

www.naastenbest.bewonersoverleg.nl
naastenbest@bewonersoverleg.nl



Stichting

Bewonersoverleg
Naastenbest

Aan:
Gemeenteraad van de gemeente Best
postbus 50, 5680 AB Best.

Best, 5-12-2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd”

Geacht College,

Terzake van het Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd dienen wij de volgende zienswijzen in:

**Zienswijze:
Bouwlagen**

In het voornoemde Ontwerpbestemmingsplan wordt “uitgegaan van 2 bouwlagen en een kap” (zie blz 7 toelichting). De peiling onder gemeenteraadsleden (15 februari 2021) gaf echter duidelijk aan dat **maximaal** drie bouwlagen de gezamenlijke keuze was. Wordt hier de wens van raadsleden die de mogelijkheid van minder dan drie bouwlagen wensen gepasseerd?

Het CPO project ging uit van 2 bouwlagen. Veel huizen aan de west en noordzijde van het perceel hebben ook maar twee bouwlagen. Het is daarom niet redelijk dat voorstellen met twee bouwlagen uitgesloten zouden zijn van de prijsvraag.

Wij verzoeken u om de tekst “ er wordt uitgegaan van twee bouwlagen met kap te vervangen door de tekst “er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen en een kap”, of “er wordt gedacht aan 2 bouwlagen met een kap”. Op deze wijze worden voorstellen van twee bouwlagen niet bij voorbaat uitgesloten van deelname aan de prijsvraag.

Hoogachtend,

Namens het Bewoners Overleg Naastenbest,

M. de Vaan, voorzitter



Aan:
Gemeenteraad van de gemeente Best
postbus 50, 5680 AB Best.

Best, 5-12-2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd”

Geacht College,

Ter zake van het Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd dienen wij de volgende zienswijzen in:

Zienswijze:

Dakhoogte en goothoogte van de woningen

In het voornoemde Ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale hoogte van de te bouwen woningen op 10 meter vastgesteld en de goothoogte op 7 meter. Dat is aanzienlijk hoger dan de andere hoogten rond dit perceel. Deze hoogte past dus niet in de omgeving. Dit temeer omdat het hier om het toegang perceel tot het kruispark gaat. Dat perceel heeft nu de functie dat het een afronding geeft aan de groene ruimte van het park. Om die functie te behouden moet de dak- en goothoogten aanzienlijk lager zijn dan de voornoemde 10 en 7 meter. Dat geldt ook voor de functie die dit perceel heeft in de groene wandelroute door de wijk.

Toelichting kruispark:

Het kruispark is het enige park in Naastenbest. Het wordt druk gebruikt om te wandelen, te rusten en te recreëren. Dat gebeurt door omwonenden maar ook door mensen verderop in Naastenbest en zelfs daarbuiten. Bijvoorbeeld ook frequent door de bewoners van het dementie-verzorgingshuis in Dijkstraten.

Toelichting groene wandelroute

Het onderhavige perceel is ook het schakelpunt waar de groene wandelroute door Naastenbest zich opsplijt in de korte en lange variant. In 2010 is deze wandelroute door het Bewonersoverleg reeds ingebracht in de integrale wijkontwikkeling Naastenbest. Ze is weer vastgelegd in de Gebiedsvisie Naastenbest 2017. En ze was de aanleiding voor de gemeente om een wandelpad langs de Constantijn Huygenslaan aan te leggen. In het bestemmingsplan Schutboom Zuid wordt ze

genoemd als belangrijk element voor geheel Naastenbest. Met de genoemde dak- en goothoogten van 10 en 7 meter wordt wandelfunctie niet meer waargemaakt.

Wij verzoeken u om een maximale dakhoogte van 8 meter met een daarbij bijpassende maximale goothoogte van 6 meter voor dit perceel op te nemen zodat de gebouwen passen in hun omgeving en ze de functies van park en wandelen in die omgeving niet ontkrachten.

Hoogachtend,

Namens het Bewoners Overleg Naastenbest,

M. de Vaan, voorzitter



Aan:
Gemeenteraad van de gemeente Best
postbus 50, 5680 AB Best.

