

# Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” d.d. 28 maart 2013

## 1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

## 2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp<sup>1</sup>);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

## 3. Overzicht indieners zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), 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

<b>Naam</b>	<b>Nr</b>
Bewoner Bijenhei 3 te Best	1
MGM Projectontwikkeling te Best	2
Bewoner Pr. Magrietlaan 7 te Best	3

---

<sup>1</sup> Wet bescherming persoonsgegevens

Bewoner Schanstraat 19a te Oirschot	4
Bewoner Kruisparkweg 16 te Best	5
Bewoner Oenselsestraat te Zaltbommel	6
Tennet	7
Bewoner Koestraat 32 te Oirschot	8
Kinderopvang LittlePeople te Best	9
Bewoner Joh. Verleunstraat 8 te Best	10
Kobalt, namens bewoners Heuveleindseweg 1b te Best	11
Diverse bewoners Pr. Margrietlaan te Best	12
Geurt Verweij Transport te Best	13
Bewoners Broekstraat 7 te Best	14
Eigenaren diverse percelen aan de Zweefheuvel, Gansvelden en Bokvelden te Best	15
Bewoners Oirschotseweg 92 te Best	16
Bewoner Zessprong 17 te Best	17
Bewoners Zessprong 13 te Best	18
Toine van Baalen, namens bewoners Vlasheuvel 7 te Best	19
Bewoner Bokvelden 2 te Best	20
Bewoner Dr. De Steenhuysenlaan 1 te Best	21
Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Bijenhei 12 te Best (pro forma)	22
Achmea rechtsbijstand, namens bewoners Bijenhei 12 te Best (aanvulling gronden)	22a
Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Pr. Margrietlaan 22 te Best	23
Bewoner Laaibeemden 35 te Casteren en bewoner Buntvelden 2 te Best	24
Bewoner Sonnleiten te Oostenrijk	25

#### 4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), 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.

<b>1. bewoner Bijenhei 3 te Best</b> Ingekomen 01-02-2013 / dagtekening 01-02-2013
<b>Inhoud zienswijze</b>
<i>1a. Reclamant stelt dat door het realiseren van een woning recht tegenover zijn woning zijn privacy en woongenot zijn aangetast. Reclamant heeft in 2000 kavel gekozen vanwege privacy en het groene uitzicht</i>
<i>1b. Reclamant vreest een toename van verkeer in de straat</i>
<i>1c. Reclamant vreest overlast door bouwactiviteiten.</i>
<i>1d. Indien geen gehoor wordt gegeven aan zienswijze zal reclamant overwegen om een planschade verzoek in te dienen.</i>
<b>Reactie gemeente</b>
1a. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Gelet op de woonomgeving (grote woonwijk) is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy . Derhalve is er geen reden het bestemmingsplan aan te passen.
1b. De toevoeging van één woning in de straat zal geen onaanvaardbare toename hebben van het aantal verkeersbewegingen in de straat. De toevoeging van een woning ligt over het algemeen op circa 5 tot 7 voertuigbewegingen per etmaal. De weg heeft voldoende capaciteit hiervoor. Derhalve is er geen reden het bestemmingsplan aan te passen.
1c. Indien in de woonomgeving veranderingen plaatsvinden door de (ver)bouw van panden zal dit inderdaad een zekere vorm van overlast met zich meebrengen. Deze vorm van bouwoverlast is in een normale woonomgeving acceptabel en maatschappelijk aanvaardbaar.
1d. In verband met gevreesde waardevermindering wordt gewezen op de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Dit verzoek moet binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden worden ingediend. Deze procedure staat los van de onderhavige planologische procedure waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt om medewerking te verlenen.
<b>Conclusie</b>
1a. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
1b. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
1c. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
1d. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. MGM Projectontwikkeling

Ingekomen 12-03-2013 / dagtekening 11-03-2013

### Inhoud zienswijze

*Reclamant verzoekt om aanpassing en vergroting van de opgenomen bouwblokken ter plaatse van de hoek Sint-Franciscusweg/Zessprong (de percelen kadastraal bekend Gemeente Best, E 5320, E 5321, E 5322, E 5323 en E 5324). De huidige bouwvlakken zijn gebaseerd op verleende vergunningen. Gezien de huidige marktomstandigheden zou reclamant graag drie of vier bouwblokken ter grootte van een woonboerderij realiseren, welke dan gesplitst kunnen worden in vier of vijf woningen per blok. Het beeldkwaliteitplan voor De Zessprong wordt hiermee aangehouden en het parkeren wordt grotendeels op eigen terrein ingevuld.*

### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Heuveleind, Heivelden en De Zessprong" is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Aandachtspunt bij de ontwikkeling is dat het betreffende gebied op dit moment in de provinciale Verordening Ruimte nog buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, wat de mogelijkheden beperkt. De gemeente heeft al een verzoek ingediend voor aanpassing van de Verordening Ruimte.

### Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3. bewoner Pr. Magrietlaan 7 te Best

Ingekomen 08-02-2013 / dagtekening 07-02-2013

### Inhoud zienswijze.

*3a. Reclamant verzoekt de aanduiding "bijgebouwen" op het perceel aan Prinses Margrietlaan 7 aan te passen zodat de bestaande bijgebouwen binnen de aanduiding "Bijgebouwen" vallen.*

*3b. Reclamant verzoekt de toegestane nokhoogte op zijn perceel Pr. Margrietlaan 7 te verhogen van 8 meter naar 9 of 10 meter in verband met de gewijzigde verdiepingshoogte in het bouwbesluit.*

*3c. Reclamant vraagt naar de betekenis van de niet gearceerde strook door zijn tuin. Deze strook loopt parallel aan de gestippelde strook met "L-B" (leiding brandstof).*

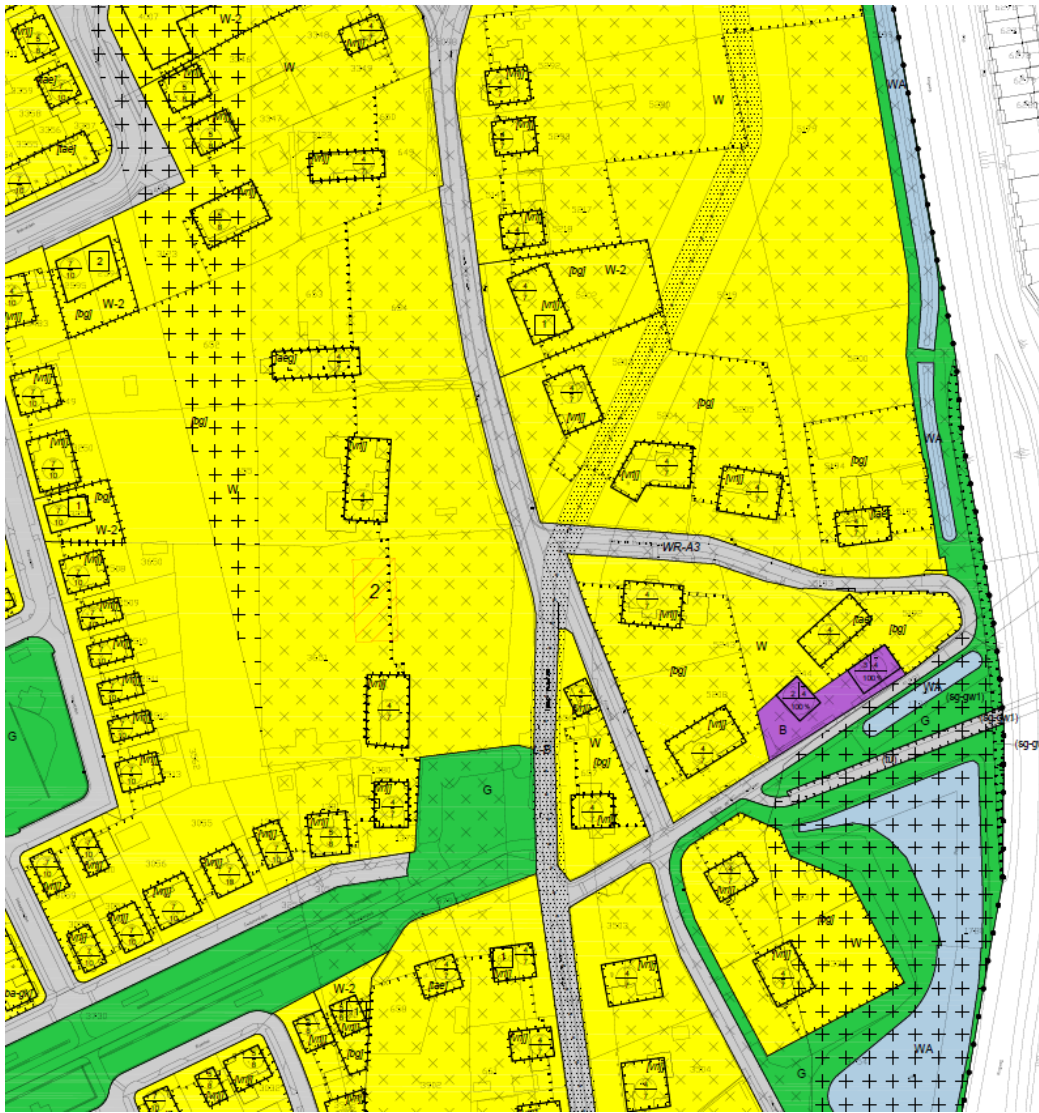
*3d. Reclamant verzoekt het bouwblok op het perceel E 5202, gelegen tussen de Pr. Margrietlaan 5 en 7 te verkleinen, zodat de hoofdbebouwing verder van de perceelsgrens komt te liggen en de knik uit het bouwblok te halen.*

## Reactie gemeente

3a. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bestaande aanbouwen binnen de aanduiding "Bijgebouwen" komen te liggen. De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:

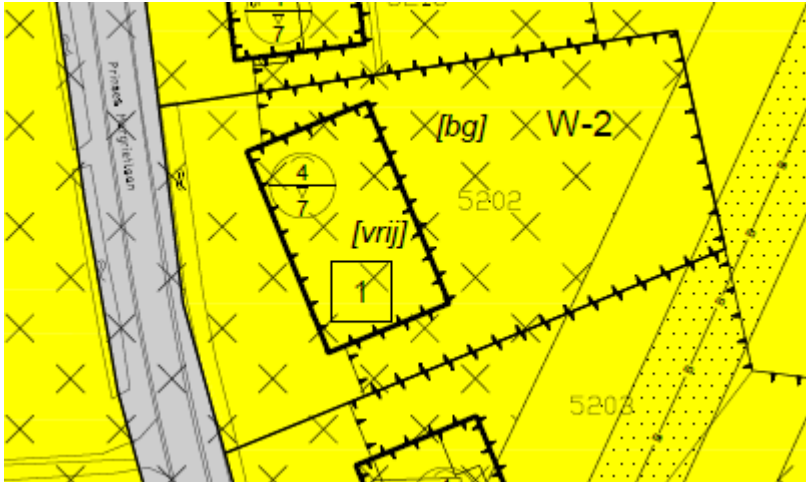


3b. In verband met de open ruimtelijke structuur en de aansluiting bij de bestaande woningen in de omgeving van de Pr. Margrietlaan en de Dr. De Steenhuisenlaan is het stedenbouwkundig niet wenselijk om de toegestane goot- en nokhoogte voor de woning aan de Pr. Margrietlaan 7 te verhogen. Wij merken hierbij tevens op dat mede op grond van ingediende zienswijzen (zie zienswijze 12n) de toegestane goot- en nokhoogte voor het gehele gebied zal worden aangepast. De goothoogte zal worden verlaagd van 5 m. naar 4 m. en de nokhoogte zal worden verlaagd van 8 m. naar 7 m. Dit betekent dat de toegestane goot- en nokhoogte voor uw perceel respectievelijk 4 en 7 meter zal worden. De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien.



3c De extra lijnen evenwijdig aan de bestemming "Leiding-Brandstof" zijn de begrenzingen van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie". Op de beleidskaart archeologie is deze strook gevrijwaard van archeologische verwachtingen omdat de gronden bij het graven van de leiding al zijn verstoord.

