

Ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Seinheuvel'

Behandeling van de ontvangen zienswijzen

Proces

Bij brief van 16 april 2019 heeft Ruimte voor Ruimte de bewoners van de panden Praalheuvel 39, Rosheuvel 9, 11, 12, 14, 16, Sierheuvel 9, 20 alsmede het bestuur van de Volkstuinenvereniging De Oude Bogten medegedeeld wat het voornemen van Ruimte voor Ruimte is en hen uitgenodigd om het gesprek aan te gaan. Vervolgens heeft er op 26 juni 2019 een Inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Gemeenschapshuis Vlinderhei.

Van zowel de zogenaamde keukentafelgesprekken als van de Inloopbijeenkomst is een verslag opgemaakt dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

Na afronding van deze Gebiedsdialoog is het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

Procedure

Ter visie legging ontwerp van 18 november 2020 tot en met 30 december 2020.

Ontvankelijkheid:

De ingediende zienswijzen voldoen aan de formele vereisten en worden ontvankelijk geacht.

Leeswijzer

In onderstaand overzicht worden de zienswijzen samengevat weergegeven en daar waar dit van toepassing is gezamenlijk behandeld. Dit betekent niet, dat de zienswijze niet integraal is beoordeeld.

Aard van de zienswijze en reactie

<u>Nr.</u>	<u>Zienswijze nr.</u>	<u>Compacte inhoud</u>	<u>Reactie</u>	<u>Bijstelling aan de orde?</u>
1.	1. 2. 3.	Perceel is bestemd tot “groen” en biedt veel woongenot dat nu gaat verdwijnen. Het plan is in strijd met goede ruimtelijke ordening. Er ontbreekt een onderbouwing van de behoefte, c.q. nut en noodzaak van de realisatie van dit bestemmingsplan.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. In de toelichting op het bestemmingsplan is te lezen, dat de ontwikkeling van 6 RvR-kavels op het thans nog onbebouwde veld aan de Seinheuvel past binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid. Voorts is de ontwikkeling getoetst aan diverse beleidsuitgangspunten welke voor deze ontwikkeling geen belemmering opleveren. Derhalve is de ontwikkeling niet in strijd met goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van enerzijds het belang van het realiseren van kavels door Ruimte voor Ruimte versus het belang van de omwonenden bij behoud van het veld waarop allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden, is het volgende overwogen: 1. In de op 9 mei 2011 vastgestelde Structuurvisie Best 2030 is al een afweging gemaakt met betrekking tot	N.v.t.

			toekomstige dorpsuitbreidingen. Het aan de orde zijnde gebied is hiervoor aangemerkt; 2. De te bebouwen locatie is direct omgeven door een groenstructuur waar diverse recreatieve activiteiten kunnen plaatsvinden, waardoor een goed woon- en leefklimaat is en blijft gewaarborgd. 3. De gemeente Best heeft zich destijds gecommitteerd aan de zogenaamde "Ruimte voor Ruimte-regeling". Dit betekent, dat er in het verleden in de Provincie Brabant, en zo ook in de gemeente Best, stallen zijn gesloopt en rechten zijn opgekocht. Ter financiering hiervan is in de Provinciale Verordening de mogelijkheid opgenomen om op agrarisch gronden kavels ter ontwikkelen, de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-kavels. Omdat op de onderhavige locatie het gemeentelijke beleid gericht is op het realiseren van een uitbreidingslocatie en de Provinciale Verordening daar eveneens de mogelijkheid voor biedt kunnen er Ruimte voor Ruimte kavels worden ontwikkeld. Het beleid biedt dus de mogelijkheid en daarnaast is er een behoefte aan vrijstaande kavels in de gemeente Best. Vanwege het doorstroom effect dat ontstaat door aan de bovenkant van de markt woningen toe te voegen draagt de ontwikkeling positief bij aan het woningtekort.	
2.	1.	Omvorming van het groene terrein tot woonlocatie strookt niet met het beleid van de gemeente Best om meer groen in de wijk te realiseren.	Het recente gemeentelijke beleid van meer groen in de wijk betekent niet automatisch dat er geen aandacht meer is voor andere functies, zoals woningbouw. De gemeente beoogt een zorgvuldige balans waarin ruimte is voor wonen enerzijds, en meer groen in de wijk anderzijds. Dat kan betekenen dat het groenareaal in een bepaald deel van Best bestemming wonen krijgt, terwijl op een andere locatie met een andere bestemming in Best, de bestemming groen krijgt. Het groenareaal wat in plangebied verloren gaat betreft alleen gazon met een zeer geringe biodiversiteit. Het hoogwaardigere groen er omheen, zoals laanbomen, bosjes en bos blijft behouden. Aangezien bij de nieuwe	N.v.t.