Best, 5-12-2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd”

Geacht College,

Terzake van het Ontwerpbestemmingsplan “J.P. Coenstraat ongenummerd dienen wij de volgende zienswijzen in:

Zienswijze:

Maximum aantal woningen

In het voornoemde Ontwerpbestemmingsplan wordt het maximale aantal te bouwen woningen op dit perceel vastgesteld op 14. Dit bouwvolume van 14 woningen is echter niet passend in de parkomgeving aan twee zijden van dit perceel.

Het aantal van 14 woningen is ook veel hoger dan de 7 woningen die uit alle eerdere mondelinge en schriftelijke contacten door de gemeente genoemd zijn. Geheel onverwacht voor bewoners die eerder participeerden. Ze voelen zich nu weggezet. De Rekenkamer heeft dit punt al in een eerder rapport gehekelde en de noodzaak om niet opnieuw verwachtingen te breken benadrukt. Toch dreigt dit nu weer te gebeuren.

Over dit nieuwe aantal woningen is geen enkel overleg met bewoners gevoerd. Dat is zeer strijdig met de intenties van de gemeente vanuit de omgevingswet.

Toelichting parkomgeving

Het kruispark is het enige park in de grote wijk Naastenbest. Het wordt druk gebruikt om te wandelen, te rusten en te recreëren. Door kinderen, volwassenen, ouders, grootouders, hondenbezitters en senioren. Het zijn omwonenden en ook mensen van verderop in Naastenbest en zelfs daarbuiten. Daarbij ook frequent de bewoners van het dementie-verzorgingshuis in Dijkstraten. Het Frisopark versterkt met haar groene structuur de parkomgeving voor deze wandelaars en recreanten.

Het onderhavige perceel is ook het schakelpunt waar de groene wandelroute door Naastenbest zich opsplijt in de korte en lange variant. In 2010 is deze wandelroute door het Bewonersoverleg reeds ingebracht in de integrale wijkontwikkeling Naastenbest.

Toelichting rapport rekenkamer

Met 14 woningen zou op bruto wijze de verwachtingen van veel mensen in de wijk gebroken worden. De Rekenkamer heeft dit punt al in een eerder rapport gehekeld. En daarbij aangegeven dat de gemeente de plicht had om niet opnieuw verwachtingen te wekken en dan te breken. Toch zou dit dan hier weer gebeuren. Want dit aantal van 14 woningen is aanzienlijk hoger dan de eerder door de gemeente aangegeven en/of overeengekomen 7 woningen. Het aantal van 14 woningen is ook aanzienlijk hoger dan in vergelijkbare percelen door de gemeente is verlangd.

Toelichting omgevingswet

De gezamenlijke dialoog van Gemeente, bewoners en woningbouwvereniging in Naastenbest in 2017 leidde tot een keuze voor de realisatie van 7 senioren-koop-woningen in CPO project. Met medewerking van de bevoegde ambtenaren en door de wethouder bekrachtigd in de nabespreking met 85 wijkbewoners.

Zonder enige dialoog met wijkbewoners wordt nu een bestemming met maximaal 14 woningen opgevoerd. Dat dit aantal pas na het inspreken in de raadsbespreking opgevoerd werd en in latere raadsbesprekingen, die besloten waren, inspraak ook niet mogelijk was maakt dat de distantie van deze werkwijze ten opzichte van de intentie van de omgevingswet bijzonder groot is. De inloopsessie kan echt geen dialoog genoemd worden. Het was vooraf duidelijk dat het concept voor publicatie niet meer gewijzigd zou worden en onze voorzitter werd het woord ontnomen toen hij een tegengeluid wilde laten horen.

Toelichting bouwvolume

Het in het ontwerp bestemmingsplan gestelde dat het bouwvolume met 14 woningen op dit perceel overeenkomstig het bouwvolume in de omgeving zou zijn is onjuist. Bij onze opname kwamen we tot een vergelijkbaar bouwvolume aan de oostzijde. Aan de noordzijde is het bouwvolume met het kruispark en de daaraan liggende lage woningen met grote tuinen veel lager. De zuidzijde en westzijde ook lager, tussen de twee vorige in.

Wij verzoeken u om het maximale aantal woningen terug te brengen naar 10. Dat is zeer veel voor dit kleine perceel in deze omgeving. Het biedt wel de mogelijkheid om naast seniorenwoningen ook starterswoningen op te nemen.

Hoogachtend,

Namens het Bewoners Overleg Naastenbest,

M. de Vaan, voorzitter
J. van Brakelstaat 2
5684 EK Best