3d Het bouwblok wordt op verbeelding van het bestemmingplan aangepast conform de voorgestelde tekening. De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



#### Conclusie

- 3a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3c. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3d. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4. bewoner Schansstraat 19a te Oirschot

Ingekomen 12-02-2013 / dagtekening 06-02-2013

#### Inhoud zienswijze.

4a. *Reclamant vraagt of er op het perceel K 4009, gelegen aan de hoek St. Franciscusweg en Kapelweg twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In de publicatie staat dat er een tweekapper gerealiseerd mag worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan alleen staat dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden.*

4b. *Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid op het perceel K 4009 zodanig te wijzigen dat er drie woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op de grootte van het perceel (ca. 1800 m<sup>2</sup>) is dit goed inpasbaar en dit zou de verkoopbaarheid van de woningen ten goede komen.*

#### Reactie gemeente.

4a. De Zessprong is één van de meest bepalende cultuurhistorische plekken in Best. In 2005 is voor het gebied De Zessprong een beeldkwaliteitplan opgezet. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om de Zessprong in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Bovendien wordt beoogd om de bebouwing aan de Zessprong onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. In het totale plangebied zijn drie bebouwingstype toegestaan, namelijk de langgevelboerderij, de ruilverkavelingwoning en de boerderij in carrévorm. Om de karakteristiek

van de Zessprong te benadrukken is zowel op het perceel K 4009 als aan de overzijde op het perceel E 5322 en E 5323 alleen een langgevelboerderij toegestaan. Samen met de reeds aanwezige langgevelboerderij aan de St. Antoniusweg 3 en 3a, vormen deze een ensemble. De regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat op het perceel K 4009 alleen een tweekapper gerealiseerd mag worden.

De regels komen er dan als volgt uit te zien:

### **27.2 Wro-zone – wijzigingsgebied**

27.2.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ kan het bevoegd gezag de gronden wijzigen ten behoeve van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, mits:

- a. het uitsluitend grondgebonden woningen betreffen in de vorm van een twee-aaneen gebouwde woning;
- b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;
- c. aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. de goothoogte van woningen niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van woningen niet meer bedraagt dan 8 m;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.;
- h. voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

4b. Het realiseren van 3 woningen is in strijd met het geldende beeldkwaliteitplan. Volgens dit beeldkwaliteit plan is één twee onder een kap woning toegestaan in de vorm van een langgevelboerderij (zie ook de reactie onder 4a). Het opnemen van een bouwvlak voor een derde, vrijstaande woning, naast de langgevelboerderij kan in dit bestemmingsplan niet meer worden meegenomen. Het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling (de 3<sup>e</sup> woning) niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning

### **Conclusie**

4a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



**5. bewoner Kruisparkweg 19 te Best**

Ingekomen 12-02-2013 / dagtekening 06-02-2013

**Inhoud zienswijze**

*5a. Reclamant vraagt of er op het perceel K 4009, gelegen aan de hoek St. Franciscusweg en Kapelweg twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In de publicatie staat dat er een tweekapper gerealiseerd mag worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan alleen staat dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden.*

*5b. Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegheid op het perceel K 4009 zodanig te wijzigen dat er drie woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op de grootte van het perceel (ca. 1800 m2) is dit goed inpasbaar en dit zou de verkoopbaarheid van de woningen ten goede komen.*

**Reactie gemeente**

5a. De Zessprong is één van de meest bepalende cultuurhistorische plekken in Best. In 2005 is voor het gebied De Zessprong een beeldkwaliteitplan opgezet. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om de Zessprong in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Bovendien wordt beoogd om de bebouwing aan de Zessprong onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. In het totale plangebied zijn drie bebouwingstypen toegestaan, namelijk de langgevelboerderij, de ruilverkavelingwoning en de boerderij in carrévorm. Om de karakteristiek van de Zessprong te benadrukken is zowel op het perceel K 4009 als aan de overzijde op het perceel E 5322 en E 5323 alleen een langgevelboerderij toegestaan. Samen met de reeds aanwezige langgevelboerderij aan de St. Antoniusweg 3 en 3a, vormen deze een ensemble. De regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat op het perceel K 4009 alleen een tweekapper gerealiseerd mag worden.

De regels komen er dan als volgt uit te zien:

**27.2 Wro-zone – wijzigingsgebied**

27.2.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ kan het bevoegd gezag de gronden wijzigen ten behoeve van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, mits:

- a. het uitsluitend grondgebonden woningen betreffen in de vorm van een twee-aaneen gebouwde woning;
- b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;
- c. aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. de goothoogte van woningen niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van woningen niet meer bedraagt dan 8 m;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.;
- h. voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

<p>5b. Het realiseren van 3 woningen is in strijd met het geldende beeldkwaliteitplan. Volgens dit beeldkwaliteit plan is één twee onder een kap woning toegestaan in de vorm van een langgevelboerderij (zie ook de reactie onder 4a). Het opnemen van een bouwvlak voor een derde, vrijstaande woning, naast de langgevelboerderij kan in dit bestemmingsplan niet meer worden meegenomen. Het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling (de 3<sup>e</sup> woning) niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.</p>
<p><b>Conclusie</b></p>
<p>5a. De zienswijze geeft <b>wel</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5b. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p><b>6. Bewoner Oenselsestraat 20 te Zaltbommel</b></p> <p>Ingekomen 12-02-2013 / dagtekening</p>
<p><b>Inhoud zienswijze</b></p>
<p><i>6a. Reclamant vraagt of er op het perceel K 4009, gelegen aan de hoek St. Franciscusweg en Kapelweg twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In de publicatie staat dat er een tweekapper gerealiseerd mag worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan alleen staat dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden.</i></p>
<p><i>6b. Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegd op het perceel K 4009 zodanig te wijzigen dat er drie woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op de grote van het perceel (ca. 1800 m2) is dit goed inpasbaarheid en dit zou de verkoopbaarheid van de woningen ten goede komen.</i></p>
<p><b>Reactie gemeente</b></p>
<p>6a. De Zessprong is één van de meest bepalende cultuurhistorische plekken in Best. In 2005 is voor het gebied De Zessprong een beeldkwaliteitplan opgezet. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om de Zessprong in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Bovendien wordt beoogd om de bebouwing aan de Zessprong onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. In het totale plangebied zijn drie bebouwingstype toegestaan, namelijk de langgevelboerderij, de ruilverkavelingwoning en de boerderij in carrévorm. Om de karakteristiek van de Zessprong te benadrukken is zowel op het perceel K 4009 als aan de overzijde op het perceel E 5322 en E 5323 alleen een langgevelboerderij toegestaan. Samen met de reeds aanwezige langgevelboerderij aan de St. Antoniusweg 3 en 3a, vormen deze een ensemble. De regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat op het perceel K 4009 alleen een tweekapper gerealiseerd mag worden.</p> <p>De regels komen er dan als volgt uit te zien:</p>

## **27.2 Wro-zone – wijzigingsgebied**

27.2.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ kan het bevoegd gezag de gronden wijzigen ten behoeve van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, mits:

- a. het uitsluitend grondgebonden woningen betreffen in de vorm van een twee-aaneen gebouwde woning;
- b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;
- c. aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. de goothoogte van woningen niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van woningen niet meer bedraagt dan 8 m;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.;
- h. voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

6b. Het realiseren van 3 woningen is in strijd met het geldende beeldkwaliteitplan. Volgens dit beeldkwaliteit plan is één twee onder een kap woning toegestaan in de vorm van een langgevelboerderij (zie ook de reactie onder 4a). Het opnemen van een bouwvlak voor een derde, vrijstaande woning, naast de langgevelboerderij kan in dit bestemmingsplan niet meer worden meegenomen. Het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling (de 3<sup>e</sup> woning) niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

6a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **7. Bewoner Koestraat 32 te Oirschot**

Ingekomen 27-02-2013 / dagtekening 25-02-2013

### **Inhoud zienswijze.**

7a. *Reclamant vraagt of er op het perceel K 4009, gelegen aan de hoek St. Franciscusweg en Kapelweg twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In de publicatie staat dat er een tweekapper gerealiseerd mag worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan alleen staat dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden.*

7b. *Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegd op het perceel K 4009 zodanig te wijzigen dat er drie woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op de grote van het perceel (ca. 1800 m2) is dit goed inpasbaarheid en dit zou de verkoopbaarheid van de woningen ten goede komen.*

**Reactie gemeente**

7a. De Zessprong is één van de meest bepalende cultuurhistorische plekken in Best. In 2005 is voor het gebied De Zessprong een beeldkwaliteitplan opgezet. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om de Zessprong in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Bovendien wordt beoogd om de bebouwing aan de Zessprong onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. In het totale plangebied zijn drie bebouwingstype toegestaan, namelijk de langgevelboerderij, de ruilverkavelingwoning en de boerderij in carrévorm. Om de karakteristiek van de Zessprong te benadrukken is zowel op het perceel K 4009 als aan de overzijde op het perceel E 5322 en E 5323 alleen een langgevelboerderij toegestaan. Samen met de reeds aanwezige langgevelboerderij aan de St. Antoniusweg 3 en 3a, vormen deze een ensemble. De regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat op het perceel K 4009 alleen een tweekapper gerealiseerd mag worden.

De regels komen er dan als volgt uit te zien:

**27.2 Wro-zone – wijzigingsgebied**

27.2.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ kan het bevoegd gezag de gronden wijzigen ten behoeve van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, mits:

- a. het uitsluitend grondgebonden woningen betreffen in de vorm van een twee-aaneen gebouwde woning;
- b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;
- c. aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. de goothoogte van woningen niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van woningen niet meer bedraagt dan 8 m;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.;
- h. voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

7b. Het realiseren van 3 woningen is in strijd met het geldende beeldkwaliteitplan. Volgens dit beeldkwaliteit plan is één twee onder een kap woning toegestaan in de vorm van een langgevelboerderij (zie ook de reactie onder 4a). Het opnemen van een bouwvlak voor een derde, vrijstaande woning, naast de langgevelboerderij kan in dit bestemmingsplan niet meer worden meegenomen. Het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende

onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling (de 3<sup>e</sup> woning) niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

#### **Conclusie**

7a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **8. Tennet**

Ingekomen 20-02-2013 / dagtekening 19-02-2013

#### **Inhoud zienswijze**

*In het bestemmingsplan is er de 150 kV-hoogspanningsverbinding Tilburg Noord-Best gelegen met een belemmerende strook. Reclamant heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.*

#### **Reactie Gemeente Best**

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie**

8. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **9. Kinderopvang LittlePeople**

Ingekomen 01-03-2013 / dagtekening 27-02-2013

#### **Inhoud zienswijze**

*9a. Reclamant verzoekt om kinderopvang LittlePeople op te nemen in de bedrijvenlijst op pagina 60 en 61 van de toelichting*

*9b. Reclamant verzoekt om voor de Bijenhei 11 naast de woonbestemming ook een bestemming kinderopvang op te nemen*

#### **Reactie gemeente**

9a. De opgenomen bedrijvenlijst op pagina 60 en 61 van de toelichting komt ambtshalve te vervallen. Alleen de bedrijven die beoordeeld moeten worden in het kader van nieuwe ontwikkelingen gaan we benoemen. Kleinschalige kinderopvang wordt gezien als een beroep aan huis en zal om die reden ook niet worden beoordeeld in het kader van ontwikkelingen in de omgeving.

9b. Kleinschalige kinderopvang kan worden gezien als beroep aan huis. Dit past binnen de woonbestemming. Een aanpassing van het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een aparte bestemming kinderopvang is derhalve niet noodzakelijk. In eerdere besluitvorming van het college is aangegeven dat uitbreiding van het aantal kinderen tot maximaal tien kinderen te grootschalig wordt mede gelet op de extra verkeer- en parkeerdruk in relatie tot de woonfunctie.

