

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Omgevingsvergunning H. Hartstraat 10-12

1. Algemeen

Het ontwerp van de omgevingsvergunning H. Hartstraat 10-12 heeft met ingang van 18 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het ontwerp van de omgevingsvergunning was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl/ <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Gedurende de terinzagelegging zijn acht zienswijzen binnengekomen.

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 zienswijzen opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- 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 aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van de vergunning 'H. Hartstraat 10-12'

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing of het ontwerpbesluit. 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
Bewoner Molenstraat 11 (PI25-00261)	1
Bewoner Molenstraat 17 (BL25-01048)	2
Bewoner Molenwiek 1 (BL25-01049/ BL25-01050)	3

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Bewoner Molenwiek 4 (BL25-01051)	4
Bewoner Molenwiek 5 (BL25-01052/ BL25-01053)	5
Bewoner Molenwiek 7 (PI25-00256/ BL25-00483)	6
Bewoner Molenwiek 8 (PI25-00255/ BL25-00482)	7
Bewoners Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 (BL25-01054)	8

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (links), daarnaast een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om de vergunning aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Molenstraat 11	
Ingekomen 26 januari 2025/ dagtekening 26 januari 2025	
Zienswijze Molenstraat 11	Reactie gemeente
<i>a Reclamant geeft aan dat groen verloren zal gaan met deze ontwikkeling en dat de aanwezige diersoorten daardoor een andere verblijfplaats moeten vinden.</i>	Aan de hand van uitgevoerd veldonderzoek ter plaatse is een Quicksan Natuur en een Nader ecologisch onderzoek opgesteld door specialistische adviesbureaus. Uit de Quicksan Natuur volgt dat de beoogde sloop, verwijdering van groen en de realisatie van nieuwbouw aan de Heilig Hartstraat ong. te Best uitvoerbaar is. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Wel dienen algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en broedvogels (bijv. kappen buiten het broedseizoen). Meer informatie over de algemene zorgplicht is opgenomen in de eerdergenoemde onderzoeken behorend bij de vergunning. De gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk woongebied en voorziet in de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. Bij de nieuwbouwwoningen zullen groenvoorzieningen worden ingericht.

<i>b Reclamant geeft aan dat de eigen woning in waarde zal dalen doordat geen vrij uitzicht meer zal zijn op het nu aanwezige groen aan de achterzijde van de woning van reclamant.</i>	Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bestaat in Nederland geen blijvend recht op een vrij uitzicht. Ook is sprake van een stedelijke omgeving, meer in het bijzonder het centrum van Best, waardoor inbreiding op deze locatie een normaal maatschappelijke ontwikkeling betreft. Daarbij zijn de toegekende maatvoeringen van de nieuwe woningen passend en over het algemeen lager dan de omliggende woningen in de directe omgeving. Hierdoor wordt het uitzicht en de privacy niet onevenredig aangetast. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid gegarandeerd. Ook is in de anterieure overeenkomst een clause opgenomen ten aanzien van het verhalen van eventueel toe te kennen verzoeken om planschade (overgangsrecht Omgevingswet). Over een eventueel verzoek om planschade zal advies gevraagd worden bij een onafhankelijke/ externe deskundige. Hierbij geldt een normaal maatschappelijk risico (eigen risico). Enkel wanneer de toerekenbare schade aan het eigen object dit eigen risico overstijgt, komt het meerdere voor vergoeding in aanmerking.
<i>c. Reclamant geeft aan dat wanneer een raam in de zijgevel van de toekomstige woning komt, dit ten koste zal gaan van privacy van reclamant.</i>	Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW, burennrecht) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn (lees: erfgrrens) vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben met doorzichtig glas.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

