

## Ontwikkeling van 6 Ruimte voor Ruimte kavels in de gemeente Best

### Locatie

Een terrein op de kop van de Sierheuvel en Rosheuvel



Afbeelding 1.

## **Dialog**

In het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling van 6 Ruimte voor Ruimte kavels op het terrein gelegen op de kop van de Sierheuvel en Rosheuvel (zie afbeelding 1.) zijn door Ruimte voor Ruimte op diverse momenten gesprekken gevoerd met de omwonenden, belangstellenden en de gemeente. Van deze gesprekken (dialog) wordt in dit document verslag gedaan en daar waar het aan de orde is, een reactie gegeven op de opmerkingen.

De gemaakte opmerkingen zijn aanleiding geweest om het plan op een aantal items nader te onderbouwen en het ontwerp bij te stellen. Daar waar mogelijk en wenselijk is tegemoet gekomen aan de opmerkingen of een motivatie gegeven waarom daar niet voor gekozen is. In hoofdlijnen is het plan overeind gebleven.

Voor het ontwerpbestemmingsplan kan het wettelijk vooroverleg worden gestart en na verkrijging van deze reacties kan voor het plan de wettelijke procedure worden gestart. Dit begint met het ter visie leggen van het ontwerpplan.

Den Bosch, 1 november 2019  
Ruimte voor Ruimte

## Keukentafelgesprekken

In de maanden april en mei 2019 heeft een medewerkster van Ruimte voor Ruimte afspraken gemaakt met de direct omwonenden en een delegatie van de Volkstuinenvereniging De Oude Bogten.

Tijdens deze gesprekken is aangegeven wat Ruimte voor Ruimte van plan is, de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen en mededeling gedaan van de principe afspraken die hierover gemaakt zijn met de gemeente Best.

De volgende reacties zijn gehoord:

1. Fijn dat er persoonlijk contact is en er een contactpersoon bekend is.
2. Het verhaal is aangehoord en verder is er (nog) geen inhoudelijke reactie geven.
3. Men heeft geen rechtstreeks zicht op de ontwikkeling en daarom geen problemen met de ontwikkeling van het terrein.
4. Men heeft wel rechtstreeks zicht op de locatie. Vanwege het vrije uitzicht is het huis destijds gekocht.
5. Gewezen wordt op de ontsluiting van het Volkstuinencomplex en de kruisende verkeersbewegingen tussen fietsers en auto's.
6. Men vindt het niet fijn dat het terrein bebouwd gaat worden, hierdoor verdwijnt een groene locatie in de wijk welke ook gebruikt wordt voor spelen en sporten.
7. Gewezen wordt op de aanwezigheid van een gastransportleiding.
8. Met het type bebouwing heeft men geen problemen.
9. Vanwege de aanwezigheid van de groene ruimte is het huis destijds gekocht.
10. Er is verzocht om een toelichting op de procedure.
11. Het wordt belangrijk en wenselijk gevonden om de groene buffer tussen het volkstuinencomplex en de toekomstige bebouwing in de stand te houden

Op de geuite reacties is tijdens deze gesprekken niet expliciet inhoudelijk gereageerd omdat het gesprek voornamelijk was bedoeld om kennis te maken en een toelichting te geven op wat er gaat komen. De te volgen procedure is geschetst en daaruit is het omwonenden duidelijk geworden dat er nog volgende gelegenheid is om reacties te uiten.

## Inloopbijeenkomst

In samenspraak met de gemeente is er op 26 juni 2019 een Informatiemarkt georganiseerd in gemeenschapshuis Vlinderhei, Vlinderhei 16 in Best. De bijeenkomst had een inloopkarakter en iedereen was welkom om het plan te bekijken, vragen te stellen, een mening te geven of suggesties te doen met betrekking tot het plan. De Informatiemarkt was ook bedoeld voor geïnteresseerde kopers van de te realiseren Ruimte voor Ruimte kavels.

Tijdens de bijeenkomst was ook een vertegenwoordiging aanwezig van de Coöperatieve Vereniging Best Duurzaam. Dit met het idee dat potentiële kopers van de kavels konden worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het bouwen van een zo duurzaam mogelijke woning.

Door deze vereniging een kraam te geven op deze Informatiemarkt werd tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om invulling te geven aan het begrip “afvalloos” en toekomstige kopers te stimuleren inzake het bouwen van een duurzame woning.