**Conclusie**

9a. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

9b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

**10. Bewoner Joh. Verleunstraat 8 te Best**

Ingekomen 04-03-2013 / dagtekening 01-04-2013

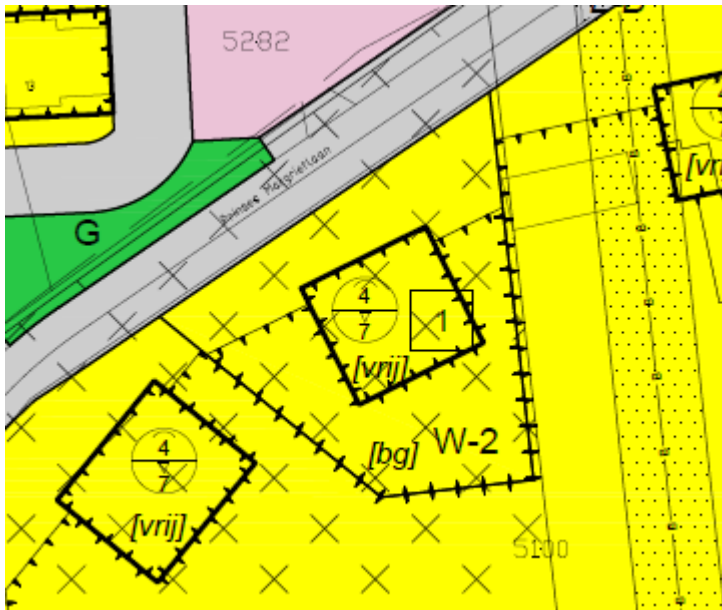
**Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan een tweede bouwblok op te nemen op zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Best, sectie E, nummer 5100. Deze kavel is circa 2.200 m<sup>2</sup> en heeft een minimale frontbreedte van 40 meter en voldoet daarmee aan het huidige bestemmingsplan om aangemerkt te worden als bouwkaavel.*

**Reactie gemeente**

Uit nader onderzoek is gebleken dat op het desbetreffende perceel nog een onbenutte bouwtitel aanwezig is. We gaan deze onbenutte bouwtitel overnemen in het bestemmingsplan, zodat het conform het verzoek van reclamant mogelijk is hier een woning te realiseren. Dit wordt onderbouwd door middel van onderzoeken die als bijlage bij de nota zienswijze zijn gevoegd.

De verbeelding komt er als volgt uit te zien:

**Conclusie**

10. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

## 11. Kobalt, namens bewoners Heuveleindseweg 1b

Ingekomen 05-03-2013 / dagtekening 04-03-2013

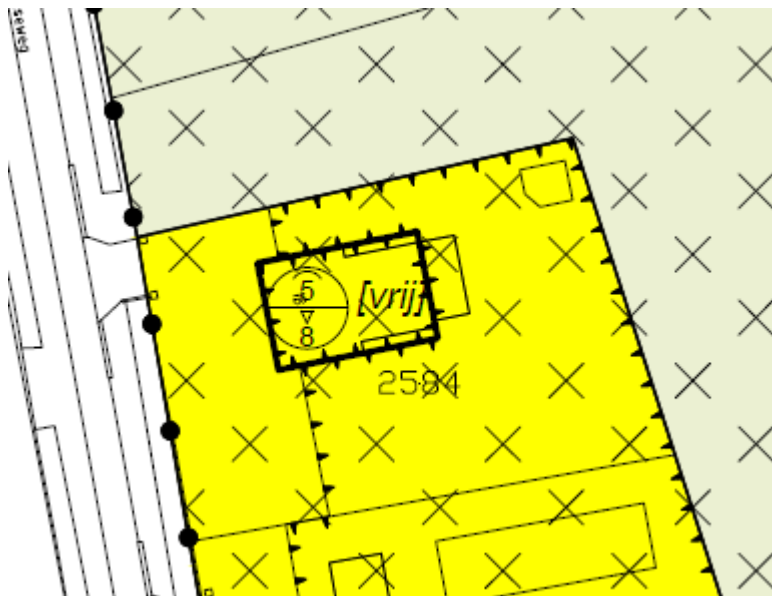
### Inhoud zienswijze

*Het pand aan de Heuveleindseweg 1b is al geruime tijd (sinds 1997) in gebruik als woning. Er diverse malen overleg geweest met de gemeente. Dit heeft in 2010 geleid tot een convenant waarin het college heeft toegezegd de woning positief te willen bestemmen in de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. In het voorontwerpbestemmingsplan "Heuveleind, Heivelden en De Zessprong" is de woonbestemming voor de Heuveleindseweg 1b, volgens afspraak, positief bestemd. In het kader van het vooroverleg constateert de provincie dat het opnemen van een woonbestemming voor de Heuveleindseweg 1b in strijd is met de Verordening Ruimte. Door de vaststelling van de verordening ruimte is het desbetreffende perceel buiten bestaand stedelijk gebied komen te liggen. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten om de woonbestemming voor de Heuveleindseweg uit het ontwerpbestemmingsplan te halen. Het gaat hier echter om een locatie die al lange tijd bewoond is en waarvoor al 8 jaar geleden een legalisatieverzoek is ingediend. Op het moment van indienen van dit verzoek bood het beleid van de provincie om het gebruik te legaliseren met een artikel 19, lid 2 WRO procedure. Het pand lag op dat moment namelijk in stedelijk gebied en het bestemmingsplan was toen niet ouder dan 10 jaar. De gemeente heeft toen echter besloten om te legaliseren door bij de eerstkomende planherziening. Dit blijkt nu zeer moeilijk te zijn. Gelet op de historie en gedane toezegging verzoekt reclamant om een woonbestemming op te nemen voor het pand aan de Heuveleindseweg 1b.*

### Reactie gemeente

Gelet op de door de reclamant aangegeven gronden, alsmede het feit dat tot op heden niet gehandhaafd is, zal de reeds aanwezige woning aan de Heuveleindseweg 1b positief bestemd worden.

De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



**Conclusie**

11. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

**12. Diverse bewoners Pr. Margrietlaan en omgeving**

Ingekomen 06-03-2013 / gedagtekend 27-02-2013

**Inhoud zienswijze**

*12a In het vigerende bestemmingsplan zijn beschermende regels opgenomen over de minimale kavelgroottes aan de Pr. Margrietlaan (artikel 4, lid onder a Woongebied Heivelden). Deze beschermde regels komen niet terug in ontwerpbestemmingsplan*

*12b Volgens het vigerende bestemmingsplan dient de minimale kavelgrootte aan de westzijde van de Pr. Margrietlaan 1500 m2 te bedragen. De desbetreffende kavel is 1420 m2, bovendien wordt een deel hiervan gebruikt als overpad voor de huisnummers 20 en 22.*

*12c Het intrekken van de regels met betrekking tot de kavelgrootte heeft een precedentschepende werking. Dit zal het open karakter van de pr. Margrietlaan verder aantasten.*

*12d De motivatie dat er een gat zit in het bebebouwingslint is niet correct. Het bebouwingslint loopt historisch gezien van nummer 14 naar nummer 20/22 en vervolgens naar nummer 24.*

*12e Toevoeging van een woning op het perceel sectie k, nummer 660 isoleert de nummer 20 en 22. De panden worden naar de achtergrond verdrongen, gezien vanaf de Pr. Margrietlaan terwijl dit beeldbepalende panden zijn in een historisch lint.*

*12f Door een woning te situeren voor de woning aan de Pr. Margrietlaan ontstaat er een tweedelijsbebouwing. Het vrije karakter van de woning zal verdwijnen en daarmee het zal het woongenot afnemen.*

*12g Door de functie "groen" te wijzigen in de bestemming "wonen" wordt de woning aan de Pr. Margrietlaan 20 afgesloten van de openbare ruimte. De toegangsweg op eigen terrein naar nummer 22 wordt namelijk niet gezien als openbare ruimte. De functie groen heeft een semi-openbare ruimte en vormt de verbinding tussen nummer 20 en de openbare ruimte.*

*12h Op 17 mei 2011 is in Groeiend Best gepubliceerd dat het college van B&W een positieve grondhouding heeft aangenomen ten aanzien van de woning op kavel 660. Daarop is door belanghebbende buurtbewoners een zienswijze ingediend, waarop tot op heden geen reactie is ontvangen.*

*12i Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Door het perceel te bestemmen als "wonen" is er sprake van onttrekking van groen zonder dat daarvoor een onderbouwing is aangegeven.*

*12j Door de bouw van een woning op het perceel K 660 wordt de open structuur aangetast.*

*12k Door de bouw van een woning op het perceel K 660 wordt de verkeersveiligheid aangestast.*

*12l Een deel van de kavel K 660 dient als toegangsweg voor de panden Pr. Margrietlaan 20 en 22. deze weg is niet als zodanig aangeduid in het plan. Uit het plan is niet te herleiden wat het gebruik*



<i>wordt tijdens en na een eventuele bouwfase.</i>
<i>12m Door de bouw van een woning op kavel K 660 ontstaat er planschade aangezien het vrije uitzicht verdwijnt en de privacy wordt aangetast.</i>
<i>12n In het vigerende bestemmingsplan wordt voor de nieuwbouw in de omgeving van de Pr. Margrietlaan een goothoogte gehanteerd van 3,5 m. In het huidige plan wordt een goothoogte van 5 m. gehanteerd, hierdoor zal bebouwing ontstaan die zicht niet verenigt met de omliggende panden.</i>
<b>Reactie gemeente</b>
12a. Het bestemmingsplan “Woongebied Heivelden” is een ontwikkelingsplan waarin praktisch het gehele gebied een woonbestemming heeft. Om het open karakter van het gebied te waarborgen zijn regels opgenomen om te voorkomen dat er nieuwe woningen gebouwd zouden worden op kleine kavels. Het voorliggende plan is een conserverend plan, de bestaande situatie is vastgelegd door middel van bouwvlakken. Alleen daar waar een bouwvlak ligt zijn woningen toegestaan, hierdoor is het niet noodzakelijk om extra regels omtrent een minimale kavelgrootte op te nemen.
12b. Bij de stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan is onder meer gekeken naar de geldende regels in het bestemmingsplan “Woongebied Heivelden”. In dit bestemmingsplan staat de woonpercelen aan de westzijde van de Pr. Margrietlaan een afmeting dienen te hebben van 1.500 m <sup>2</sup> . Tevens is er een mogelijkheid opgenomen om 10% af te wijken van de gegeven maten, afmetingen en percentages. Inclusief 10% afwijking betekent dit dat de woonpercelen minimaal 1350 m <sup>2</sup> dienen te zijn. Met gebruikmaking van de 10% afwijkingsnorm kan gesteld worden dat het perceel (1420 m <sup>2</sup> ) voldoet aan de toegestane afmetingen zoals gesteld in het bestemmingsplan “Woongebied Heivelden”. Het uitgangspunt van woningen op grote kavels wordt hiermee niet doorkruist. Voor wat betreft het recht van overpad merken wij op dat dit een privaatrechterlijk beginsel en als zodanig niet van invloed op de afmeting van onderhavig perceel
12c Van precedentwerking is geen sprake aangezien voor elke nieuwe ontwikkeling een stedenbouwkundige afweging gemaakt. Mede gelet op de regels behorende bij het bestemmingsplan “Woongebied Heivelden” (zie ook reactie bij 12b) is geoordeeld dat de ontwikkeling passend is in de omgeving.
12d Er is geen sprake van een historisch bebouwingslint. Alleen de woning op nummer 14 is authentiek. De andere woningen in de omgeving zijn nieuwbouwwoningen, waardoor er geen sprake is van een historisch lint waar de gemeente vanuit stedenbouwkundig perspectief rekening mee zou moeten houden. De woning op kavel K 660 kan dan ook aangemerkt worden een afronding van de reeds bestaande bebouwing/woonwijk.
12e. Zie beantwoording onder 12d. Bovendien zijn de woningen aan de Pr. Margrietlaan 20 en 22 met de voorkant niet gericht naar de Pr. Margrietlaan en hebben derhalve ook geen invloed op de deze weg.
12f. De toe te voegen woning staat in de eerste lijn. Deze ontsluit namelijk rechtstreeks aan de Pr. Margrietlaan. De twee bestaande woningen aan de Pr. Margrietlaan 20 en 22 zijn reeds in de tweedelij gebouwd (ontsluiten niet rechtstreeks op de Pr. Margrietlaan, maar via een recht van overpad) en zijn positief bestemd. Hierop kan niet meer worden gehandhaafd.
12 g De woning aan de Pr. Margrietlaan is door middel van het recht van overpad aangesloten op de openbare ruimte. Het wijzigen van de bestemming “groen” in een bestemming “wonen” van het perceel K 660 doet hier niets aan af. Het recht van overpad is een privaatrechterlijk regeling en

wordt als zodanig niet opgenomen in het publiekrechtelijk bestemmingsplan.