2. Molenstraat 17

Ingekomen 26 januari 2025/ dagtekening 26 januari 2025

Zienswijze Molenstraat 17	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan de verbinding voor 'langzaam verkeer' tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat onveilig te vinden voor de kinderen. Via de poort aan de zijkant van de woning (ter zijde van de verplichte groene erfafscheiding) is de enige mogelijkheid voor de kinderen om met de fiets te vertrekken. De poort grenst direct aan de nu doodlopende openbare weg (Molenwiek). Door de verplichte groene erfafscheiding is het zicht op de weg (vanuit de poort) onoverzichtelijk. Verder geeft reclamant aan dat de Molenstraat momenteel geheel onveilig is voor kinderen i.v.m. hoge snelheid rijdend verkeer en fietsers op de rijbaan.</i>	Voor wat betreft de verkeersbewegingen is op basis van de kengetallen van het CROW de verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie vergeleken met de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn. Deze omgevingsvergunning voldoet aan de uitgangspunten van het woonbeleid zoals dat opgesteld is door het Rijk, de provincie en onze gemeente. De gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk woongebied en voorziet in de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. De nieuwbouwwoningen dienen ook bereikbaar te zijn en een ontsluiting is daarom noodzakelijk. De woningen worden ontsloten via een te realiseren (doodlopende) ontsluitingsstraat naar de Heilig Hartstraat. Deze eis is vanuit de gemeente gesteld om een toegang te realiseren voor hulpdiensten. De breedte van deze straat is circa 4,63 meter. De aanwezige keerlus blijft in stand gehouden. Aan de westzijde wordt een verbinding gemaakt met de Molenwiek, uitsluitend voor langzaam verkeer. Aan het einde van de nu doodlopende straat aan de Molenwiek, wordt een paaltje geplaatst zodat het niet mogelijk is voor autoverkeer om hier doorheen te rijden. Het autoverkeer kan de nieuwbouwwoningen dus enkel via de Heilig Hartstraat bereiken. Daarbij sluiten de beoogde nieuwbouwwoningen aan op de karakteristieken van de omgeving zullen hierbij ook groenvoorzieningen worden ingericht. De door reclamant aangegeven onveilige verkeerssituatie aan de Molenstraat, valt buiten de scope van deze omgevingsvergunning. De reden dat momenteel 50 km/h mag worden gereden heeft te maken met de bereikbaarheid van hulpdiensten en de daarbij behorende snelheden/ afstanden. De gemeente Best gaat echter komend jaar aan de slag met een nieuwe mobiliteitsvisie. De nieuwe mobiliteitsvisie gaat zich richten op veilige en toegankelijke

<i>Verder vindt reclamant het jammer dat het nu aanwezige groen (met de aanwezige diersoorten) grotendeels ruimte moet maken voor de beoogde ontwikkeling, maar reclamant is blij met de kwaliteit van het plan.</i>	verplaatsingen voor alle inwoners, binnen een gezonde en groene leefomgeving. Hierbij zal ook een participatieproces worden opgericht. Hier kan reclamant evt. zorgen/ een zienswijze kenbaar maken. Zie ook de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft groen en de soortenbescherming.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

3. Molenwiek 1 Ingekomen 26 januari 2025/ dagtekening 26 januari 2025	
Zienswijze Molenwiek 1	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling H. Hartstraat 10-12, naar verwachting, een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid in de omgeving.</i>	In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de omgevingsvergunning, is een beschrijving van de beoogde ontwikkeling opgenomen en de ruimtelijke effecten hiervan. Verder wordt ook ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid en de benodigde onderzoeken. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en de verrichte onderzoeken volgt dat er geen belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan. Met deze ontwikkeling is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Daarbij sluiten de nieuwe woningen voor wat betreft omvang (oppervlak, goot- en bouwhoogte) en karakter aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Er wordt met de 15 woningen een kleinschalige buurt gerealiseerd met groenvoorzieningen en een eigen verkeersontsluiting aan de Heilig Hartstraat. Er wordt een verbinding gemaakt met de Molenwiek, maar uitsluitend voor langzaam verkeer.

