomteelt. Het bedoelde perceel wordt in het kader van de gebiedsontwikkeling in eigendom overgedragen van de ontwikkelingsmaatschappij naar de gemeente. Met de oprichting van de woonbebouwing wordt de Inzet van deze gronden voor agrarische doeleinden beëindigd met de oprichting van de woonbebouwing. Hetzelfde geldt voor het agrarisch perceel gelegen ten oosten van de Heuveleindseweg en ten zuiden van de Heikantweg. Dit perceel is in eigendom van de gemeente.
9. Hoogspanningsverbindingen In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat “er sprake is van een zeer grote afstand tot bovengrondse hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 3 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.” Deze constatering is onjuist. Direct ten noorden van plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding.	Conform het bestemmingsplan “Ondergrondse 150kV Tilburg Noord - Best, gemeente Best” is deze hoogspanningsverbinding planologisch niet meer aan de orde. Hiermee is de toelichting van het plan kloppend.

Verzocht wordt te onderzoeken of dit consequenties heeft voor het plan.	
10. Bodem De bodemonderzoeken ter plaatse van de nertsenhoudery zijn niet meer actueel (1997) en dienen geactualiseerd te worden. In de toelichting staat dat voor vaststelling van het bestemmingsplan een definitieve bodem rapportage wordt bijgevoegd. Zeker gezien de in 1997 gevonden bodemverontreinigingen en de hoogstwaarschijnlijk benodigde bodemsanering is het in het kader van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan gewenst dat er nu al duidelijkheid is over de eventuele kosten van de bodemsanering. Aangetoond dient te worden dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om dit onderzoek en de eventuele sanering te dragen, zodat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in voldoende mate is aangetoond.	In het kader van de sloop van de nertsenhoudery is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat bodemsanering moet plaatsvinden. Deze bodemsanering wordt momenteel uitgevoerd en de goedkeuring (BUS-melding) dat sprake is van gronden die geschikt zijn voor de bestemming wonen met tuin wordt aangevraagd bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.
11. Stikstofdepositie Het opgenomen stikstofdepositie onderzoek is gedateerd op 13 december 2022. Op 26 januari 2023 is Aerius calculator geactualiseerd. Dit was voor ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en had derhalve meegenomen moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt het stikstofdepositie onderzoek te actualiseren aan de hand van de op 26 januari 2023 geactualiseerde Aerius calculator.	Het stikstofdepositie-onderzoek zal voorafgaand aan de vaststelling nogmaals worden geactualiseerd. Dit is conform wetgeving niet noodzakelijk, maar gezien de gewijzigde vaststelling wel eenvoudig mee te nemen.
12a. Archeologie Een deel van het plangebied (de voormalige nertsenhoudery) is niet onderzocht in het archeologisch onderzoek. Uit nadere bestudering van het archeologisch onderzoek blijkt dat dit komt omdat het een 'Gebied zonder archeologische verwachting' betreft, maar deze uitleg ontbreekt in de toelichting.	Dit zal tekstueel worden toegevoegd.