12h. Voorafgaand aan een formele aanvraag die betrekking heeft op de ruimtelijke ontwikkeling van een perceel die niet past binnen het bestemmingsplan, kan een burger het college verzoeken om een principebesluit. Een dergelijk verzoek polst het bestuurlijk draagvlak voor een plan waarbij een positief besluit tot gevolg heeft dat de vergunning aanvraag leidt tot een snellere beoordeling. Het principeverzoek en het daaropvolgend principebesluit hebben geen formele status er staat dan ook geen bezwaar of beroep open.

12i. De locatie ligt op een sleutelpositie in het hoofd fietsenrouten netwerk tussen de wijk en de Prinses Irenetunnel. De aanwezigheid van de woning op de desbetreffende locatie zal het gevoel van sociale veiligheid vergroten. Tevens kan deze bebouwing worden beschouwd als een afronding van de bebouwingsstructuur.

12j. Er is geen sprake van een onaanvaardbare verdichting op de desbetreffende locatie. Er is sprake van één woning op een ruim perceel, bovendien kan de bebouwing worden beschouwd als een afronding van de eerdere bebouwingsstructuur en draagt de bebouwing bij een gevoel van sociale veiligheid.

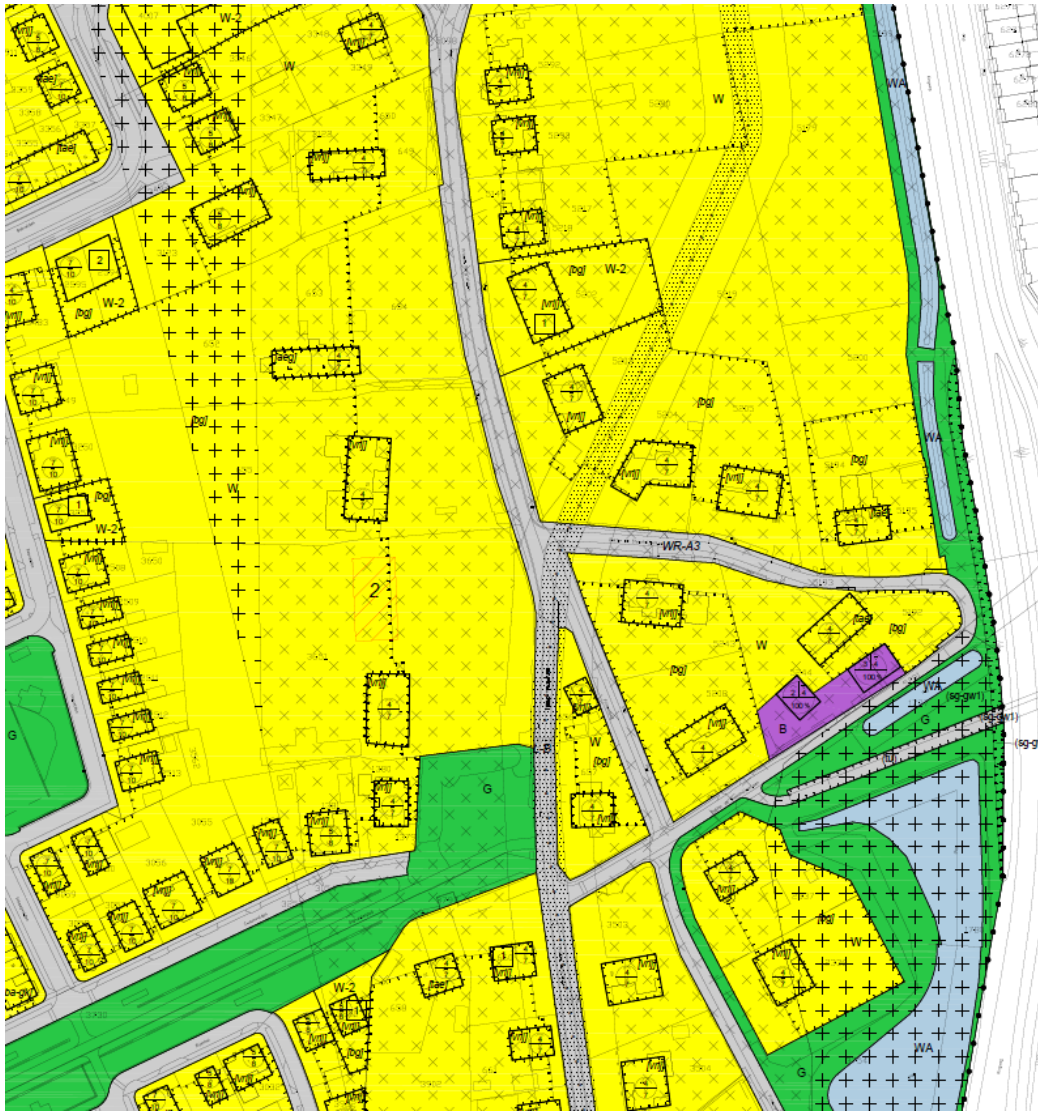
12k Het toevoegen van één woning die ontsluit op een 30 km straat, zoals de Pr. Margrietlaan, kan op een veilige wijze vorm gegeven worden. De woning is op ruime afstand van het fietspad gesitueerd waardoor het zicht op de weg niet wordt ontnomen, bovendien zal de woning ontsloten dienen te worden via de Pr. Margrietlaan en niet via de Zwaanvelden waardoor het fietspad niet wordt doorkruist en er geen sprake is van een onoverzichtelijke en verkeersgevaarlijke situatie.

12l. Het recht van overpad is een privaatrechterlijke regeling en kan als zodanig niet worden opgenomen in het publiekrechtelijk bestemmingsplan.

12m. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Gelet op de woonomgeving (grote woonwijk) is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy. Met betrekking tot mogelijk planschade wordt gewezen op de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Dit verzoek moet binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden worden ingediend. Deze procedure staat los van de onderhavige planologische procedure waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt om medewerking te verlenen.

12n. In verband met de open ruimtelijke structuur en de aansluiting bij de bestaande woningen in de omgeving van de Pr. Margrietlaan en de Dr. De Steenhuisenlaan zal de toegestane goot- en nokhoogte voor perceel worden verlaagd naar respectievelijk 4 en 7 meter. Verder merken wij op dat de toegestane goot- en nokhoogte van het gehele gebied wordt aangepast naar een toegestane goothoogte van 4 en een toegestane nokhoogte van 7 meter.

De verbeelding komt er als volgt uit te zien:



**Conclusie**

12a. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12c. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12d. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12e. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12f. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

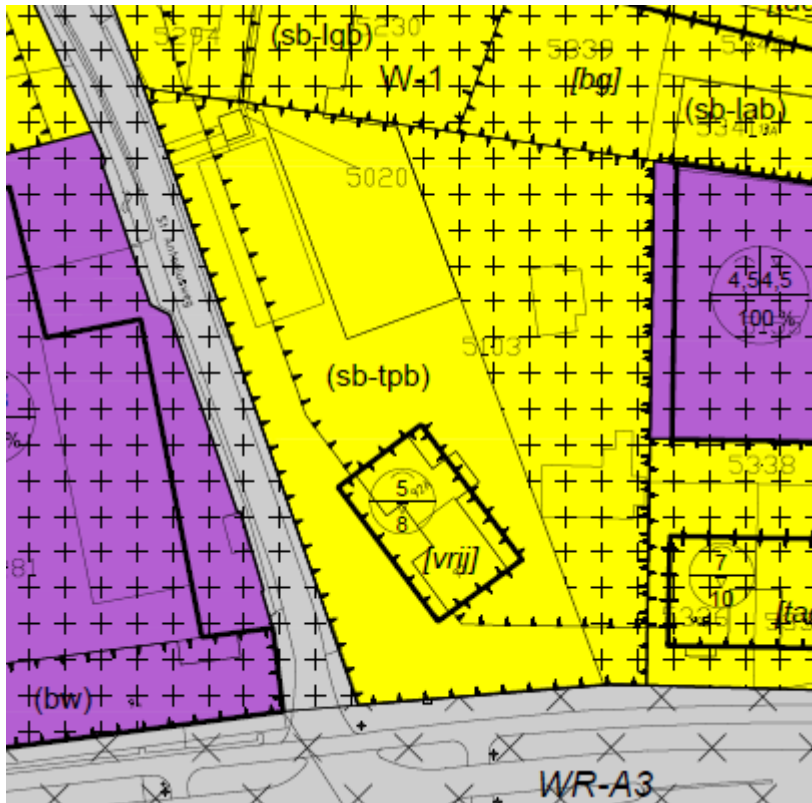
12g. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12h. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

12i. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
12j. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
12k. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
12l. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
12m. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
12n. De zienswijze geeft <b>wel</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

<p><b>13. Geurt Verweij Transport</b></p> <p>Ingekomen 06-03-2013 / gedagtekend 27-02-2013</p>
<p><b>Inhoud zienswijze</b></p> <p><i>Reclamant verzoekt de bestemming Wonen op het adres Oirschotseweg 92a aan te passen aan de huidige bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Door de bestemming Wonen wordt het onmogelijk om zijn huidige bedrijfsactiviteiten voort te zetten.</i></p>
<p><b>Reactie gemeente</b></p> <p>In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1982 heeft de onderhavige locatie de bestemming “Bedrijven”, nader aangeduid als “transportbedrijf”. Daarbij is één bedrijfswoning toegestaan.</p> <p>Met het beeldkwaliteitplan (2006) en voorontwerpbestemmingsplan (2008) voor de gebiedsontwikkeling van “De Zessprong” heeft het gemeentebestuur uitdrukkelijk de intentie uitgesproken om bedrijvigheid aan de Oirschotseweg om te vormen naar woningen met eventueel aan huis gebonden bedrijvigheid. Ter plaatse van de huidige bedrijfsgebouwen behorende bij Oirschotseweg 92a is aangekend dat aldaar een woonhuis passend geacht wordt.</p> <p>Wij respecteren evenwel de huidige bedrijfssituatie aan de Oirschotseweg 92(a) en nemen daarvoor een passende bestemming op. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de voormelde uitgangspunten van De Zessprong. Voor de verbeelding en de planregels betekent dit dat het perceel wordt bestemd als “Wonen -1”, met de specifieke aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf. Hiermee ontstaat qua gebruiksmogelijkheden een ruimere bestemming dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. Behalve de huidige transport- en opslagactiviteiten zijn namelijk ook andere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan (zie bijlage 6 van het bestemmingsplan). Als gevolg hiervan komt artikel 14.1 er als volgt uit te zien:</p> <p><b>14.1 bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen, alsmede</li> <li>bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.4.1 onder b, alsmede;</li> <li>een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’;</li> <li>een lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf’;</li> <li>een loodgietersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf’;</li> </ol>

- f. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.