	Hierdoor is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.
<i>b. Reclamant geeft aan dat de verkeersveiligheid in het geding komt, omdat de nu doodlopende straat een ontsluiting voor langzaam verkeer zal worden. Volgens reclamant komt hierdoor vooral de veiligheid van spelende kinderen op de openbare weg in het geding. Zo ook omdat de beoogde ontsluiting voor langzaam verkeer toegankelijk zal zijn voor o.a. fietsers, e-bikes en fatbikes. Reclamant geeft aan dat de ontsluiting voor langzaam verkeer volgens de ontwikkelaar een eis van de gemeente is en dat de onderbouwing hiervan ontbreekt of niet is gedeeld met de omwonenden.</i>	Zie de behandeling van de tweede zienswijze onder a 'Reactie gemeente'.
<i>c. Reclamant geeft aan dat de verkeersbewegingen zullen toenemen en dat de parkeergelegenheid in het geding zal komen voor de omwonenden.</i>	Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 15 woningen zijn op basis van die norm afgerond 23 parkeerplaatsen nodig. Langs de ontsluitingsstraat worden 19 plekken gerealiseerd, bij de 2 woningen type C worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en bij de 4 vrijstaande woningen worden 4 parkeerplaatsen (1 per woning) gerealiseerd op eigen terrein. In totaal 25 plekken, hiermee voldoet de omgevingsvergunning aan de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernorm. Voor wat betreft de verkeersbewegingen is op basis van de kengetallen van het CROW de verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie vergeleken met de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn.
<i>d. Reclamant verzoekt om zorgvuldig onderzoek te doen naar milieueffecten van het plan. Reclamant geeft aan dat het plan bestaande natuur- en groengebieden bedreigt en dit kan nadelig zijn voor de biodiversiteit en de luchtkwaliteit.</i>	Het voornemen is aan de hand van uitgevoerde milieuonderzoeken getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluidhinder, luchtkwaliteit, bodembescherming, natuurbescherming, externe veiligheid en archeologie. Er zijn vanuit milieutechnisch oogpunt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Voor wat betreft de inhoud van de onderzoeken wordt er

	verwezen naar de bijlage bij het besluitdocument , zie hiervoor: Regels op de kaart - Omgevingsloket. Zie ook de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft de groen- en soortenbescherming.
<i>e. Reclamant geeft aan dat door het wijzigen van de infrastructuur (met het plan) de bestaande perceelafscheidings komen te vervallen. Reclamant geeft aan dat afspraken over erfafscheidingen c.q. privacy niet zijn opgenomen in de plannen vanuit de ontwikkelaar en tot op heden niet met omwonenden zijn gecommuniceerd.</i>	Los van de burennrechtelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zal de ontwikkelaar contact zoeken met de omwonenden van het project over de perceel/erfafscheidingen. Dit heeft geen aanpassing in het voorliggend ontwerpbesluit. Zie ook de behandeling van de eerste zienswijze onder c 'Reactie gemeente' voor wat betreft burennrecht.
<i>f. Reclamant geeft aan dat de eigen woning (en omliggende woningen) in waarde zal dalen door o.a. de verandering in de ruimtelijke ordening, veiligheid en de toename van verkeer gecombineerd met de verhoogde parkeerdruk. Volgens reclamant maken eerdergenoemde punten de buurt minder aantrekkelijk voor potentiële kopers.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder b 'Reactie gemeente' aangaande planschade.
<i>g. Reclamant vindt dat omwonenden onvoldoende betrokken bij de besluitvorming rondom dit project (gebrek aan participatie). Reclamant geeft aan dat participatie, zoals gesteld in de Omgevingswet, ontbreekt. Reclamant geeft aan dat het gebrek aan participatie komt door o.a. onjuiste informatieverstrekking en selectieve informatieverstrekking. Reclamant geeft aan dat dringende behoefte is aan aanvullende inspraakmomenten, zodat omwonenden hun mening en zorgen kenbaar kunnen maken. De zorgen bestaan o.a. uit het vervolg van de communicatie en de overlast van de bouw.</i>	De gemeente betreurt dat volgens reclamant onvoldoende is gedaan aan participatie en het gebrek aan transparantie vanuit de ontwikkelaar. Voorliggende omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Participatie was daarom voor deze ontwikkeling nog niet verplicht en vormvrij. Dat wil niet zeggen dat participatie geen rol heeft gespeeld in de procedure. In mei 2021 heeft de ontwikkelaar in een aantal bijeenkomsten de omwonenden ingelicht over (een eerdere versie) van dit plan. In augustus 2021 is er een extra bijeenkomst gehouden met de bewoners van de Molenwiek en de gemeente over het karakter van de door te trekken weg tussen Molenwiek en Heilig Hartstraat. Op 15 april 2024 heeft een tweede participatieronde plaatsgevonden in de vorm van een inloopbijeenkomst voor de omgevingsvergunningprocedure. Op 13 januari