			woningen ook tuinen aanwezig zijn, zal de biodiversiteit in het plangebied eerder omhoog gaan dan omlaag. Mede gelet op het feit dat in de directe omgeving - langs het kanaal- een groene, recreatieve zone aanwezig vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu.	
3.	1. 3.	Het vrije zicht wordt aangetast en daarmee ook het woongenot.	De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3693, overwogen dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Gelet op de afstand van de woningen van de personen die een zienswijze hebben ingediend, alsmede het feit dat er een strook afschermend groen aanwezig is dan wel wordt gerealiseerd vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het woongenot.	N.v.t.
4.	1. 3.	Omdat de kavels door individuele bouwers worden bebouwd gaat dit in een wisselend tempo gebeuren waardoor er overlast ontstaat.	Met Ruimte voor Ruimte zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het tempo van het bebouwen van de kavels alsmede omtrent de route van het bouwverkeer. Hiermee wordt niet ontkend dat er sprake kan zijn van (enige) overlast. Er is en wordt echter het meest maximale gedaan om dit zoveel als mogelijk te beperken.	N.v.t.
5.	1. 2. 3.	Van deze groene plek maken veel mensen gebruik voor sport, spel en recreatie hetgeen straks niet meer mogelijk is.	Zie reactie nr. 2.	

6.	1. 2. 3.	Vanuit de te bouwen woning kan er inkijk gaan ontstaan in de omliggende woningen waardoor de privacy wordt aangetast.	Zie reactie nr. 3.	
7.	1. 2. 3.	Ten gevolge van het plan ontstaat er planschade.	Indien reclamant van mening is dat sprake is van planschade dan kan een gemotiveerd verzoek worden ingediend nadat het bestemmingplan onherroepelijk is geworden. Informatie hiervoor is te vinden op de gemeentelijke website: https://www.gemeentebest.nl/planschade .	N.v.t.
8.	2. 3.	Ten gevolge van het plan zal er een toename plaatsvinden van verkeer in de omliggende straten hetgeen gevaarlijke situaties kan gaan opleveren.	Met het plan worden 6 nieuwe woningen mogelijk, dit leidt tot een verkeer aantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt echter toe met maximaal 50 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (worst case-benadering). De ontsluitingsroutes van en naar het plangebied zijn de Oirschotseweg, via de Praalheuvel/Rosheuvel, Heuveleind en Ringweg (route naar het noorden) en de Rijksweg A58, via de Praalheuvel/Rosheuvel, Heuveleind en Ringweg (route naar het zuiden). De toevoeging van maximaal 50 motorvoertuigbewegingen op deze wegen is acceptabel.	N.v.t.
9.	2.	De wijk is als af. Deze bebouwing is niet nodig om de wijk af te ronden.	Dit is een stellingname. In de vastgestelde Structuurvisie is door de gemeenteraad een ander standpunt neergelegd.	N.v.t.
10.	2.	Deze bebouwing draagt niet bij aan het oplossen van de behoefte aan woningbouw.	Door het realiseren van woningen aan de bovenkant van de markt ontstaat er een doorstroom effect op de woningmarkt, waardoor bestaande woningen beschikbaar komen andere doelgroepen.	N.v.t.
11.	2.	In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing.	Voor het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is gekeken naar de effecten van wegverkeer-, railverkeer-, industrie- en luchtvaartlawaai. De resultaten worden kort samengevat,	N.v.t. Edit

		voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage. <i>Wegverkeerslawaaï</i> Voor de wegen in de directe omgeving geldt een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. De Rijksweg A58 ligt op een afstand groter dan 600 meter uit het plangebied. Hierdoor is een individuele toetsing per weg en een aanvraag van hogere grenswaarde niet nodig. Dit omdat het plangebied niet binnen de zone ligt van een zoneplichtige weg is een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de optredende geluidsbelasting door wegverkeer. De ten hoogst optredende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt (L_{den}) 54 en 55 dB op respectievelijk de 2e en 3e bouwlaag 1 gevel van 1 woning. Dit betekent, dat voor de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen van deze woning aangetoond dient te worden dat het geluidniveau in de verblijfsgebieden/-ruimten van deze woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï een waarde van 33 dB niet overschrijdt. Voor de overige woningen kan met reguliere bouwkundige voorzieningen voldaan worden aan het gestelde in het Bouwbesluit, afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw. <i>Railverkeerslawaaï</i> De afstand tot de spoorlijn van het traject Eindhoven - Boxtel ligt op zodanige afstand dat ter plaatse van het plangebied de ten hoogste optredende grenswaarde van L_{den} 55 dB uit het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden. <i>Industrielawaaï</i> Om de industrieterreinen 'Breeven en Heide' is een 50 dB(A) contour gelegd. Het plangebied ligt buiten deze contour. <i>Luchtvaartlawaaï</i> Het plangebied valt buiten de 35 Ke- 45 dB (L_{den}) contouren van de Vliegbasis Eindhoven. <i>Cumulatie</i>	
--	--	---	--