Gevraagd wordt deze uitleg toe te voegen aan het bestemmingsplan.	
12b. In de toelichting is het advies van het onderzoeksbureau Aeres Milieu opgenomen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat dit onderzoek al beoordeeld is door het bevoegd gezag. Heeft de gemeente Best al een selectiebesluit genomen? Dient er proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden? Is er al een Programma van Eisen opgesteld hiervoor?	Op basis van een bureau- en verkennend onderzoek is geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren voor een deel van het plangebied. De gemeente heeft dit advies overgenomen en gesteld dat dit onderzoek uitgevoerd dient te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek. In het bij de toelichting gevoegde Programma van Eisen staan de eisen verwoord waaraan dit onderzoek dient te voldoen. Uit het proefsleuvenonderzoek moet blijken of de grond vrijgegeven kan worden voor de ontwikkeling of eventueel verder onderzoek noodzakelijk is. Het goedgekeurde Programma van Eisen wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
13. M.e.r. Een m.e.r. besluit dient genomen te worden door het bevoegd gezag voor ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan. Dit besluit ontbreekt. Verzocht wordt dit besluit te nemen en toe te voegen aan het bestemmingsplan. Tevens staan in de m.e.r. aanmeldingsnotitie fouten, zoals ontbreken boom- en fruitteelt, ontbreken bovengrondse hoogspanningsverbinding, nertsenhoudery gesitueerd binnen plangebied.	M.e.r.-aanmeldnotitie is aangevuld en de besluitvorming heeft alsnog plaatsgevonden door het college als bevoegd gezag. Conclusie is dat voor verdere besluitvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist. De aanmeldnotitie wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
14. Omgevingsdialoog Waarom zijn de Rijpheuvel/Sneeuwheuvel en de straten ten zuiden daarvan niet betrokken bij omgevingsdialoog? Gezien de aard en omvang van het initiatief was dit ons inziens wel gewenst. Verzocht wordt bij de verdere uitwerking van de plannen de straten ten zuiden van de Rijpheuvel/Sneeuwheuvel ook te betrekken.	De uitnodiging is uitgegaan naar bewoners van woningen direct aansluitend op de projectlocaties Heuveleindseweg en Wensheuvel, alsmede naar bewoners van woningen die als gevolg van verkeersbewegingen vanuit de projectlocaties met de ontwikkeling te maken zouden kunnen hebben. De ontsluiting van de projectlocatie Wensheuvel naar de hoofdontsluitingsstructuur (de weg Heuveleind) verloopt (volgens onderzoek) via de wegen Vliegheuvel, Turfheuvel en Trefheuvel naar de aansluiting op de weg Heuveleind. Naast deze wegen zijn voor de zekerheid ook de woningen aan de aansluitende wegen binnen dit wijkdeel (Vlasheuvel, Sierheuvel, Stookheuvel)

	uitgenodigd. Voor woningen die nog verder van de projectlocatie liggen (bijvoorbeeld aan de Rijpheuvel, Sneeuwheuvel, Raakheuvel of Praalheuvel) is geen enkel effect te verwachten.
15. Regels Recreatie Nergens wordt in de regels een maximum aantal volkstuinen genoemd. Feitelijk kan het gehele bestemmingsvlak zodoende ingericht worden als volkstuin. In de toelichting en de omgevingsonderzoeken uitgegaan is van circa 25 volkstuinen. In het beeldkwaliteitplan wordt gesproken over circa 30 volkstuintjes. Gevraagd wordt in de regels vast te leggen dat er maximaal 25 nieuwe volkstuinen met een bepaald maximum oppervlakte per volkstuin gerealiseerd mogen worden binnen de bestemming 'Recreatie'.	In de zone waar de uitbreiding van de volkstuinen wordt gerealiseerd, wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de planregels wordt opgenomen dat binnen die zone maximaal 25 volkstuinen kunnen worden aangelegd. In het beeldkwaliteitsplan wordt het aantal aangepast naar 25.
16. Onzorgvuldigheid Het ontwerpbestemmingsplan bevat significante fouten en omissies. In deze zienswijze is een aantal al geduid. Deze lijst is echter niet volledig. Zo wordt onder andere meerdere malen gesproken over de (bebouwing van de) nertsenhoudertij. De nertsenhoudertij is reeds gesloopt. Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Heuveleindseweg e.o, Best'. Wij verzoeken u dan ook om met inachtneming van deze zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als alternatief zou u kunnen overwegen om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen, hierbij rekening houdend met de in deze zienswijze gevraagde aanpassingen en aanvullingen. Het is ons inziens niet wenselijk direct door te gaan richting vaststelling van het bestemmingsplan met een grotendeels aangepast en aangevuld plan. Indien u toch besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, zien wij noodzaak om in beroep te gaan bij de Raad van State.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op relevante punten aangepast voor een gewijzigde vaststelling. De opzet van het plan wijzigt niet en slechts op ondergeschikte onderdelen vindt een aanpassing plaats. Het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage leggen is hiermee niet aan de orde.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Deze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: Toelichting: 1. Het verkeersonderzoek wordt aangevuld met ontsluiting van het plangebied voor langzaam	