	2025 is een inloopavond georganiseerd in samenwerking met de ontwikkelaar. Voor deze avond waren belangstellenden en omwonenden uitgenodigd. Tijdens deze avond konden belangstellenden impressiebeelden van de woningen zien en omwonenden konden hun vragen stellen over de procedure of hun zorgen over de omgevingsvergunning uiten. De wens om met omwonenden in gesprek te gaan over de bouw zal worden doorgegeven aan de ontwikkelaar. Met sommige omwonenden zijn afspraken nodig met betrekking tot de bouw. Hier zal de ontwikkelaar contact mee opnemen.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

4. Molenwiek 4 Ingekomen 24 januari 2025/ dagtekening 24 januari 2025	
Zienswijze Molenwiek 4	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan dat de verkeersveiligheid in het geding komt, omdat de nu doodlopende straat een ontsluiting voor langzaam verkeer zal worden. Volgens reclamant komt hierdoor vooral de veiligheid van spelende kinderen op de openbare weg in het geding. Zo ook omdat de beoogde ontsluiting voor langzaam verkeer toegankelijk zal zijn voor o.a. fietsers, e-bikes en fatbikes. Door eerdergenoemde wordt volgens reclamant het woongenot aangetast.</i>	Zie de behandeling van de tweede zienswijze onder a 'Reactie gemeente'.
<i>b. Reclamant vindt het erg vervelend overlast te ervaren ten tijde van de bouw met daarbij komende verkeersstromen.</i>	Nederland is volop in ontwikkeling en er wordt veel gebouwd. Wij begrijpen dat overlast ervaren vervelend kan zijn ten tijde van de bouw. Vanuit het rijk zijn daarom regels gesteld voor de bouw waar de ontwikkelaar zichzelf aan dient te houden om zo de overlast ten tijde van de bouw voor de omgeving te beperken. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn in ruimtelijke zin niet relevant en maken geen onderdeel uit van de ruimtelijke

	belangenafweging in het kader van de omgevingsvergunning. Uiteraard is het uitgangspunt bij de bouw dat mogelijke overlast bij de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk wordt beperkt.
<i>c. Reclamant geeft aan dat de parkeerplaatsen in de straat al erg schaars zijn en dat dit alleen maar meer wordt door bezoekers die naar de Heilig Hartstraat gaan.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder c 'Reactie gemeente'.
<i>d. Volgens reclamant wordt het aanwezige groen aangetast en hierdoor verwacht reclamant waardevermindering van de woning. Het doodlopende straatje en het groene uitzicht was voor reclamant namelijk doorslaggevend om het huis te kopen.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft groen en de soortenbescherming. Zie ook de behandeling van de eerste zienswijze onder b 'Reactie gemeente' aangaande planschade.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

5. Molenwiek 5	
Ingekomen 25 januari 2025 / dagtekening 25 januari 2025	
Zienswijze Molenwiek 5	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan dat het plan, naar verwachting, een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid in de omgeving. Het project leidt mogelijk tot overlast door verhoogde verkeersdruk, geluidshinder en vermindering van groenvoorzieningen.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder a 'Reactie gemeente'.
<i>b. Volgens reclamant komt de verkeersveiligheid in het geding met het plan. Reclamant geeft hierbij aan dat door de geplande nieuwbouw de verkeersdruk van langzaam verkeer in de Molenwiek fors kan toenemen Dit zou een risico vormen voor de verkeersveiligheid, met name voor kleine spelende kinderen.</i> <i>Daarnaast geeft reclamant aan dat forse toename zijn van de parkeerdruk kan volgen door het plan.</i>	Zie de behandeling van de tweede zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft verkeer/ verkeersveiligheid. Zie de behandeling van de derde zienswijze onder c 'Reactie gemeente' voor wat betreft parkeren.
<i>c. Reclamant geeft aan dat de omgevingsvergunning bestaande natuur- en</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft

<i>groengebieden bedreigt. Dit kan volgens reclamant nadelig zijn voor de biodiversiteit en de luchtkwaliteit. Reclamant verzoekt om zorgvuldig onderzoek te doen naar de milieueffecten en deze openbaar te maken.</i>	groen en de soortenbescherming. Zie ook de behandeling van de derde zienswijze onder d 'Reactie gemeente' voor wat betreft de onderzoeken op de milieueffecten.
<i>d. Volgens reclamant is gebrekkige participatie gevoerd; omwonenden zijn volgens reclamant onvoldoende betrokken bij de besluitvorming.</i> <i>Reclamant stelt voor om aanvullende inspraakmomenten te organiseren, zodat omwonenden hun mening kenbaar kunnen maken.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder g 'Reactie gemeente'.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

6. Molenwiek 7 Ingekomen 23 januari 2025 / dagtekening 22 januari 2025	
Zienswijze Molenwiek 7	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan dat de verkeersveiligheid in het geding komt, omdat de nu doodlopende straat een ontsluiting voor langzaam verkeer zal worden. Volgens reclamant komt hierdoor vooral de veiligheid van spelende kinderen op de openbare weg in het geding. Zo ook omdat de beoogde ontsluiting voor langzaam verkeer toegankelijk zal zijn voor o.a. fietsers, e-bikes en fatbikes.</i> <i>Daarnaast geeft reclamant aan dat, door de ontsluiting voor langzaam verkeer, het zicht c.q. overzicht verslechterd in de Molenwiek bij het uitrijden van auto's vanuit de oprit van de woningen. Eerdergenoemde kan volgens reclamant leiden tot ongelukken en aanrijdingen, m.n. voor de locaties Molenwiek 7 en Molenwiek 8 omdat deze woningen grenzen aan de doorgang.</i>	Zie de behandeling van de tweede zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft verkeer/ verkeersveiligheid. Indien reclamant van mening is dat de verkeersveiligheid in de huidige situatie onveilig is, kan contact worden opgenomen met de verkeerskundige van de gemeente Best.
<i>b. Reclamant geeft aan dat een flink hoogteverschil tussen de woningen in de Molenwiek aanwezig is. Reclamant vraagt welke maatvoeringen aangehouden worden bij het bouwen van de nieuwe woningen en of deze maatvoeringen leiden tot wateroverlast?</i>	Tussen gemeente en de ontwikkelaar wordt bij verdere uitwerking van de plannen o.a. de peilhoogte meegenomen. Interne specialisten van de gemeente beoordelen dit plan en geven hierover advies. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de berging van het water.

	In het kader van de planvorming is overleg geweest met het Waterschap De Dommel en is de omgevingsvergunning getoetst aan de weging van het waterbelang. Dit is ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en het rapport van de waterparagraaf behorende bij de omgevingsvergunning. Samengevat dient elke nieuwe planontwikkeling hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld waarbij de waterkwantiteitsrits; 'hergebruik-vasthouden/infiltratie-bergen-afvoer naar oppervlaktewater- afvoeren naar de riolering' dienen te worden doorlopen voor de verwerking van het regenwater. Bij de verwerking van regenwater geldt het principe; 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' vanuit het waterschap. De benodigde waterberging kan gecreëerd worden door bovengrondse berging, zoals een wadi, ondergrondse berging, zoals kratten of rockflow, of een combinatie hiervan toe te passen. Daarnaast zal een voorwaardelijke verplichting worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen om infiltratieonderzoek uit te voeren om te borgen aanvullende technische maatregelen (indien nodig) worden genomen en dat de voorzieningen naar behoren werken.
<i>c. Reclamant geeft aan dat vermindering van privacy volgt door de bouw van woningen met de omgevingsvergunning. Reclamant had bij de koop van het huis geen rekening gehouden met een dergelijke wijziging waardoor woningbouw ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder b 'Reactie gemeente' aangaande privacy/vrij uitzicht.
<i>d. Reclamant geeft aan dat met de omgevingsvergunning het groene uitzicht met de daar aanwezige dieren zal verdwijnen en dat hierdoor het woongenot verminderd.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente' voor wat betreft groen en de soortenbescherming.
<i>e. Reclamant geeft aan parkeerproblemen te verwachten met de omgevingsvergunning door bezoekers van de vier vrijstaande woningen. Volgens reclamant is bij deze woningen geen openbare parkeergelegenheid ingetekend, hierdoor is de verwachting dat bezoek zal gaan parkeren in de Molenstraat.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder c 'Reactie gemeente' voor wat betreft parkeren.
<i>f. Reclamant geeft aan dat de</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze

<i>omgevingsvergunning naar verwachting zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen. De verandering in de ruimtelijke ordening, verminderen van privacy en de toename van verkeer en parkeerdruk maken de buurt minder aantrekkelijk voor potentiële kopers.</i>	onder b 'Reactie gemeente' aangaande planschade.
<i>g. Reclamant geeft aan dat de omliggende woningen met de omgevingsvergunning aantrekkelijker worden voor inbraak. Volgens reclamant komt dit omdat de ontsluiting voor langzaam verkeer een vluchtweg creëert voor inbrekers.</i>	De gemeente Best bevordert inzet op een veilige leefomgeving. Daarbij volgt door woninginbreiding doorgaans een positieve sociale controle op het reduceren van de kans op inbraak, omdat meer zicht/ oplettendheid is vanuit de omgeving. Bij de uitvoering van het plan zal de Molenwiek (nu doodlopende straat) enkel toegankelijk zijn voor langzaam verkeer.
<i>h. Volgens reclamant kunnen de huidige omheiningen van de eigen tuinen komen te vervallen.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder e 'Reactie gemeente'.
<i>i. Reclamant geeft aan overlast te gaan ervaren van bouw en bouwverkeer. Ook is het onduidelijk voor reclamant hoe de bouwwerkzaamheden en het hierbij horende bouwtransport uitgevoerd zal worden.</i>	Zie de behandeling van de vierde zienswijze onder b 'Reactie gemeente'.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

7. Molenwiek 8	
Ingekomen 23 januari 2025 / dagtekening 20 januari 2025	
Zienswijze Molenwiek 8	Reactie gemeente
<i>a. Reclamant geeft aan dat de omgevingsvergunning naar verwachting zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen. De verandering in de ruimtelijke ordening, verminderen van privacy en de toename van verkeer en parkeerdruk maken de buurt minder aantrekkelijk voor potentiële kopers.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder f 'Reactie gemeente'.
<i>b. Reclamant geeft aan dat de verkeersveiligheid in het geding komt, omdat de nu doodlopende straat een ontsluiting voor langzaam verkeer zal worden. Volgens reclamant komt hierdoor vooral de veiligheid</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder a 'Reactie gemeente'.