De verbeelding ziet er dan als volgt uit:

#### Conclusie

13. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 14. Bewoner Broekstraat 7 , namens eigenaren van het perceel aan Prinses Margrietlaan 18

Ingekomen 07-03-2013 / Gedagtekend 07-03-2013

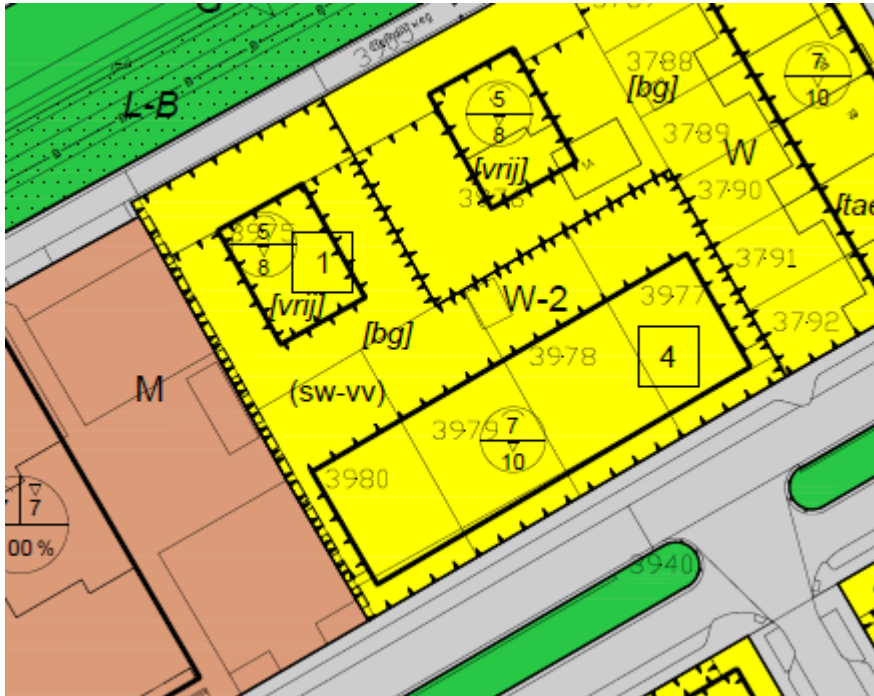
#### Inhoud zienswijze

*Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan een tweede bouwmogelijkheid op te nemen op het perceel aan de Pr. Margrietlaan 18. Dit was vanaf het eerste contact met de gemeente met betrekking tot de onderhavige bestemmingsplan de vraag aan de gemeente. Een aparte procedure volgen voor een tweede bouwmogelijkheid kost extra tijd en geld.*

<b>Reactie gemeente</b>
College heeft op 12 maart 2013 besloten geen medewerking verlenen aan een tweede bouwmogelijkheid op het perceel aan de Pr. Magrietlaan 18. Door het realiseren van twee woningen ter plaatse ontstaat er een verdichting in bebouwing welke niet gewenst is op deze plek. Het realiseren van 1 woning is echter geen probleem voor wat betreft de bebouwingsverdichting omdat er een afronding gemaakt wordt voor dit gebied met een woning welke aansluit bij de huidige bebouwing op ruime percelen. Vandaar ook dat er 1 woning in het ontwerp bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' toegestaan wordt.
<b>Conclusie</b>
14. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<b>15 Eigenaren diverse percelen aan de Bokvelden, Gansvelden en Zweefheuvel</b>
Ingekomen 07-03 -2013 / gedagtekend 05-03-2013
<b>Inhoud zienswijze</b>
<i>15a Reclamant verzoekt de bestemming van het perceel, kadastraal bekend sectie K, nummer 3975, gelegen aan de Zweefheuvel aan te passen zodat daar een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden. Dit is overeengekomen tijdens de verkoop, zoals is vastgelegd in de akte van 8 april 1999 en herhaald in de akte van 23 mei 2006</i>
<i>15b Reclamant verzoekt om aanpassing van de ingetekende bouwblokken op de percelen aan de Bokvelden en de Gansvelden, conform bijgevoegde tekening. Een en ander is afgesproken in de akte van levering 28 december 2007</i>
<i>15c Reclamant stelt dat de desbetreffende kavels bouwrijp zijn opgeleverd en daardoor geheel ontgraven, bewerkt en op peil gebracht met schone grond aangeleverd door de gemeente. Hierdoor is archeologisch onderzoek voor deze kavels overbodig.</i>
<i>15d Reclamant gaat ervan uit dat de kosten voor een bouw akoestisch rapport voor rekening komen van de gemeente zoals is afgesproken in de akte van ruiling d.d. 28 december 2007.</i>
<b>Reactie gemeente</b>
15a Conform verzoek reclamant zal er een bouwmogelijkheid worden opgenomen op het perceel kadastraal bekend sectie K, nummer 3975.  Vanwege de naastgelegen dislocatie van een school is akoestisch onderzoek verricht naar het akoestisch klimaat op de woningen nabij deze school. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat handhaving van de niet benutte bouwtitels op deze locatie haalbaar zijn en er wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit, mits er op de erfgrans een robuuste erfafscheiding wordt opgenomen. Om dit te bewerkstelligen is in artikel 15 (Wonen – 2) een voorwaardelijke verplichting opgenomen.  De regel komt er als volgt uit te zien:  15.4.2  Het gebruik van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –

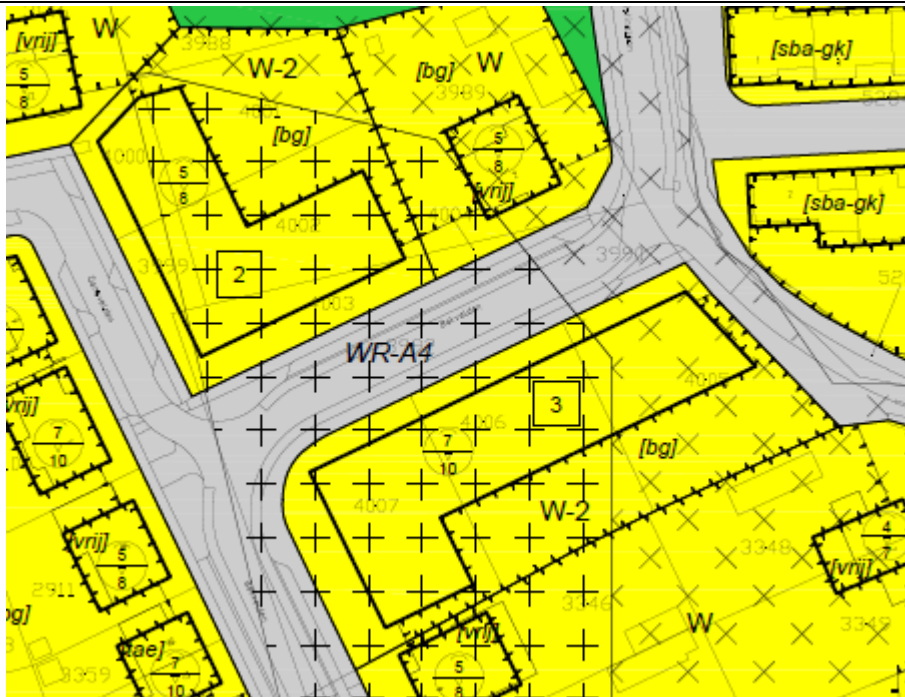
voorwaardelijke verplichting' is niet eerder toegestaan dan nadat een robuuste erfafscheiding welke voldoet aan de eisen van een geluidsscherm zoals omschreven in de Wet geluidhinder, met een hoogte van minimaal 2 m is gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.



De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:

15b. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de voorgestelde aanpassing, met uitzondering van de bouwblokdiepte. De bouwdiepte blijft 15 meter conform de standaard bouwdiepte voor vrijstaande woningen, zoals deze is opgenomen in recente bestemmingsplannen.

De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



15c Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg “Ondersteboven. Archeologie in Best” vastgesteld. Dit beleid is doorvertaald in het bestemmingsplan. Beleid dat moet worden vertaald in het bestemmingsplan. Het perceel K 4005 heeft de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3. In de bijbehorende regels wordt aangegeven dat nader archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij een bouwplan groter dan 250 m2. De overige percelen hebben de aanduiding Waarde – archeologie 4. In de bijbehorende regels wordt aangegeven dat nader archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij een bouwplan groter dan 500 m2. Overigens kan uit vooronderzoek blijken dat nader onderzoek niet noodzakelijk is doordat er bijvoorbeeld al verstoringen hebben plaatsgevonden.

15d In het kader van het overnemen van onbenutte bouwtitels is, op kosten van de gemeente, een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. In het kader van de omgevingsvergunning is er nog wel geluidsonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat binnenwaarde niet wordt overschreden. Het contract heeft alleen betrekking op de kosten die gemaakt worden in het kader van het bestemmingsplan. De kosten die gemaakt worden in het kader van de vergunningverlening komen voor rekening van de initiatiefnemer.

#### Conclusie

15a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15b. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

15c. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

15d. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan



**16 Bewoners Oirschotseweg 92**

Ingekomen 08-03-2013 / gedagtekend

**Inhoud zienswijze**

*16a Reclamant verzoekt de vigerende bedrijfsbestemming zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1982 over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De regels in het ontwerpplan tasten namelijk bestaande rechten aan.*

*16b Reclamant stelt dat op de verbeelding de huisnummers verkeerd zijn opgenomen.*

*16c Reclamant stelt dat ten onrechte de aanduiding TEA (twee aangegebouwd) is opgenomen bij het woonhuis. Het woonhuis (nr. 92) is vrijstaand en de bedrijfsruimten hebben nr. 92a.*

**Reactie gemeente**

16a. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1982 heeft de onderhavige locatie de bestemming "Bedrijven", nader aangeduid als "transportbedrijf". Daarbij is één bedrijfswoning toegestaan.

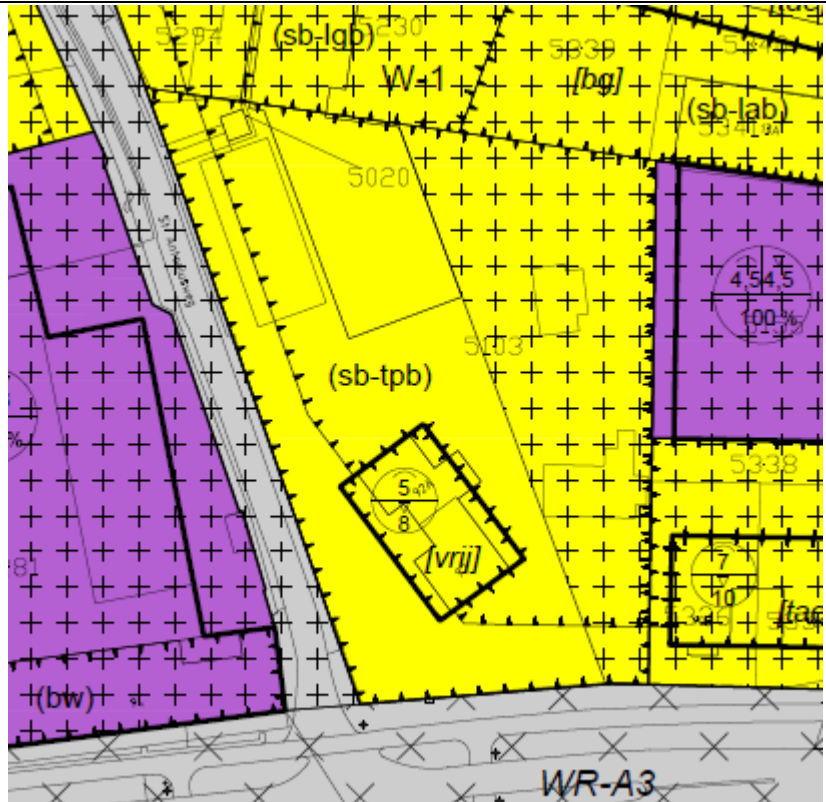
Met het beeldkwaliteitplan (2006) en voorontwerpbestemmingsplan (2008) voor de gebiedsontwikkeling van "De Zessprong" heeft het gemeentebestuur uitdrukkelijk de intentie uitgesproken om bedrijvigheid aan de Oirschotseweg om te vormen naar woningen met eventueel aan huis gebonden bedrijvigheid. Ter plaatse van de huidige bedrijfsgebouwen behorende bij Oirschotseweg 92a is aangetekend dat aldaar een woonhuis passend geacht wordt.