			Aangezien de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied veroorzaakt door de verschillende geluidbronnen niet wordt overschreden, is de gecumuleerde geluidsbelasting binnen het plangebied niet inzichtelijk gemaakt. Het realiseren van woningen binnen het plangebied is vanuit akoestisch oogpunt wettelijk gezien mogelijk. Hoewel akoestisch gezien wettelijk aan de gestelde eisen wordt voldaan, wil dat niet zeggen dat men geen geluiden hoort, veroorzaakt door de verschillende geluidbronnen. Met betrekking tot het mogelijke akoestisch effect van de ontwikkeling op de bestaande omgeving wordt het volgende opgemerkt. Het verkeer dat gaat plaatsvinden ten gevolge het toevoegen van 6 woning veroorzaakt géén toename van meer dan 1,5 dB. Dit is relevant omdat vanaf deze grens pas sprake is van een hoorbaar verschil.	
12.	3.	Het plan is niet getoetst aan Stikstof /Pfas	In oktober 2000 is er al een berekening uitgevoerd. Recentelijk heeft er nogmaals een berekening plaatsgevonden op basis van de meest actuele berekeningsmethodiek. Uit het rapport van 6 januari 2021 van Sweco, met de bijbehorende berekeningen, blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Pfas: op 21 april 2020 is er door Tritiumadvies een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot Pfas. De conclusie van dit onderzoek is dat de locatie voldoet aan de toepassingsnormen. Het rapport kan worden gedeeld. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage bij deze nota	N.v.t.
13	3	Flora en Fauna	Er zijn wettelijke bepalingen welke werkzaamheden er al dan niet tijdens een broedseizoen mogen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan is niet het instrument om hiervoor een nadere regeling op te nemen.	

14	3.	Verzoek om aanpassing bebouwingsvoorschriften. Vreest een onevenredig grote bebouwing van de kavels. Er ontbreekt een definitief kavelplan	De bebouwingsvoorschriften voor de te realiseren vrijstaande woningen liggen in lijn met het gemeentelijke beleid. Dit plan kent een maximaal bebouwingshoogte van 11 m' en een goothoogte van 7 m' en is passend in de omgeving. In het bestemmingsplan is een uitgebreide regeling opgenomen met betrekking tot bouwvlak, maximaal aantal woningen binnen het bouwblok, aanduiding van de gevellijn en de bebouwingsvoorschriften. De omliggende randen hebben een specifieke bestemming "groen" gekregen om daarmee de groene omkadering te borgen. Een groene afscherming van de percelen aan de zijde van het fiets is een nadrukkelijk voorwaarde is gesteld ivm de kwaliteit van de omgeving. Voorts wordt verwezen naar artikel 5.2.1. onder f: "de oppervlakte van hoofdgebouw, aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 350 m2. Hiermee wordt een onevenredige dichte bebouwing van de percelen geborgd. Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er zorgvuldige ruimtelijke ordening plaatsvindt. In de toelichting op het bestemmingsplan is een verkavelingsplan opgenomen. Het is overigens niet het verkavelingsplan dat zorgt voor rechtszekerheid. Hiervoor dienen de plankaart en de planregels. De percelen hebben een oppervlakte variërend van ongeveer 649 tot 832 m2. Een verkleining van hiervan leidt tot intensivering van de bebouwing en daarmee meer overlast, hetgeen, gelet op de inpassing in de omgeving, niet wenselijk is.	
----	----	---	--	--

15.	3.	Verzoek om vergoeding proceskosten wegens het inschakelen van een door een derde verleende rechtsbijstand.	Gelet op het feit dat in deze procedure geen verplichte procesvertegenwoordiging aan de orde is, komt men niet voor een vergoeding in aanmerking.	
-----	----	--	---	--