De inloopbijeenkomst werd zeer druk bezocht door zowel omwonenden, geïnteresseerden en potentiële kopers van een kavel.

Tijdens de bijeenkomst was er gelegenheid om mondeling een reactie geven, om deze op een formulier aan te geven of om naderhand in een persoonlijk contact nog wat door te geven.

De ontvangen reacties zijn hieronder verzameld en van een inhoudelijke beoordeling/reactie voorzien.

Nr.	Opmerking	Beoordeling/reactie
1.	Het perceel ligt vrij laag en staat in de winter onder water.	<p>De locatie is destijds al bouwrijp gemaakt. In de as van de wegen zijn kolken aangebracht zijn. De kavels liggen qua hoogte nagenoeg gelijk aan de as van de rijbaan. Water wat niet infiltreert op de kavels zal afstromen naar de rijbaan en afgevoerd worden op de kolken.</p> <p>In aanvulling op het bovenstaande wordt nog verwezen naar de Watertoets welke is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.</p>
2.	Hoe wordt het water opgevangen dat vanaf de dijk langs het kanaal richting het te ontwikkelen perceel vloeit (met name mbt de twee zuidelijk gelegen kavels)	<p>De strook grond tussen de dijk en de kavels loopt af naar de zuidelijke kavels, echter deze eindigt ca. 0,50 meter onder het niveau van de kavels. Zie foto.</p> 

		<p>We voorzien dan ook geen problemen met betrekking tot de waterafvoer.</p> <p>In aanvulling op het bovenstaande wordt nog verwezen naar de Watertoets welke is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Hoe gaat de route van het bouwverkeer lopen? Dit ivm de druk bezochte speeltuin in de Sierheuvel.</p> <p>Tijdens de bouwwerkzaamheden: stel eenrichtingsverkeer in vanwege knelpunt Sierheuvel/Seinheuvel met doorgaande fietsroute en afdraaiend autoverkeer van en naar volkstuincomplex.</p>	<p>Hoe de route van het bouwverkeer gaat lopen is nog niet bekend. Het is goed dat hier op dit moment al aandacht voor wordt gevraagd.</p> <p>We zullen verderop in het proces hier aandacht aan schenken.</p>
4.	<p>Is het mogelijk om de Heuveleindseweg te openen ivm veiligheid van de kinderen?</p>	<p>We hebben van de gemeente begrepen dat in het geval dit een verzoek is dat in de wijk leeft en waarvoor veel draagvlak bestaat, er een verzoek kan worden ingediend dat vervolgens een zelfstandige beoordeling krijgt.</p>
5.	<p>Gewenste verkeerssituatie in definitieve vorm: Heengaand via Rosheuvel-retour via Seinheuvel/Sierheuvel (voorkom "koplampen" in woning Sierheuvel 18).</p>	<p>Dit betreft een verzoek om het instellen van éénrichtingsverkeer. Zie in dit kader beantwoording bij opmerking 4.</p> <p>Wij hebben bekeken of het aannemelijk is dat de bewoners van het pand Sierheuvel 18 last kunnen gaan hebben van het licht van auto's in hun woningen en dit is niet het geval.</p>
6.	<p>Hoe wordt er rekening gehouden met hittestress. In waterparagraaf extra aandacht voor monsterbuien e.d.</p>	<p>Het plan betreft een extensieve verkaveling in een aangrenzende extensieve groene omgeving. We verwachten in dit concrete geval niet dat er sprake gaat zijn van hitte stress.</p> <p>Het perceel is in 1990 al bouwrijp gemaakt. Er ligt een gescheiden rioolstelsel. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig, met dien verstande dat voorzieningen nimmer kunnen worden berekend en aangelegd voor zeer extreme situaties. Met de op dit moment geldende uitgangspunten op dit gebied is rekening gehouden.</p>
7.	<p>Bebouwing van het perceel achter de woning betekent vermindering van het woongenot.</p>	<p>In het geval een gebied tot ontwikkeling wordt gebracht dan is het vrijwel uitgesloten dat hiermee geen andere belangen worden geraakt. De wetgever heeft hierin voorzien door te regelen dat in geval er ten gevolge van een ontwikkeling een huis of een stuk grond minder waard wordt, een verzoek om schadevergoeding kan worden ingediend bij de gemeente. Het moment waarop een dergelijk verzoek kan worden ingediend is als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor nadere informatie over het indienen van een verzoek wordt verwezen naar de website van de gemeente Best: <a href="https://www.gemeentebest.nl/planschade">https://www.gemeentebest.nl/planschade</a></p>