Wij respecteren evenwel de huidige bedrijfssituatie aan de Oirschotseweg 92(a) en nemen daarvoor een passende bestemming op. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de voormelde uitgangspunten van De Zessprong. Voor de verbeelding en de planregels betekent dit dat het perceel wordt bestemd als "Wonen -1", met de specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf. Hiermee ontstaat qua gebruiksmogelijkheden een ruimere bestemming dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. Behalve de huidige transport- en opslagactiviteiten zijn namelijk ook andere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan (zie bijlage 6 van de regels van het bestemmingsplan). Als gevolg hiervan komt artikel 14.1 er als volgt uit te zien:**14.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

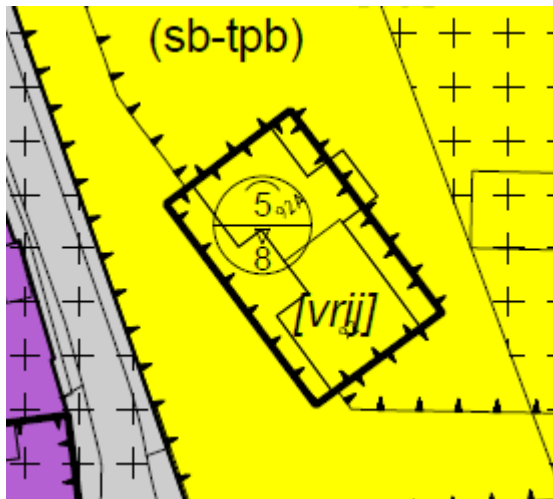
- a. het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen, alsmede
- b. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.4.1 onder b, alsmede;
- c. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- d. een lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf';
- e. een loodgietersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf';
- f. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

De verbeelding ziet er dan als volgt uit:



16b. De huisnummers zijn onderdeel van de kadastrale ondergrond, welke puur ter verduidelijking van het bestemmingsplan op de verbeelding is opgenomen. De kadastrale ondergrond, en daarmee de huisnummers, heeft geen juridische status of gevolgen voor de bestemmingsregeling. Derhalve hoeft dit onderdeel niet aangepast te worden. Overigens is de kadastrale ondergrond de verantwoordelijkheid van het Kadaster. De gemeente kan dit niet aanpassen.

16c. Aanduiding twee aaneengebouwd wordt gewijzigd in vrijstaand. De verbeelding komt er als volgt uit te zien:



### Conclusie

16a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16c. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 17 Bewoner Zessprong 17 te Best

Ingekomen 08-03-2013 / gedagtekend 07-03-2013

#### Inhoud zienswijze

17a Reclamant verzoekt de bestemming Wonen-2 op het perceel aan de Zessprong 17 te wijzigen in een bedrijfsbestemming zodat zij niet beperkt zijn in het voortzetten van hun loodgietersbedrijf.

17b Reclamant verzoekt om twee afzonderlijke huisnummers op te nemen, namelijk Zessprong 17 voor de woning en Zessprong 19 voor de bedrijfsruimte

#### Reactie gemeente

17a Het loodgietersbedrijf zal binnen de bestemming "Wonen -1" specifiek worden aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf. Hiermee ontstaat qua gebruiksmogelijkheden een ruimere bestemming dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. Behalve het huidige loodgietersbedrijf zijn namelijk ook andere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan (zie bijlage 6 van het bestemmingsplan).

Als gevolg hiervan komt artikel 14.1 er als volgt uit te zien:

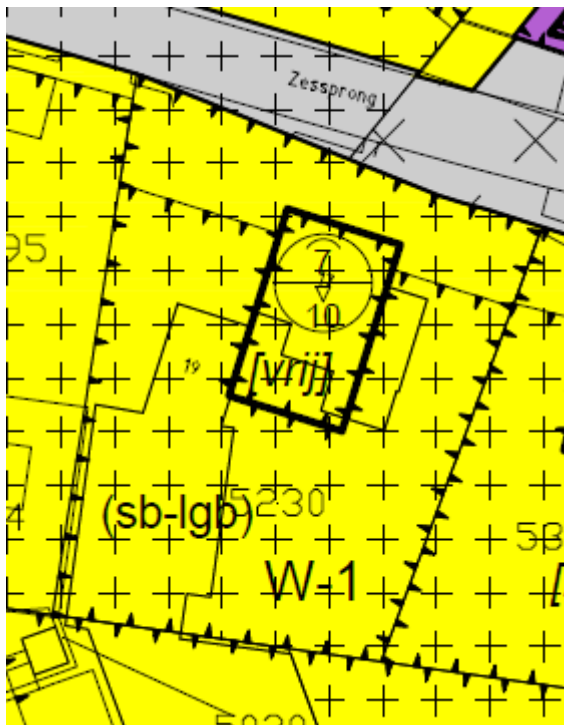
#### **14.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen, alsmede

- b. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.4.1 onder b, alsmede;
  - c. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
  - d. een lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf';
  - e. een loodgietersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf';
  - f. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

De verbeelding komt er als volgt uit te zien:



17b. De huisnummers zijn onderdeel van de kadastrale ondergrond, welke puur ter verduidelijking van het bestemmingsplan op de verbeelding is opgenomen. De kadastrale ondergrond, en daarmee de huisnummers, heeft geen juridische status of gevolgen voor de bestemmingsregeling. Derhalve hoeft dit onderdeel niet aangepast te worden. Overigens is de kadastrale ondergrond de verantwoordelijkheid van het Kadaster. De gemeente kan dit niet aanpassen.

#### Conclusie

17a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

**18 Bewoner Zessprong 13 te Best**

Ingekomen 08-03-2013 / gedagtekend 07-03-2013

**Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoekt de bestemming Wonen-2 voor de percelen, kadastraal beken gemeente Best, sectie E 5301 en 5303 te wijzigen in een bedrijfsbestemming , zodat de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet.*

**Reactie gemeente**

Allereerst wordt opgemerkt dat de percelen E 5301 en E 5303 niet bekend zijn bij de gemeente of niet in het plangebied van het bestemmingsplan liggen. Daarom wordt er van uitgegaan dat de zienswijze betrekking heeft op de percelen E 5339 (Zessprong 15), E 5340 (Zessprong 13) en E 5341 (Zessprong 13a).

Het lasbedrijf zal binnen de bestemming “Wonen -1” specifiek worden aangeduid als “specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf. Hiermee ontstaat qua gebruiksmogelijkheden een ruimere bestemming dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. Behalve het huidige lasbedrijf zijn namelijk ook andere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan (zie bijlage 6 van”de regels van het bestemmingsplan).

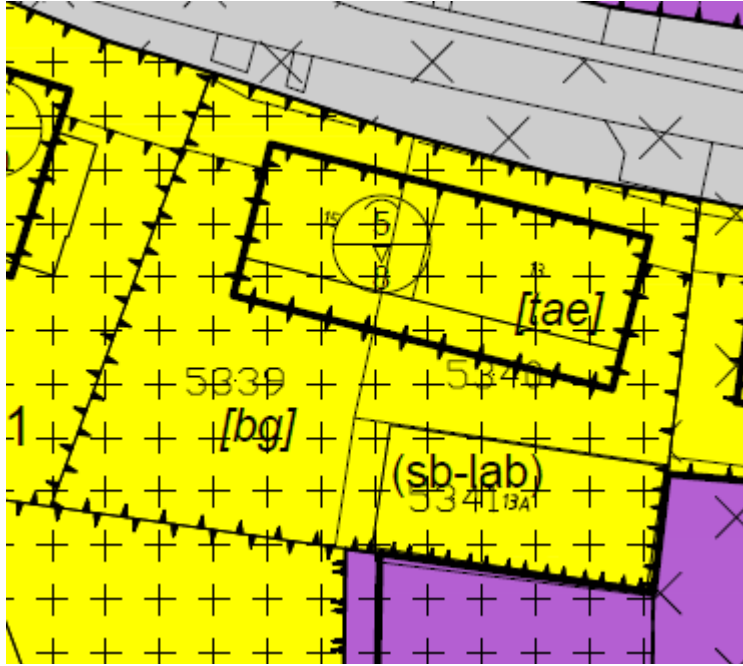
Als gevolg hiervan komt artikel 14.1 er als volgt uit te zien:

**14.1 bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen, alsmede
- b. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.4.1 onder b, alsmede;
- c. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’;
- d. een lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf’;
- e. een loodgietersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf’;
- f. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf’;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



**Conclusie**

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**19 Van Baalen architect, namens bewoners Vlasheuvel 7**

Ingekomen 08-03-2013 / gedagtekend 07-03-2013

**Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoekt om het bouwblok op het perceel Vlasheuvel 7 verder naar voren te plaatsen (circa 2 meter) zodat het bouwblok gelijk komt te liggen met omliggende bouwblokken en er ruimte is om de woning naar voren uit te bouwen.*

**Reactie gemeente**

Het vigerend bestemmingsplan “Woongebied Heivelden” is een globaal eindplan. Bij globale eindplannen worden in het algemeen aan de hand van een inrichtingsschets behorende bij de toelichting, tezamen met de beschrijving in hoofdlijnen de differentiatie en de ligging van de hoofdgebouwen en de derhalve de voorgevelrooilijnen bepaald. Uit de op de plankaart opgenomen profielen kan worden afgeleid wat de afstand moet zijn tussen de as van de weg , waaraan de woning zijn gesitueerd, namelijk tussen de 3 en 7 meter. De ligging van het hoofdgebouw bepaalt vervolgens de rooilijn. De aan- en bijgebouwregeling is vervolgens afgestemd op de ligging van hoofdgebouwen (voorgevelrooilijnen). Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag aan de voorgevel een erker of portiek worden gebouwd met een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> , een hoogte van maximaal 3 meter en de afstand tot de weg moet minimaal 2 meter bedragen.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een andere bestemmingsystematiek waarbij per kavel

is een bouwvlak is opgenomen op basis van de bestaande situatie. Dit betekent dat de voorgevel rooilijn duidelijk vast komt te liggen. Op basis de regels behorende bij de bestemming "Wonen" mag de voorgevelrooilijn uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel. Waarbij de oppervlakte van de erker niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>2</sup>, afstand tot aan de weg moet minimaal 2 meter bedragen en de hoogte mag niet meer bedragen dat de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw. De planologische mogelijkheden voor een aanbouw aan de voorzijde zijn in het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Heivelden". Als het bouwvlak verder naar voren geschoven wordt, is het mogelijk aan de voorzijde een forse aanbouw in twee lagen te realiseren. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk en bovendien in strijd met recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **20 Bewoner Bokvelden 2**

Ingekomen 12-03-2013 / gedagtekend 08-03-2013

#### **Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan, een tweede bouwblok op te nemen op de kavels 3988, 4000 en 4001, conform bijgevoegde tekening.*

#### **Reactie gemeente**

Het bestemmingsplan "Heuveleind, Heivelden en De Zessprong" is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **21 Bewoner Dr. De Steenhuysenlaan 1**

Ingekomen 12-03-2013 / gedagtekend 12-03-2013

#### **Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoekt een extra bouwmogelijkheid op zijn perceel op te nemen voor de bouw van een seniorenwoning. Vanwege gezondheidsproblemen wil reclamant zijn huidige woning door een van*

*zijn kinderen laten betrekken en een nieuwe woning op zijn perceel bouwen zodat in de toekomst zorg verleend kan worden door zijn kinderen.*

**Reactie gemeente**

Het bestemmingsplan "Heuveleind, Heivelden en De Zessprong" is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen, zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Overigens heeft de woning aan de Dr. De Steenhuysenlaan 1 de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels om een bijgebouw als afhankelijke woonruimte te gebruiken als dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg. De mantelzorgwoning mag dan 80 m<sup>2</sup> groot zijn.