<i>van spelende kinderen op de openbare weg in het geding. Zo ook omdat de beoogde ontsluiting voor langzaam verkeer toegankelijk zal zijn voor o.a. fietsers, e-bikes en fatbikes.</i> <i>Daarnaast geeft reclamant aan dat, door de ontsluiting voor langzaam verkeer, het zicht c.q. overzicht verslechterd in de Molenwiek bij het uitrijden van auto's vanuit de oprit van de woningen. Eerdergenoemde kan volgens reclamant leiden tot ongelukken en aanrijdingen, m.n. voor de locaties Molenwiek 7 en Molenwiek 8 omdat deze woningen grenzen aan de doorgang.</i>	
<i>c. Reclamant geeft aan dat de omliggende woningen met de omgevingsvergunning aantrekkelijker worden voor inbraak. Volgens reclamant komt dit omdat de ontsluiting voor langzaam verkeer een vluchtweg creëert voor inbrekers.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder g 'Reactie gemeente'.
<i>d. Volgens reclamant kunnen de huidige omheiningen van de eigen tuinen komen te vervallen.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder h 'Reactie gemeente'.
<i>e. Reclamant geeft aan dat vermindering van privacy volgt door de bouw van woningen met de omgevingsvergunning. Reclamant had bij de koop van het huis geen rekening gehouden met een dergelijke wijziging waardoor woningbouw ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder c 'Reactie gemeente'.
<i>f. Reclamant geeft aan parkeerproblemen te verwachten met de omgevingsvergunning door bezoekers van de vier vrijstaande woningen. Volgens reclamant is bij deze woningen geen openbare parkeergelegenheid ingetekend, hierdoor is de verwachting dat bezoek zal gaan parkeren in de Molenstraat.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder e 'Reactie gemeente'.
<i>g. Reclamant geeft aan dat met de omgevingsvergunning het groene uitzicht met de daar aanwezige dieren zal verdwijnen en dat hierdoor het woongenot verminderd.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder d 'Reactie gemeente'.
<i>h. Reclamant geeft aan dat een flink hoogteverschil tussen de woningen in de</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder b 'Reactie gemeente'.

<i>Molenwiek aanwezig is. Reclamant vraagt welke maatvoeringen aangehouden worden bij het bouwen van de nieuwe woningen en of deze maatvoeringen leiden tot wateroverlast?</i>	
<i>i. Reclamant geeft aan overlast te gaan ervaren van bouw en bouwverkeer. Ook is het onduidelijk voor reclamant hoe de bouwwerkzaamheden en het hierbij horende bouwtransport uitgevoerd zal worden.</i>	Zie de behandeling van de zesde zienswijze (Molenwiek 7) onder i 'Reactie gemeente'.
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

8. Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 Ingekomen 20 januari 2025 / dagtekening 18 januari 2025 – aanvulling ontvangen op 26 januari 2025	
Zienswijze Stationsstraat 55, 57, 59 en 61	Reactie gemeente
<i>a. Reclamanten geven aan niet meegenomen c.q. benaderd te zijn tijdens het proces van de inhoud van de omgevingsvergunning.</i>	Zie de behandeling van de derde zienswijze onder g 'Reactie gemeente'.
<i>b. Volgens reclamanten verandert het uitzicht aan de achterzijde van de Stationsstraat ingrijpend door de omgevingsvergunning. Enerzijds door kap van bomen en anderzijds doordat er woningen komen die gegeven hun hoogte uitzicht hebben op de tuinen van onze percelen.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder b 'Reactie gemeente' aangaande privacy/vrij uitzicht.
<i>c. Reclamanten willen voorkomen dat de woningen hoog worden en raampartijen krijgen op een tweede verdieping die uitkijken op de percelen van reclamanten. Reclamanten wensen enige vorm van privacy geborgd zien.</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder c 'Reactie gemeente'.
<i>d. Reclamanten geven aan dat wanneer bestemmingsplan vastgesteld wordt zoals voorgesteld dit de kans en mogelijkheid ontnemt, gelet op de ontsluitingsweg, om tot splitsing van de percelen aan de Stationsstraat te komen.</i>	Zie de behandeling van deze zienswijze onder e 'Reactie gemeente'.
<i>e. Reclamanten geven aan dat de percelen aan de Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 in Best mogelijkheid bieden om te komen tot splitsing.</i>	De gemeente heeft op 29 januari 2025 per mail gereageerd op reclamanten voor wat betreft dit punt van de ingediende zienswijze:

Hiermee zien reclamanten potentieel om te komen tot levensloopbestendige woningen en ruimte te maken voor jongvolwassenen. Reclamanten wensen de optie woningsplitsing op de percelen van reclamanten open te houden en dit mee te nemen in het bestemmingsplan. Reclamanten begrijpen dat de gemeente verder wil en vragen daarom om een constructief gesprek.

Zienswijze

Wij hebben uw zienswijze in goede orde ontvangen. Deze zal meegenomen en beantwoord worden bij het nemen van een besluit op de ingekomen aanvraag voor het plan H. Hartstraat 10-12. Echter, begrijp ik dat u constructief in gesprek zou willen over een nieuw initiatief; het splitsen van de percelen aan de Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 in Best. Dit is niet mogelijk in deze procedure. Hieronder leg ik u uit waarom.

