

Inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost

Geachte lezer,

Voor u ligt de inspraaknota van het voorontwerpbestemmingsplan "Hokkelstraat-oost". In deze nota komen eerst de gevolgde procedure aan de orde, met de vermelding van de insprekers die van de mogelijkheid tot inspraak gebruik hebben gemaakt.

Daarna volgt een inhoudelijke behandeling van de diverse ingediende inspraakreacties met de beantwoording daarvan.

Procedure

Conform de door de raad vastgestelde inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Hokkelstraat-oost" 6 weken ter inzage gelegen, te weten van 17 februari 2010 tot en met 30 maart 2010.

De kennisgeving hiervan is openbaar gepubliceerd in het weekblad "Groeierend Best" van 16 februari 2010.

Op 22 maart 2010 heeft een inloopavond plaats gevonden, waarbij belangstellenden en belanghebbenden vrij konden inlopen om zich te laten informeren over het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van ter inzage stond de mogelijkheid open voor het indienen van inspraakreacties. Middels deze inspraaknota worden de indiende inspraakreacties beantwoordt.

Insprekers

Er zijn 9 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan. In alfabetische volgorde:

1. Achmea rechtsbijstand, namens T.J.P.J.M. Essens, Nieuwe Dijk 2 Best.
2. Crijns rentmeesters, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5 Best.
3. Damond, namens P.J.G. Leijten, Broekstraat 11 Best.
4. M.G.M. Projectontwikkeling BV, M. van Kessel, Oirschotseweg 19 Best.
5. E.B.F. en J.J.B.F.G. Schepens, Hokkelstraat 54 Best.
6. R. Schepens, Broekdijk 2a Best.
7. Van den Berk Boomkwekerijen, Donderdonk 4 Sint-Oedenrode
8. Werkgroep "Behoud Buurtschap Aarle", secretariaat, J. van Hoef, Aarleseweg 6 Best.
9. ZLTO namens A.C.M.J. van de Spijker, Hokkelstraat 25 Best.

Hierna volgend komen de inspraakreacties aan de orde met bijbehorende beantwoording.

Inspraakreacties en beantwoording

1. Achmea rechtsbijstand, namens T.J.P.J.M. Essens, Nieuwe Dijk 2

Inspraakreactie

Door Achmea rechtsbijstand is namens de heer Essens een inspraakreactie ingediend. De reactie is met name gericht tegen het agrarisch bedrijf dat tegenover de heer Essens gepland is, welke overlast en beperkingen op zou leveren. Concreet zijn de volgende punten aangedragen:

1. Waterberging in de hoek van het plangebied: Het bedrijf van inspreker ligt reeds in een gebied met vernattende maatregelen. Er is vrees voor wateroverlast door het plan, waarbij er een effect zou kunnen ontstaan voor de plant- en diergezondheid, bedrijfsvoering en voedselveiligheid.
2. In het bestemmingsplan wordt geschreven over de mogelijkheid tot het realiseren van een kelder onder het tuincentrum. Realisering van deze kelder zou wateroverlast kunnen veroorzaken.
3. Door het bestemmingsplan wordt het mogelijk een zendmast te plaatsen. Inspreker verliest hierdoor zicht en heeft vrees ten aanzien van gezondheid.
4. Door realisering van het plan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van de heer Essens beperkt. Daarnaast kan volgens jurisprudentie het verblijf van mensen, waaronder in ieder geval begrepen bedrijven met een matige tot hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit, gelijk worden gesteld met wonen. Er kan door de bedrijfsvoering van Essens geen goed verblijfsklimaat bij het tuincentrum worden gegarandeerd.
5. De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is volgens inspreker onvoldoende onderzocht. Daarbij is het volgens inspreker onduidelijk of er vraag is naar woningen; vrees voor leegstand.
6. Vrees voor parkeeroverlast door plaatsing van het tuincentrum, en tevens voor een grote toename van het aantal verkeersbewegingen over de Nieuwe Dijk (overlast verkeersdruk). Een en ander kan leiden tot een afname van de verkeersveiligheid op de wegen in de omgeving en een verslechtering van de luchtkwaliteit.
7. Door realisering van het plan, wordt het woongenot van inspreker aangetast, de privacy verminderd, er ontstaat geluidsoverlast, lichthinder, stankhinder en een belemmering van het uitzicht.
8. Door uitvoering van het plan, met tuincentrum, zal de waarde van de woning sterk verlagen.