**Conclusie**

Die zienswijze geeft **geen** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**22 Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Bijenhei 12 (pro forma)**

Ingekomen 13-03-2013 / gedagtekend 08-03-2013

**Inhoud zienswijze**

*Reclamant verzoek, pro forma, om in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen op het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummer 3920. Aanvullende gronden volgen nog.*

**Reactie gemeente**

Uit nader onderzoek blijkt dat hier sprake is van een onbenutte bouwtitel. Deze onbenutte bouwtitel wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt onderbouwd door middel van onderzoeken, welke als bijlage bij de nota zienswijze zijn gevoegd. De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:





#### Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 22a Achmea rechtsbijstand namens bewoner Bijenhei 12 (aanvullende gronden)

Ingekomen 21-03-2013 / gedagtekend 20-3-2013

#### Inhoud zienswijze

22 Reclamant verzoekt een woonbestemming op te nemen op het perceel K 3920. In het verleden zijn op de desbetreffende locatie aan de Bijenhei drie bouwkavels toegekend. Twee bouwkavels zijn daadwerkelijk bebouwd. De derde bouwkavel is nog niet bebouwd, maar dient wel ingetekend te worden als bouwmogelijkheid. Er is ook al een recht van overpad gevestigd om vanaf K 3920 de openbare weg te kunnen bereiken

#### Reactie gemeente

Uit nader onderzoek blijkt dat hier sprake is van een onbenutte bouwtitel. Deze onbenutte bouwtitel wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt onderbouwd door middel van onderzoeken, welke als bijlage bij de nota zienswijze zijn gevoegd. De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



### Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 23 Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Pr. Margrietlaan 22

Ingekomen 13-03-2013 / gedagtekend 11-03-201

#### Inhoud zienswijze

*23a. De ontsluiting van de woningen Pr. Margrietlaan 20 en 22 gaat over het perceel sectie K, nummer 660 (recht van overpad). Deze ontsluitingsweg dient in het bestemmingsplan een passende bestemming te krijgen.*

*23b. Het realiseren van woning op perceel K 660 betekent een verstoring van het bestaande bebouwingslint en de open groene omgeving.*

*23c. Reclamant verliest het vrije uitzicht. Hierdoor wordt de kwaliteit van zijn leef- en woonruimte aangetast. De nieuw te bouwen woning komt liggen voor de bestaande woningen dit is geen goede ruimtelijke ordening.*

*23d. In het vigerende bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor een minimale kavelgrootte, namelijk 1.500 m<sup>2</sup>. De kavel K 660 is circa 1300 m<sup>2</sup> en voldoet hiermee niet aan de vereiste kavelgrootte. Deze vereiste kavelgrootte vloeit voort uit het willen behouden en beschermen van de openheid van het desbetreffende gebied.*

*23e. De toegestane goot- en nokhoogte voor het desbetreffende perceel liggen hoger dan in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een afwijkend straatbeeld.*

*23f. Reclamant vreest dat door realiseren van een bouwplan op kavel K 660 zijn woning in waarde daalt. Bovendien zorgt de bouw voor een zodanige waardevermindering van omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd.*

**Reactie gemeente**

23a. Het recht van overpad is een privaatrechtelijke regeling en kan als zodanig niet worden opgenomen in het publiekrechtelijke bestemmingsplan.

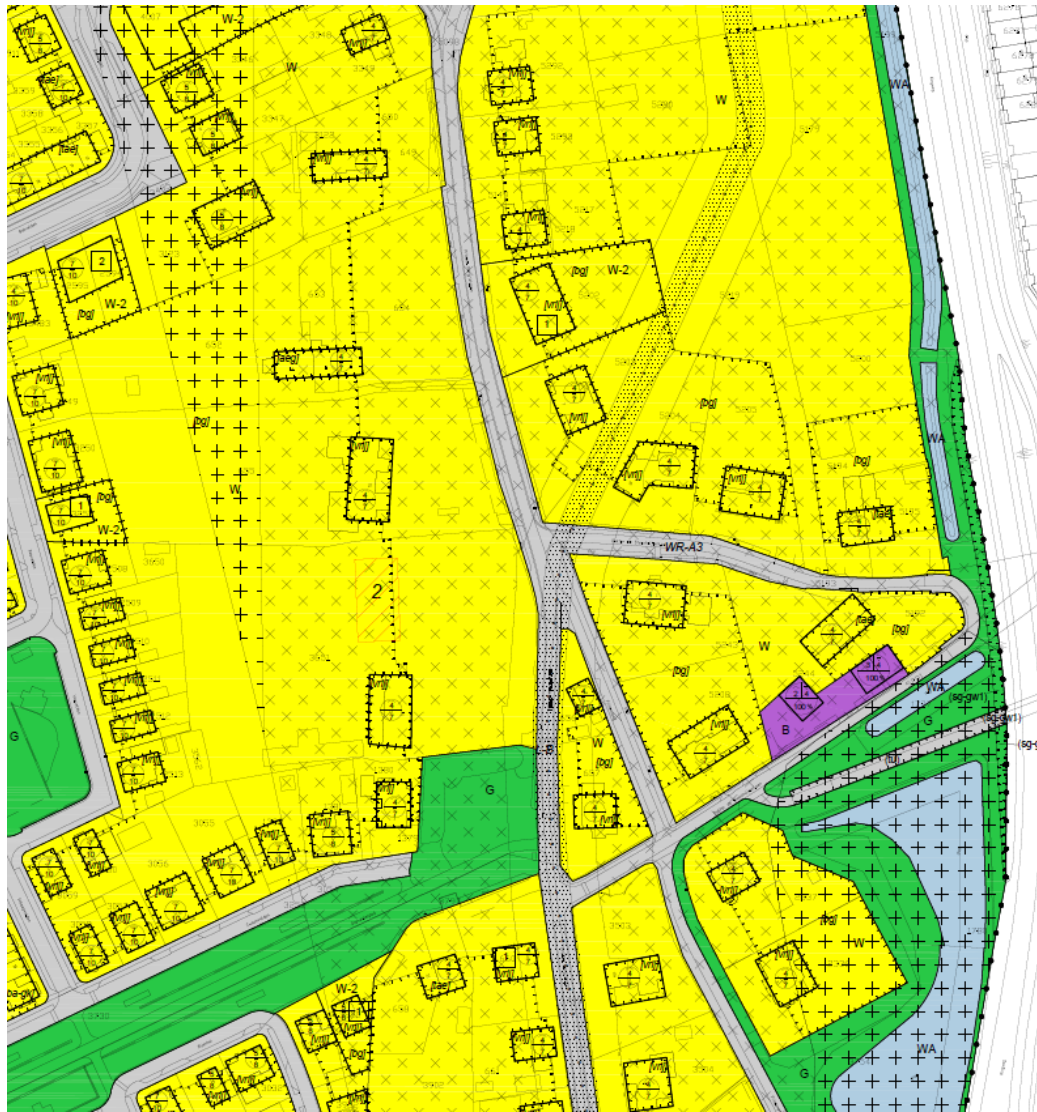
23b. Van de ter plaatse aanwezige woningen die vanuit historisch perspectief het lint zouden kunnen vormen is alleen de woning op nummer 14 authentiek. De andere woningen in de omgeving zijn nieuwbouwwoningen, waardoor er geen sprake is van een historisch lint waar de gemeente vanuit stedenbouwkundig perspectief rekening mee zou moeten houden. De woning op kavel K 660 kan dan ook aangemerkt worden een afronding van de reeds bestaande bebouwing/woonwijk. Door de toevoeging van één woning op een ruime kavel is er geen sprake van een onaanvaardbare verdichting op het perceel.

23c. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De bebouwing kan worden aangemerkt als een afronding van de bestaande bebouwing. Gelet op de totale woonomgeving (grote woonwijk) is geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht en privacy.

23d. De desbetreffende kavel is 1420 m<sup>2</sup>. In het vigerende bestemmingsplan “woongebied Heivelden” staat de mogelijkheid om 10 % af te wijken van de gegeven maten, afmetingen en percentages. Voor het gebied ten westen van de Pr. Margrietlaan is opgenomen dat woonpercelen een afmeting dienen te hebben van 1.500 m<sup>2</sup>. Met gebruikmaking van de 10% afwijkingsnorm kan gesteld worden dat het perceel voldoet aan de toegestane afmetingen zoals gesteld in het bestemmingsplan “Woongebied Heivelden”. Het uitgangspunt van woningen op grote kavels wordt hiermee niet doorkruist.

23e. In verband met de open ruimtelijke structuur en de aansluiting bij de bestaande woningen in de omgeving van de Pr. Margrietlaan en de Dr. De Steenhuysenlaan zal de toegestane goot- en nokhoogte voor perceel worden verlaagd naar respectievelijk 4 en 7 meter. Verder merken wij op dat de toegestane goot- en nokhoogte van het gehele gebied wordt aangepast naar een toegestane goothoogte van 4 en een toegestane nokhoogte van 7 meter.

De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



23f. In verband met gevreesde waardevermindering wordt gewezen op de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Dit verzoek moet binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden worden ingediend. Deze procedure staat los van de onderhavige planologische procedure waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt om medewerking te verlenen. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het plan merken wij op dat wij een anterieure overeenkomst hebben gesloten met de eigenaar van het perceel K 660, waarbij de initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding aan de gemeente van alle (plan)schade die op basis van artikel 6.1 Wro en de gemeente procedure regeling planschadevergoeding worden toegewezen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

#### Conclusie

23a. De zienswijze onderdeel e geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23b. De zienswijze onderdeel e geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23c. De zienswijze onderdeel e geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23d. De zienswijze onderdeel e geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23e. De zienswijze onderdeel e geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23f. De zienswijze onderdeel e geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **24 Bewoner Laaibeemden 35 te Casteren en bewoner Buntvelden 2 te Best**

Ingekomen 12-03-2013 / gedagtekend 07-03-2013

##### **Inhoud zienswijze**

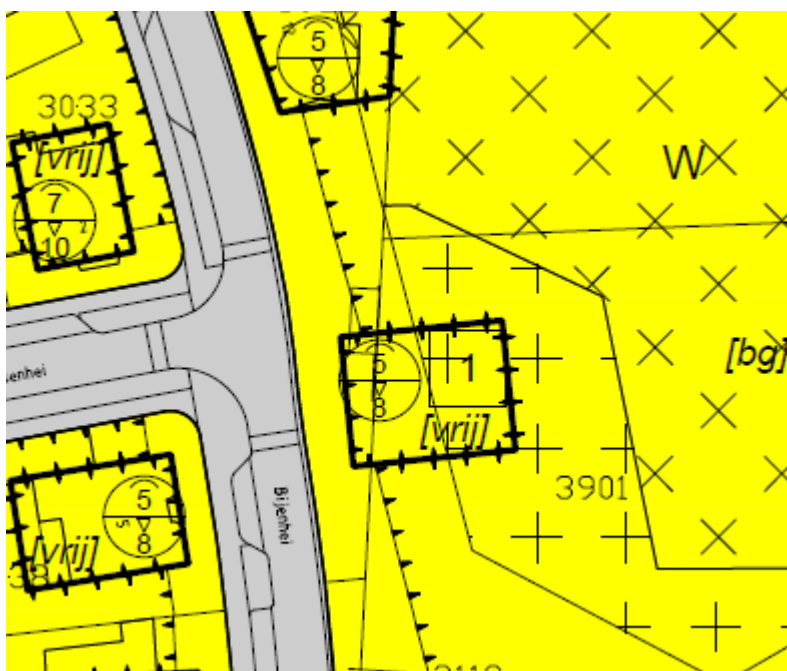
*24a Reclamant vraagt om het bouwvlak voor de nieuw te realiseren woning tussen Bijenhei 2 en 12 te verplaatsen, te vergroten of de ruimte waarbinnen het bouwblok mag komen te vergroten. De huidige ligging tegen de erfgrans is ongunstig qua privacy.*

*24b Reclamant verzoekt om meerdere woningen op zijn perceel te mogen realiseren omdat de locatie zich goed leent voor de realisatie van (betaalbare) seniorenwoningen, levensbestendige woningen of CPO woningen waardoor invulling gegeven kan worden aan de gemeentelijke woonvisie.*

*24c Reclamant heeft meerdere IPNI verzoeken ingediend die om verschillende redenen geweigerd zijn en wil graag in contact met de gemeente treden om te bepalen wat wel mogelijk is en hoe de locatie een bijdrage aan de woonvisie kan leveren.*

##### **Reactie gemeente**

24a. De nieuw te realiseren woning is op verzoek van reclamant opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft onderzoeken aangeleverd voor de onderbouwing van deze ontwikkeling. Het geluidsonderzoek gaat uit van een bepaalde ligging van het bouwvlak, welke exact moet worden overgenomen in het bestemmingsplan. Per abuis is het bouwvlak iets naar het zuiden verschoven. Dit wordt hersteld, zodat het bouwvlak als volgt gesitueerd wordt:



24b. Op 19 maart 2013 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de bouw van extra woningen ter plaatse. Er is eerder een principeverzoek ingediend voor de realisatie van meerdere woningen op het betreffende perceel. Destijds is besloten 1 woning toe te staan op het betreffende perceel omdat bij deze ene woning geen tweedelijnsbebouwing ontstaat en het perceel rechtstreeks kan ontsluiten op de openbare weg. Thans is deze woning dan ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong'. Voor de andere woningen ontstaan percelen die niet rechtstreeks kunnen ontsluiten op een openbare weg. Bovendien worden de woning aan alle zijde omringd door achtertuinen hetgeen vanuit het oogpunt van privacy onwenselijk is voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen.