8.	<p>Het perceel is bestemd voor “groen” en dit moet zo blijven.</p>	<p>Maatschappelijke ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om het planologisch regime te wijzigen. Wijziging van een bestemming is altijd mogelijk en met de nodige waarborgen omgeven.</p> <p>In het verleden is deze locatie al eens geschikt bevonden voor bebouwing. Ook gezien vanuit de kernrandzone is het voorstelbaar dat deze locatie wordt bebouwd.</p> <p>Los van het beoordelen van de locatie op basis van planologische motieven geschikt is voor bebouwing voelt de gemeente Best zich moreel verplicht om mee te werken aan het verlagen van de schuld die destijds is opgebouwd bij het opkopen van rechten en stallen. Vandaar dat ze met Ruimte voor Ruimte de locatie wenst te ontwikkelen.</p> <p>Vanuit de belangstelling die er is voor de te realiseren kavels kunnen we afleiden dat er in de gemeente Best behoefte is aan dit (woon-)product.</p>
9.	<p>Het is de enige groene plek in de wijk waar veel gebruik van wordt gemaakt voor: picknicken, spelen, voetballen, spelen met de hond en andere activiteiten –al dan niet- met kinderen.</p>	<p>De aangrenzende wijk Heivelden is redelijk ruim van opzet. Op verschillende locaties zijn er groene ruimtes, zoals het tracé onder hoogspanningsleiding, in de weg de Sierheuvel en –vooral- de groene recreatieve zone langs het Wilhelminakanaal.</p>
10.	<p>Vanuit de toekomstige woningen kan er in de aangrenzende tuinen worden gekeken, waardoor de privacy wordt aangetast.</p>	<p>De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) heeft reeds meermalen uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dit kan betekenen dat in het geval er op dit moment sprake is van een situatie dat er geen inkijk is in de tuin, niet geclaimd kan worden dat dit zo moet blijven.</p> <p>De afstanden van de nieuw geprojecteerde woningen ten opzichte van de bestaande woningen zijn echter zodanig dat er geen sprake is van directe inkijk.</p> <p>In geval ten gevolge van de nieuwe situatie er sprake zal zijn van een vermindering van de waarde van de woning, kan er een verzoek om planschade worden ingediend. Zie reactie bij opmerking nr. 7.</p>
11.	<p>De hoogte van de woningen is nog onbekend waardoor niet duidelijk is of deze een “zonblokkade” veroorzaken in de aangrenzende tuinen.</p>	<p>In het concept-bestemmingsplan is voor de toekomstige woningen een goothoogte opgenomen van 7 meter en een bebouwingshoogte van 11 m’. Mede gelet op de afstand van de toekomstige woningen ten opzichte van de aangrenzende tuinen zal er geen sprake zijn van een zonblokkade.</p>
12.	<p>De realisatie van de nieuwe woningen veroorzaakt planschade.</p>	<p>Zie de reactie bij opmerking nr. 7.</p>
13.	<p>Omdat het geen projectmatige, in één bouwstroom te</p>	<p>Het is zo dat als er in de directe omgeving van je woonlocatie gebouwd gaat worden er inderdaad sprake zal zijn van (enige vorm)</p>