Uitgebreide omgevingsvergunning H. Hartstraat 10-12

Het plan H. Hartstraat 10-12 betreft een aanvraag omgevingsvergunning onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/ Wet ruimtelijke ordening (uitgebreide procedure). Het betreft hier dus geen bestemmingsplanprocedure. De gemeente beoordeelt een binnengekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals deze wordt ingediend. Het project H. Hartstraat 10-12 is al jaren in voorbereiding en eind 2023 is hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hetgeen u aangeeft (splitsen van de percelen aan de Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 in Best) maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor plan H. Hartstraat 10-12 in Best. Dit is dan ook niet beoordeeld door de gemeente. Nu ligt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning H. Hartstraat 10-12 incl. de bijbehorende stukken ter inzage voor zienswijzen.

Indienen initiatief – Adviesteam initiatieven

De gemeente heeft een proces ingeregeld voor het beoordelen van een initiatief. Hetgeen waar u over in gesprek wilt 'het splitsen van de percelen aan de Stationsstraat 55, 57, 59 en 61 in Best' betreft een nieuw initiatief. U kunt uw initiatief indienen voor interne bespreking/

	<i>beoordeling haalbaarheid tijdens het Adviesteam initiatieven. U leest op Omgevingsplan, wijziging of afwijking aanvragen Gemeente Best hoe u dit kunt doen en wat u zoal dient aan te leveren. Daarbij is het aan uzelf om evt. contact op te nemen met de ontwikkelaar van plan H. Hartstraat 10-12/ eigenaar van naastgelegen perceel (kadastraal bekend gemeente Best, sectie H, nummer 5090) aangezien de weg (weg langzaam verkeer) hier doorheen zou lopen met uw initiatief.</i>
Conclusie	
De zienwijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

Hieronder wordt ingegaan op de wijzigingen die worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. Er zijn wijzigingen aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning.

Overzicht ambtshalve wijzigingen		
<i>Ruimtelijke onderbouwing</i>		
Paragraaf	Aanpassing	Aanleiding/motivatie
1.1.	De laatste zin van de tweede alinea is aangepast naar: Overeenkomstig de Nota parkeernormen (2022) worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm.	De parkeerplaatsen worden niet enkel op eigen terrein gerealiseerd, maar ook op de openbare weg.
2.2.4.	De tweede alinea is aangepast naar: Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.	De parkeerplaatsen worden niet enkel op eigen terrein gerealiseerd, maar ook op de openbare weg.
3.1.2	Onder ad a, de vierde alinea wordt 'op eigen terrein verwijderd'.	Het ontsluitingsstraatje wordt gerealiseerd in openbaar gebied.

3.1.3.	De laatste alinea is aangepast naar: Voor wat betreft de parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd wordt aan de voorwaarden voldaan. Daar waar de parkeerplaatsen in de voortuin worden gerealiseerd wordt en breedte van 3 meter en een diepte van minimaal 5 meter per parkeerplaats aangehouden.	De parkeerplaatsen worden niet enkel op eigen terrein gerealiseerd, maar ook op de openbare weg.
5.1.	De tweede alinea is aangepast naar: Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.	De parkeerplaatsen worden niet enkel op eigen terrein gerealiseerd, maar ook op de openbare weg.
7.	De achtste alinea is aangepast naar: De nieuwe woningen sluiten wat omvang (oppervlak, goot- en bouwhoogte) en karakter aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Er wordt met de 15 woningen een kleinschalige buurt gerealiseerd met groenvoorzieningen en een eigen auto-ontsluiting aan de Heilig Hartstraat. Er wordt een verbinding gemaakt met de Molenwiek, maar uitsluitend voor langzaam verkeer. In hoofdstuk 4 (beleid) is aangetoond dat er in de regio en in de gemeente een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.	De parkeerplaatsen worden niet enkel op eigen terrein gerealiseerd, maar ook op de openbare weg.