Beantwoording

1. De waterstand zal niet worden aangepast door het nieuwe bestemmingsplan. Evenmin zijn de gronden voor begrazing bedoeld. Het bestemmingsplan gaat niet uit van het tijdelijk onder water zetten van agrarische gronden om die vervolgens weer agrarisch aan te wenden. Het gaat hier om een permanent natte situatie.
2. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen aanleg van een kelder. Hiervoor zal echter niets aan de grondwaterstand worden gedaan. Een eventueel op te richten kelder zal dusdanig moeten worden uitgevoerd dat er geen water binnen treedt.
3. Het bestemmingsplan sluit het plaatsen van een zendmast inderdaad niet uit. Een dergelijke mast levert echter geen of nauwelijks zichtbeperkingen op. Er zijn reeds vele onderzoeken uitgevoerd naar de invloeden van zendmasten op de gezondheid. De conclusies daaruit zijn dat er in principe geen aantoonbaar verband aanwezig is.
4. De betreffende aspecten ten aanzien van de hindercirkel van het bedrijf van Essens en de verblijfskwaliteit van eventuele functies daarbinnen komen nader aan de orde voor het moment dat ter plaatse een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.
5. De financiële haalbaarheid is gewaarborgd in die zin dat er reeds een afnemer is van de betreffende gronden. Ten aanzien van de vrees voor leegstand kan worden opgemerkt, dat ontwikkelaars werken met een aanzienlijk voorverkooppercentage voordat ze überhaupt gaan bouwen. Ten aanzien van de woningbouwbehoefte kan worden opgemerkt dat deze in regionaal verband wordt bepaald. Best heeft in het SRE een regionale woningbouwtaak.
6. Indiener gaat er in zijn vraagstelling steeds vanuit dat er een volwaardig tuincentrum wordt gesitueerd op deze locatie. Dit is echter geenszins het geval en zulks blijkt ook uit het plan zelf. De betreffende bestemming biedt de mogelijkheid tot de vestiging van een kwekerij. En op dit bedrijf mogen kwekerijproducten worden verkocht (planten, bloemen) en aanverwante spullen om deze planten te kunnen opkweken, zoals onder meer kunstmest en tuingereedschappen. Daarmee blijft het aanbod dus beperkt. De bestemming kwekerij komt overigens ook tot uiting in de bouw mogelijkheden en de omvang van de bestemming, die relatief meer beperkt zijn dan bij een tuincentrum. De parkeerdruk is in verhouding ook beperkter. Daarnaast dient op eigen terrein een parkeervoorziening gerealiseerd te worden, ter voorkoming van overlast buiten het bestemmingsvlak.

7. Naar de huidige stand van zaken veranderd in de toekomst inderdaad de omgeving ten zuiden van het perceel van inspreker, maar niet zo drastisch als door Achmea wordt voorgespiegeld. Achmea geeft aan: "*Het bouwplan houdt in de bouw van 3500 woningen in buurt van de woning van cliënt*". Het plan Hokkelstraat-oost omvat een kleinschalige woonwijk van circa 200 woningen. Ten aanzien van de overige hinderaspecten kan worden opgemerkt dat in de inspraakreactie blijkbaar wordt uitgegaan van de vestiging van een volwaardig tuincentrum, terwijl feitelijk sprake is van een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij met verkoop van kwekerijartikelen. De afstand van de bebouwing van de kwekerij tot de woning van indiener is voldoende groot om te kunnen stellen dat de privacy niet in het gedrang komt. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het plan ter plaatse van het perceel van inspreker relatief beperkt toenemen. Dit komt doordat het plangebied aan de zuidzijde ontsloten wordt, en aldus van het perceel van inspreker af, dat aan de noordzijde van het plangebied is gelegen. Wij zijn dan ook niet van oordeel dat te vrezen valt voor een onevenredige toename van geluid. Het bedrijf zal bij het gebruik van kassen voorts moeten voldoen aan de eisen die voor kassen gelden en dat betekent dat er beperkt lichtuitstoot mag plaatshebben.
8. Ten aanzien van een eventuele waardevermindering kan worden opgemerkt dat na het aldaar onherroepelijk worden van de bestemming, een verzoek kan worden ingediend om mogelijke planschade te gaan beoordelen. Houdt u wel rekening met €500,- kosten voor het in behandeling stellen van een dergelijk verzoek.

2. Crijns rentmeesters, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5

Inspiraakreactie

De familie Van de Sande heeft een agrarisch bedrijf aan de Liempdseweg 5, nabij de Kruisbeemdenweg. Het perceel is noordelijk van het plangebied gelegen. Zij zien de kansen op een rendabele bedrijfsvoering steeds meer bedreigd worden. De benodigde productieruimte komt in de knel bij een oprukkende stad en oprukkende natuur. Het stedelijk gebied zit daarnaast niet te wachten op een verdere schaalvergroting van de veehouderij in de directe omgeving.