	realiseren woningen betreft, zal de omgeving langere tijd overlast ondervinden.	overlast. We bezien nog of we (of publiek- of privaatrechtelijk) voorschriften kunnen opnemen die zoveel als mogelijk een gelijktijdige bouwstroom bevorderen.
14.	De locatie trekt meer verkeer in de wijk en ten gevolge daarvan is de ontwikkeling milieubelastend.	Woningbouwlocaties behoren tot één van de categorieën van projecten waarvoor in de Regeling NIBM getalsmatige grenzen zijn opgenomen waarbinnen een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. NIBM-grens woningbouwlocaties: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of; 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het onderhavige plan omvat de realisatie van 6 woningen met minimaal 1 ontsluitingsweg. Hiermee valt het plan ruimschoots binnen de getalsmatige begrenzing uit de Regeling. Het plan draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.
15.	Wat betekent bebouwing van het terrein voor het aanwezig flora en fauna. Er zijn in de buurt veel vogels, konijnen en egels.	Ter beantwoording van deze vraag is in aanvulling op de beoordeling van de natuurkaders nog een zogenaamde 'nee, tenzij toets' uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende: Het plangebied is géén onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Er is derhalve geen sprake van ruimtebeslag waardoor her begrenzing niet aan de orde is. Negatieve effecten als gevolg van effectindicatoren (geluidverstoring) in het kader van de externe werking, zijn tevens niet aan de orde. Door de gewenste ontwikkeling zullen de wezenlijke waarde en kenmerken niet worden aangetast. Mogelijk is sprake van een beperkte toename van lichtverstoring. Deze lichtverstoring heeft met name betrekking op de wijze waarop het verlichtingsplan wordt vormgegeven. Vooralnog geldt de intentie om verlichting tot een minimum te beperken langs de zijden van het plangebied, waar mogelijk verstoring zou kunnen ontstaan. Het nader uitwerken van een compensatiebeginsel wordt niet noodzakelijk geacht. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt niet in het geding.
16.	Opheffen van de Jongeren Ontmoetings Plek (JOB) betekent dat er een verplaatsing richting de wijk gaan plaatsvinden.	Vooralsnog is het uitgangspunt dat de JOB wordt verplaatst naar de directe omgeving van de te ontwikkelen locatie, te weten op het stuk braakliggend terrein aansluitend aan de groene zone richting de groene zone langs het kanaal. Daarna vindt monitoring plaats en mogelijk nader standpuntbepaling door de gemeente.

## Reacties op concept-bestemmingsplan

Door Ruimte voor Ruimte is een concept-bestemmingsplan opgesteld. Dit is voorgelegd aan de gemeente met het verzoek om daarop een reactie te geven.

We hebben verschillende reacties gekregen. Sommige geven aan dat datgene wat opgenomen is in het plan akkoord is en andere vragen om een reactie. De laatste categorie is onderstaand overzicht opgenomen en voorzien van een reactie.

Nr.	Opmerking	Beoordeling/reactie
1.	Toevoegen van een “nee tenzij” toets in het kader van de externe werking van het aangrenzende Natuur Netwerk Brabant.	Deze toets is uitgevoerd. De conclusie is als volgt: Het plangebied is géén onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Er is derhalve geen sprake van ruimtebeslag waardoor her begrenzing niet aan de orde is. Negatieve effecten als gevolg van effectindicatoren (geluidverstoring) in het kader van de externe werking, zijn tevens niet aan de orde. Door de gewenste ontwikkeling zullen de wezenlijke waarde en kenmerken niet worden aangetast. Mogelijk is sprake van een beperkte toename van lichtverstoring. Deze lichtverstoring heeft met name betrekking op de wijze waarop het verlichtingsplan wordt vormgegeven. Voorsnog geldt de intentie om verlichting tot een minimum te beperken langs de zijden van het plangebied, waar mogelijk verstoring zou kunnen ontstaan. Het nader uitwerken van een compensatiebeginsel wordt niet noodzakelijk geacht. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt niet in het geding.
2.	BP Heuveleind kent geen welstandscriteria; daarom is door stedenbouwkundige en stadsbouwmeester afgesproken om voor dit project geen beleidsregel in dit verband op te stellen; de regulier welstandstoets volstaat.	Er vindt daarom geen bijstelling van het plan plaats.
3.	Par 4.10 is onvoldoende. Ik wil zien hoe de verkeersgeneratie is opgebouwd. Op basis van deze gegevens kan (waarschijnlijk) geconcludeerd worden dat hier geen verkeerskundige problemen ontstaat.	Woningbouwlocaties behoren tot één van de categorieën van projecten waarvoor in de Regeling NIBM getalsmatige grenzen zijn opgenomen waarbinnen een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. NIBM-grens woningbouwlocaties: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of; 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het onderhavige plan omvat de realisatie van 6 woningen met minimaal 1 ontsluitingsweg. Hiermee valt het plan ruimschoots binnen de getalsmatige begrenzing uit de Regeling. Het plan draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.
4.	Par. 4.10: parkeren. De gemeenten heeft geen gemeentelijke verkeernormen, maar een door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen 2015. De parkeernorm voor een vrijstaande woning ter plaatse	Gelet op de extensieve verkaveling welke mogelijkheden biedt om te parkeren op eigen terrein als de in de directe omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen, wordt er voldaan aan de gestelde kaders.