verkeer; 2. Reactie zienswijze 4a. opnemen in de toelichting; De bestemming verkeersdoeleinden en de bestemming wonen worden op de enigszins gewijzigde situering aangepast; 3. Bevindingen van de aangevulde quickscan Flora en Fauna opnemen in toelichting en rapport opnemen in de bijlagen bij de toelichting; 4. Reactie zienswijzen 5a. en 5b worden opgenomen in de toelichting; 5. Toevoegen van een passage met betrekking tot het vooroverleg met de provincie; 6. Het besluit van het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE d.d. 3 april 2023 wordt opgenomen in de toelichting; 7. Het geactualiseerde stikstofdepositie-onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd; 8. Aanvulling in de toelichting met betrekking tot de zone “Gebied zonder archeologische verwachting”; 9. Het goedgekeurde Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek (archeologie) wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd; 10. De aanmeldnotitie wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Verbeelding en/of regels: a) Binnen de bestemming ‘Groen’ aan de oostzijde van de Heuveleindseweg (ter hoogte van de volkstuinten) wordt de aanduiding ‘Parkeerterrein’ (P) opgenomen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding parkeerplaatsen binnen de bestemming ‘Groen’ zijn toegestaan; b) Bestemming Wonen van de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Heuveleindseweg is onvolledig op de verbeelding. Deze wordt aangepast; c) In de zone waar de uitbreiding van de volkstuinten wordt gerealiseerd, wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de planregels wordt opgenomen dat binnen die zone maximaal 25 volkstuinten kunnen worden aangelegd;
--

4. Omwonende 2	
Ingekomen 11 en 13 mei 2023	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Ingekomen 11 mei 2023</i> 1a Bezwaar op nieuw aan te leggen toegangsweg via Vliegheuvel in plan Heuveleindseweg/ Heikantweg/ Wensheuvel. Waarom een nieuwe toegangsweg maken terwijl die er al is? Bezwaar richt zich niet tegen de nieuwbouw maar wel tegen een onlogische doorgangsweg. Bestaande fietspad kan worden verlegd doordat de hoogspanning komt te vervallen. Motivatie: Er ligt een mooie brede weg aan de wildheuvel/ heikantweg, een bestaande wegfietspadweg, aan de achterkant van de woningen.	Zie zienswijze “omwonende 1” punt 1a.

1b. Waarom moet er dan een nieuwe weg aangelegd worden aan de nu zo rustige Vliegheuvel? Voorgestelde oplossing: leg fietspad aan de andere kant van de sloot en trek deze door vanaf de busbaan tot de Heuveleindseweg. Volgens onderzoek neemt het aantal verkeersbewegingen met 233 toe per 24 uur in de nu zo rustige straat. Leidt tot weerstand.	Zie zienswijze “omwonende 1” punt 1a.
<i>Ingekomen 13 mei 2023</i> Het plan wordt gewaardeerd. Eén onderdeel van het plan, de beoogde doorgang vanuit de Vliegheuvel. Dat hebben we ook duidelijk aangegeven op deze avond. Bewoners Vliegheuvel/Vlasheuvel/Wildheuvel e.o. zijn niet blij met 233 verkeersbewegingen extra die erbij gaan komen, terwijl die nu in Vliegheuvel zuid op max 10% zitten. Toename verkeersbewegingen aan de voorzijde van de straat naar de nieuwbouw, tast woongenot aan en maakt de omgeving onveiliger. Heeft impact op de waarde van de woningen waardoor er sprake is van planschade. Aanleg toegangsweg is bizar nu er aan de achterzijde al een weg ligt. Deze weg aan de achterzijde Vliegheuvel is een autoweg, wordt vervolgens 150 m fietspad en die daarna weer aansluit op de autoweg Heikantweg. De mooie oude hoge bomen moeten verdwijnen wat een afname betekent van beleefbaar groen en onwenselijk vanuit klimaatopgaven en hittestress. Mooie en rustige straatbeeld verandert. <i>Voorgestelde oplossing is om aan de achterzijde van de Vliegheuvel/ Wildheuvel/Heikantweg de bestaande weg door trekken als een 30km/uur weg. Het benodigde profiel met het bestaande fietspad ligt er al. Leg vervolgens een nieuw fietspad aan vanaf de busbaan bij het winkelcentrum aan de andere kant van de sloot aan de zijde Heivelden en trek deze door tot de Heuveleindseweg.</i> Voor een bescheiden schets en foto's ter illustratie wordt verwezen naar de zienswijze met bijlagen. Men wil de plannen toelichten en de meerwaarde in beeld brengen, ook ter voorkoming van onnodige verdere bezwaren, tijdverlies en planschadeclaims.	Zie zienswijze “omwonende 1” punt 1b.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Deze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen.