De familie heeft reeds aangegeven een financieel verantwoordelijke verplaatsing van het bedrijf bespreekbaar te vinden. Zij verzoeken om het tussengebied, tussen het huidige plangebied en Het Groene Woud (tussen de Nieuwe Dijk en de Kruisbeemdenweg), ook mee te nemen in de planvorming. Daarbij is het de voorwaarde dat een financieel verantwoorde uitplaatsing van het bedrijf plaatsvindt. De familie wil, in overleg met college, de mogelijkheden verder onderzoeken.

Beantwoording

Het agrarisch bedrijf van Van de Sande veroorzaakt nu geen belemmerende milieucirkel over het plangebied Hokkelstraat-Oost. Het betreffende bedrijf is gelegen in een gebied met agrarische bestemming, buiten de stedelijke contour. Conform de nu bestaande wet- en regelgeving kunnen aldaar ook in de verdere toekomst geen woonwijken verrijzen.

Ten aanzien van een eventuele uitplaatsing van het bedrijf kan worden opgemerkt dat er reeds een overleg is geweest tussen de projectleider, de grondverwerver en de heer Van de Sande. Dit overleg kan wat ons betreft vervolg krijgen.

3. Damond juridisch adviesbureau, namens P.J.G. Leijten, Broekstraat 11

Inspiraakreactie

De familie Leijten voert het bedrijf "Plantenkwekerij Leijten", aan de Broekstraat 9a in Aarle.

Adviesbureau Damond heeft een inspraakreactie ingediend ten aanzien van het plan Hokkelstraat-Oost inzake het daarin gelegen agrarisch bouwblok, waarbij verondersteld wordt dat deze bestemming voor de verplaatsing van genoemd bedrijf bedoeld is. Zij geven aan dat het bouwvlak zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-Oost is opgenomen, kleiner is dan de oppervlakte die zij wensen. In gesprekken met onderhandelaars van de gemeente hebben zij gesproken over 2,5 hectare (ha), waarvan een bouwblok van 1,5 ha en een parkeerplaats van 1,0 ha. Daarnaast vinden zij het onwenselijk dat het tuincentrum komt te liggen binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Dijk 2. Zoals het agrarisch bedrijf nu gesitueerd is, kunnen zij niet met verplaatsing vanuit Aarle naar Hokkelstraat-Oost akkoord gaan. De locatie is ook geen zichtlocatie. Gezien de grote investering die nodig is om het bedrijf te verplaatsen, acht men een zichtlocatie noodzakelijk.

Beantwoording

De zienswijze komt er in het kort op neer dat indiener het agrarisch bouwblok zoals dat is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Hokkelstraat-oost", niet in voldoende mate vindt voldoen aan de eisen die hij stelt aan verplaatsing van de huidige plantenkwekerij.

Om te beginnen moet worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan een bouwblok is opgenomen met de bestemming "Agrarisch; agrarisch bedrijf", waarbij er geen sprake is van een verwijzing naar/reservering voor een specifiek agrarisch bedrijf. De locatie zou een mogelijke optie kunnen zijn als nieuwe plek voor de plantenkwekerij. Het bouwvlak in het bestemmingsplan heeft een maat en schaal, welke passend is voor een plantenkwekerij binnen een agrarische bestemming.

Overigens worden de situatie rondom de kwekerij en de mogelijkheden ten aanzien van verplaatsing, in het kader van de ontwikkeling van bestemmingsplan Aarle bekeken en daarvoor zal met Leijten een vervolgoeverleg worden geïnitieerd.

4. MGM Projectontwikkeling

Inspraakreactie

De heer M. Van Kessel heeft een inspraakreactie ingediend namens MGM projectontwikkeling.

1. Inspreker geeft aan dat een fasering genoemd wordt waarbij Hokkelstraat-oost tot de 1^{ste} fase behoort. Daarnaast is inspreker van mening dat het plan op zichzelf staat en verband mist met zijn omgeving; niet helder is wanneer de overige gronden in Aarle-Hokkelstraat tot ontwikkeling worden gebracht, een en ander ook in relatie tot de woningbouwopgave van Best.
2. Inspreker vraagt zich af of de amovering van de bestaande agrarische bedrijven vooruitloopt op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Inspreker vraagt zich ook af hoe in de toekomst een verband kan worden gemaakt met de rest van het gebied Hokkelstraat.
3. Inspreker geeft aan dat het plan niet kostendekkend lijkt. Daarnaast wordt in hoofdstuk 5 van het voorontwerp bestemmingsplan "Hokkelstraat-oost" verwezen naar de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat, welke nog onzeker is.