	<p>is 2,0 pp/woning. Graag laten zien, hoe hieraan invulling gegeven wordt (met in acht name van de in de nota opgenomen correctiefactor). Kortom, kan verwacht worden dat het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van parkeren geen probleem hoeft te zijn.</p>	
5.	<p>Akoestisch onderzoek moet op een aantal onderdelen worden bijgesteld. Daarnaast speelt de vraag of de toekomstige verbreding van de A-58 in het rapport kan worden meegenomen.</p>	<p>Naar de gemaakte opmerkingen is gekeken en daar waar nodig is het rapport bijgesteld.</p> <p>Met de gemeente heeft nadere overleg plaatsgevonden over de vraag of het ontwerp en de beschikbare gegevens van het project Verbreding A58 voldoende concreet zijn, zodat daarmee rekening kan worden gehouden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Daarom is een nadere relatie met dit project niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.</p>
6.	<p>Toelichting op welke wijze dit project bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.</p>	<p>Tijdens de Inloopbijeenkomst is een start gemaakt met een bewustwordingsproces bij de toekomstige bouwers van de woningen.</p> <p>De woningen moeten in elk geval voldoen aan de bouwtechnische voorschriften die er gelden. Dit betekent o.a. gasloos bouwen.</p> <p>Aangescherpte eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) gaan vermoedelijk gelden op 1 juli 2020. Het is de verwachting dat concrete aanvragen om Omgevingsvergunningen voor de individuele kavels niet voor deze datum worden ingediend. Dit betekent, dat voor de toekomstige woningen de maximale eisen gaan gelden op het gebied van duurzaamheid.</p>
7.	<p>Plankaart aanpassen: aan zuidoostzijde ivm uitzicht bouwvlak pas laten beginnen vanaf 7m50 tov bestemmingsgrens wonen-groen</p>	<p>We hebben de plankaart hierop aangepast. Ook de stedenbouwkundige schets is bijgesteld.</p>
8.	<p>Plankaart aanpassen: aan zuidwestzijde grens wonen-groen 5m opschuiven naar het oosten (dus meer groen). Dit ivm afspraken: wandelpad in groen richting kanaal laten plaatsvinden (en niet langs schutting).</p>	<p>We hebben de plankaart hierop aangepast. Ook de stedenbouwkundige schets is bijgesteld.</p>
9.	<p>Figuur 2.3 klopt niet met de afspraken om een groenzone van 5m tussen het wonen en het groen te laten aan de zuidwestzone. Ook de precieze bebouwingsgrens aan de</p>	<p>We hebben de plankaart hierop aangepast. Ook de stedenbouwkundige schets is bijgesteld.</p>

	zuidoostzone aanpassen. Zie al verstuurde afbeelding. Pag 44 idem dito aanpassen	
10.	Hoe wordt nu de erfafscheiding geregeld? Regels bp niet aanwezig. Graag contractueel opnemen en in paragraaf rond beeldkwaliteit(?)	We gaan nader bezien we dit concreet kunnen regelen.

#### *Onderzoek stikstofdepositie*

In aanvulling op bovenstaande opmerkingen hebben we in oktober 2019 een stikstofdepositie onderzoek laten uitvoeren. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:  
Tijdens de gebruiksfase van het plan treden er geen toenamen van de stikstofdepositie op. Tijdens de aanlegfase van de planontwikkeling treden er ook geen toenamen van de stikstofdepositie op zolang wordt voldaan aan de voorwaarden voor de maximale aantallen transportbewegingen per jaar en maximale emissies per jaar van de mobiele werktuigen. Dit betreft maximaal 10 vervoersbewegingen per dag voor licht verkeer, maximaal 10 vervoersbewegingen per dag voor vrachtverkeer en een maximale emissie van de mobiele werktuigen binnen het plangebied van 350 kg NOx/jaar. Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is de voorgenomen planontwikkeling uitvoerbaar. Bij de bouwaanvraag dient een herberekening gemaakt te worden van de werkelijke emissies gebaseerd op de gebruikte mobiele werktuigen en vervoersmiddelen.

Tijdens de uitvoeringsfase van het bouw- en woonrijpmaken kan Ruimte voor Ruimte, via opname van een voorwaarde in het bestek, borgen dat het aantal vervoersbewegingen niet wordt overschreden.

De door de gemeente Best te verlenen Omgevingsvergunningen voor de te realiseren woningen is het instrument wat ingezet kan worden om het aantal vervoersbewegingen tijdens het bouwproces te borgen.

Bijgestelde stedenbouwkundige schets



Bijgestelde plankaart behorende bij het bestemmingsplan