CPO-project.

De maximaal vijftien seniorenwoningen van het CPO-project maken samen met de vijf vrijstaande kavels het nieuwe buurtschap dat in het landschap ligt. Het CPO-project zal georiënteerd zijn op het gezamenlijke erf, maar zal ook moeten voorzien in onderlinge samenhang. De beoogde woonkwaliteit is een ecologische woongemeenschap voor mensen in verschillende levensfasen (levensloopbestendig). Vanwege de ligging in het landschap wordt de bouwhoogte beperkt, maar is een enkel accent mogelijk. De relatie met het landschap moet duidelijk terugkomen in het ontwerp, dat wil zeggen dat het gebruik van natuurlijke materialen duidelijk herkenbaar is en duurzaamheid en natuurinclusief bouwen voorop staan. Nadere detaillering is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Aanpassingen:

Bestemmingsplan:

In verband met de afstemming op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt artikel 3.1.1 als volgt aangepast.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waarbij hobbymatig *agrarisch* gebruik van de gronden rondom en aansluitend aan een bestemmingsvlak Wonen is toegestaan;

artikel 3.1.2 wordt als volgt aangepast.

- b. Hobbymatig agrarisch gebruik rondom Wonen
Het genoemde hobbymatig gebruik van de agrarische gronden is uitsluitend toegestaan binnen een contour van 50 m rondom en aansluitend aan de in 3.1.1 genoemde bestemmingen, en mag uitsluitend bestaan uit hobbymatig agrarisch gebruik, zoals bijvoorbeeld voor het laten grazen van paarden en andere dieren of een boomgaard met dien verstande dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan.

Toevoegen aan 8.1 bestemmingsomschrijving:

- c. In afwijking van lid b. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - CPO' geen (ontsluitings)wegen zijn toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan

Pagina 10:

4. Positionering CPO

Toe te voegen:

- Parkeren bij voorkeur apart georganiseerd van de woningen.

Pagina 15:

Passage:

“parkeren tbv cpo wordt geïntegreerd in het cpo project en dient ingepast te worden in het stedenbouwkundig ontwerp”

Te wijzigen in:

‘Het parkeren tbv cpo wordt afzonderlijk of vanaf de twee omliggende wegen opgelost. Een oplossing met opritten vanaf de twee omliggende wegen is een mogelijkheid.’

Pagina 19:

‘aandacht voor de overgang gevel en dakvlak’ betreft geen toegevoegde waarde, te verwijderen.

In dezelfde zin wordt gesproken dat terracotta dakpannen mogen en gekleurde dakpannen niet mogen. Aan te passen.

Pagina 22:

achter inleiding: Het parkeren tbv het CPO-project wordt georganiseerd vanaf de omliggende wegen. (Zie ook de aanpassingen op pagina 15).

Pagina 23:

Afbeelding linksonder eruit (geen ambitie).