24c. Bij de beantwoording van punt b is de stedenbouwkundige reden voor het standpunt om geen extra woningen toe te laten beschreven. Opgemerkt wordt dat bij de beoordeling van de principeverzoeken niet alleen naar de stedenbouwkundige aspecten is gekeken. Ook het programma is beoordeeld en afgewogen tegen de andere ontwikkelingen binnen gemeente Best. Op dit moment worden ruim voldoende woningen gerealiseerd die ook qua typologie voldoen aan de woonvisie. Hiermee wordt al voldoende invulling gegeven aan de woonvisie en is het niet noodzakelijk extra woningen te realiseren.

De gemeente is altijd bereid de mogelijkheden van een locatie nader te bespreken, maar gezien het voorgaande beperken deze zich tot de realisatie van één nieuwe woning, welke in het voorliggende bestemmingsplan is meegenomen.

#### Conclusie

24a De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24b. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24c. De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<p><b>25. Bewoner Sonnleiten te Oostenrijk</b></p> <p>Ingekomen 12-02-2013 / dagtekening 06-02-2013</p>
<p><b>Inhoud zienswijze</b></p>
<p><i>25a. Reclamant vraagt of er op het perceel K 4009, gelegen aan de hoek St. Franciscusweg en Kapelweg twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In de publicatie staat dat er een tweekapper gerealiseerd mag worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan alleen staat dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden.</i></p>
<p><i>25b. Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegheid op het perceel K 4009 zodanig te wijzigen dat er drie woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op de grootte van het perceel (ca. 1800 m2) is dit goed inpasbaar en dit zou de verkoopbaarheid van de woningen ten goede komen.</i></p>
<p><b>Reactie gemeente</b></p>
<p>25a.</p> <p>De Zessprong is één van de meest bepalende cultuurhistorische plekken in Best. In 2005 is voor het gebied De Zessprong een beeldkwaliteitplan opgezet. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om de Zessprong in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Bovendien wordt beoogd om de bebouwing aan de Zessprong onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. In het totale plangebied zijn drie bebouwingstype toegestaan, namelijk de langgevelboerderij, de ruilverkavelingwoning en de boerderij in carrévorm. Om de karakteristiek van de Zessprong te benadrukken is zowel op het perceel K 4009 als aan de overzijde op het perceel E 5322 en E 5323 alleen een langgevelboerderij toegestaan. Samen met de reeds aanwezige langgevelboerderij aan de St. Antoniusweg 3 en 3a, vormen deze een ensemble. De regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat op het perceel K 4009 alleen een tweekapper gerealiseerd mag worden.</p> <p>De regels komen er dan als volgt uit te zien:</p> <p><b>27.2 Wro-zone – wijzigingsgebied</b></p> <p>27.2.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ kan het bevoegd gezag de gronden wijzigen ten behoeve van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>het uitsluitend grondgebonden woningen betreffen in de vorm van een twee-aaneen gebouwde woning;</li> <li>het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;</li> <li>aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;</li> <li>de goothoogte van woningen niet meer bedraagt dan 5 m;</li> <li>de bouwhoogte van woningen niet meer bedraagt dan 8 m;</li> <li>er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;</li> <li>er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.;</li> <li>voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer</li> </ol>

– Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.
<p>25b.</p> <p>Het realiseren van 3 woningen is in strijd met het geldende beeldkwaliteitplan. Volgens dit beeldkwaliteit plan is één twee onder een kap woning toegestaan in de vorm van een langgevelboerderij (zie ook de reactie onder 4a). Het opnemen van een bouwvlak voor een derde, vrijstaande woning, naast de langgevelboerderij kan in dit bestemmingsplan niet meer worden meegenomen. Het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is een conserverend plan. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen als hierover een positief bestuurlijk standpunt is genomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Het plan van reclamant is nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en daarom wordt de ontwikkeling (de 3<sup>e</sup> woning) niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een apart procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.</p>
<b>Conclusie</b>
25a. De zienswijze geeft <b>wel</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
25b. De zienswijze geeft <b>geen</b> aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en de Zessprong” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding.

### Plantoelichting

De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen vanuit de ambtshalve wijzigingen en zienswijzen. Daarnaast worden – waar nodig – tekstuele aanpassingen doorgevoerd om de inhoud te verduidelijken.

Het betreft onder meer de volgende aanpassingen:

- De beschrijving en toetsing van de haalbaarheid van drie onbenutte bouwtitels wordt toegevoegd. Het betreft de onbenutte bouwtitels aan de Bijenhei ongenummerd (kadastraal perceel sectie K, nummer 3920), de Prinses Margrietlaan ongenummerd (kadastraal perceel sectie E, nummer 5100) en de Heikantweg ongenummerd (kadastraal perceel sectie K, nummer 3975)
- De toelichting wordt aangevuld met enkele tekstuele aanpassingen (zoals het toevoegen van de ontbrekende ‘E’ bij kadastraal perceel E 5333 en de benoeming van de begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde (pagina 4).
- De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst wordt vervangen door een versie met uitsluitend de bedrijven nabij ontwikkelingslocaties in het plangebied. Tevens wordt per ontwikkelingslocatie de haalbaarheid voor wat betreft het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ duidelijker toegelicht.



- Voor de ontwikkelingslocatie De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) zijn enkele onderzoeken geactualiseerd en bijgevoegd. Het betreft de onderzoeken externe veiligheid, bodem en flora- en fauna.
- Het besluit hogere grenswaarden ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Oirschotseweg ong. (kadastraal bekend sectie K, nummer 2958) is toegevoegd;
- De toelichting is aangevuld met een stedenbouwkundige verantwoording voor het opnemen van het bouwvlak aan de Prinses Margrietlaan 18.
- In verband met het opnemen van enkele niet benutte bouwtitels naast de dependance van school de Klimboom aan de Zweefheuvel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke wordt bijgevoegd.
- De toelichting is aangevuld met de beschrijving van de ontwikkeling op het perceel Heuveleindseweg (legalisatie woning) en de bijbehorende onderzoeken.

## **De planregels**

### N.a.v. zienswijzen

- In verband met het opnemen van enkele niet benutte bouwtitels naast de dependance van school de Klimboom aan de Zweefheuvel is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in artikel 15.4.2;
- In artikel 27.2 is de formulering van de wijzigingsbevoegdheid dusdanig gewijzigd dat sprake moet zijn van een twee-aan-een gebouwde woning
- In artikel 14.1 zijn het aanwezige loodgietersbedrijf, lasbedrijf en transportbedrijf toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving, respectievelijk als 'specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'.

### Ambtshalve aanpassingen

- De nummering wordt gewijzigd voor zover noodzakelijk als gevolg van bovenstaande wijzigingen.
- Op pagina 47 wordt 'het bepaalde in artikel 19.220.2...' vervangen door 'het bepaalde in artikel 20.2...'
- Op pagina 31 wordt 'een bijgebouw s gebouwd..' vervangen door 'een bijgebouw is gebouwd..'
- In artikel 1 wordt het begrip 'detailhandel' als volgt aangepast: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen ter plaatse aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een webwinkel, zonder toonbankfunctie wordt niet als detailhandel aangemerkt.
- In artikel 1 wordt het begrip 'webwinkel' toegevoegd: Een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en levering van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.
- Artikel 27.2.2 (wijzigingsbevoegdheid 2) wordt dusdanig aangepast dat qua formulering wordt aangesloten bij de tekst van wijzigingsbevoegdheid 1 in die zin dat wordt toegevoegd dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora- en fauna, waterhuishouding e.d.

- Artikel 27.2.2 (wijzigingsbevoegdheid 2): in lijn met de maximale bouwhoogten in de omgeving worden de goot- en bouwhoogten hier ook aangepast naar respectievelijk 4 m en 7 m.

## **De verbeelding**

### N.a.v. zienswijzen

- De verbeelding voor het perceel Margrietlaan 7 wordt zodanig aangepast dat het bestaande bijgebouw binnen de aanduiding “bijgebouwen” komt te liggen;
- De vorm en omvang van het bouwvlak op het perceel E 5202, gelegen aan de Pr. Margrietlaan wordt gewijzigd;
- Als gevolg van een reeds bestaande niet benutte bouwtitel is ter plaatse van de Pr. Margrietlaan ongenummerd (naast nummer 1) een bouwvlak opgenomen en de bestemming ‘Wonen – 2’ toegekend;
- Ter plaatse van het perceel Heuveleindseweg 1b is als gevolg van de legalisering van een bestaande woning een bouwvlak ten behoeve van de woonbestemming opgenomen;
- De bestemming van het perceel Oirschotseweg 92/92a wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen-1” . Tevens wordt hier de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf”
- Op het perceel K 3975 wordt een bouwvlak opgenomen voor een vrijstaande woning (onbenutte bouwtitel). Tevens is hier, vanwege de naastgelegen school, een aanduiding ‘gevellijn’ opgenomen en een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting’
- De bouwvlakken op de percelen aan de Gansvelden, Bokvelden worden vergroot
- De aanduiding twee aan een gebouwd op het perceel Oirschotseweg 92/92a wordt gewijzigd in vrijstaand.
- Ter plaatse van het perceel aan de Zessprong 17 wordt de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-loodgietersbedrijf” opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Zessprong 13 wordt de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-lasbedrijf” opgenomen.
- Op het perceel K 3920 wordt een bouwvlak opgenomen voor een vrijstaande woning (onbenutte woning) (zienswijze 22 en 22a). Als gevolg hiervan wordt het naastgelegen bouwvlak (K 3921, Bijenhei 14) iets verkleind. Dit bouwvlak reikte in het ontwerpbestemmingsplan tot over de kadastrale grens.
- Het bouwvlak op de locatie Bijenhei ongenummerd wordt enigszins opgeschoven.
- Voor de percelen aan de Pr. Margrietlaan en de Dr. De Steenhuysenlaan worden de goot- en nokhoogte verlaagd van respectievelijk 5/8 m naar 4/7 m

### Ambtshalve aanpassingen

- Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Prinses Margrietlaan 1 is opgenomen.

## **BIJLAGEN:**

Alle onderzoeken die uitgevoerd zijn naar aanleiding van zienswijzen/ambtshalve wijzigingen worden opgenomen in de bijlagen. Het betreft de volgende onderzoeken:

- SAB (2013), Briefrapport quick scan flora en fauna Bijenhei ong. Kenmerk BROI/110790, 8 maart 2013
- SAB (2012), Briefrapport quick scan flora en fauna Pr. Magrietlaan ong. Kenmerk BROI/110790, 8 maart 2013
- SAB (2013), Akoestisch onderzoek Pr. Margrietlaan ong. Kenmerk 110790, 1 maart 2013
- Adviesgroep AVIV BV (2013), Externe veiligheid DPO K2-Leiding te Best. Kenmerk 122421, 8 januari 2013
- Lankelma Geotechniek Zuid B.V. (2013), Verkennend bodemonderzoek Zessprong te Best, kenmerk 66086, 22 januari 2013
- Hamabest (2013), Quick scan flora en fauna perceel naast de Zessprong 6. Kenmerk R12.516-JMW-F01, 17 januari 2013
- SAB (2013), Akoestisch onderzoek industrielawaai Zweefheuvel. Kenmerk 110790, 26 maart 2013
- SAB (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleindseweg 1b. Kenmerk 110790.01, 6 maart 2012