Beantwoording

1. Kern van het eerste punt betreft met name inzicht in de ontwikkeling van de totale woningbouwopgave van Best. Hierin is inmiddels voldoende duidelijkheid te geven.

Na de gemeenteraadsverkiezingen is door de coalitiepartijen CDA, D66, VVD het "*Coalitieprogramma 2010-2014, Realisme in ambitie*" (3 april 2010) vastgesteld. In het coalitieprogramma staat onder het kopje "Ruimtelijke ordening" op pagina 3 te lezen: "*Er moet op zo kort mogelijke termijn gebouwd gaan worden. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen wordt de volgende prioritering gehanteerd. Eerst, onder gelijke prioriteit, Schutboom, Dijkstraten en Hokkelstraat*".

Daarnaast is ten aanzien van de fasering in relatie tot de woningbouwopgave van Best het volgende op te merken. Voor de gehele actuele uitbreidingslocatie van Best is een milieu effect rapportage uitgevoerd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een Milieu Effect Rapport (MER), namelijk het "*Besluit-MER woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten*". Op 19 april 2010 is het besluit-MER aanvaard (vastgesteld) door de gemeenteraad van Best. In het MER is de volgende fasering van de nieuwe woonwijken Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten opgenomen:

Fase 1: Dijkstraten, Hokkelstraat-oost en Broekstraat.
Fase 2: Aarle en Hokkelstraat-west.
Fase 3: Aarle-zuid.

Vanaf pagina 59 staan daarin het programma met woningbouwaantallen opgenomen.

Tevens is inzicht in de ontwikkeling van Best gegeven. Op pagina 61 van het MER is een vooruitblik weergegeven van de gehele gebiedsontwikkeling van Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten.

De genoemde documenten "*Coalitieprogramma 2010-2014, Realisme in ambitie*" (3 april 2010) en het "*Besluit-MER woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten*" zijn openbaar raadpleegbaar op: www.gemeentebest.nl.

2. Ten aanzien van de twee in het plangebied gelegen agrarische bedrijven kan het volgende worden opgemerkt. Voor de planontwikkeling is het van belang dat op het moment dat de woningen bewoond gaan worden er geen milieucirkel over de woningen heen gaat. Ten aanzien van beide bedrijven is inmiddels zicht op amovering. Ten aanzien van de vraag hoe in de toekomst een verband kan worden gemaakt met de rest van het gebied Hokkelstraat kan worden opgemerkt dat reeds de ontwikkeling van geheel Hokkelstraat is bekeken. Een en ander zelfs in relatie tot de ontwikkeling van de totale uitbreidingsopgave van Best. Deze zijn vastgesteld in het MER (zie hiervoor ook de tekst van het voorgaande punt).

3. Inderdaad is het zo dat in hoofdstuk 5 van de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost vermeld is dat de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat batig is. Het is echter niet zo dat de ontwikkeling van Aarle nu noodzakelijk is om het voorliggende plan Hokkelstraat-oost te financieren. Met andere woorden: het ontwerp van het plan Hokkelstraat-oost wordt op zichzelf economisch uitvoerbaar.

5. E.B.F. en J.J.B.F.G. Schepens, Hokkelstraat 54

Inspiraakreactie

Insprekers; en mevr. E.B.F. en mevr. J.J.B.F.G. Schepens zijn eigenaar van de percelen, sectie K 3933 en 3934, welke niet gelegen in het bestemmingsplan 'Hokkelstraat-Oost'. Het perceel sectie K, nr. 3935 van hun zus, is wel in het plangebied gelegen. Insprekers verzoeken deze percelen mee te nemen in het bestemmingsplan en aan de kavels een woonbestemming toe te kennen en de bestemming te realiseren indien de stankcirkel is opgeheven.

Beantwoording

De betreffende percelen sectie K 3933 en 3934, zijn niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Hokkelstraat-Oost'. Inderdaad is de situatie vooralsnog zo dat – zoals indieners al aangeven –ter plaatse van de percelen sectie K 3933 en 3934 geen woningbouw mogelijk is gezien de grote hindercirkel van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. Ten aanzien van de genoemde specifieke bestemmingsgrenzen kan worden opgemerkt dat deze nader aan de orde komen in de hierna te volgen fase van ontwerpbesluit. Het andere perceel waarnaar verwezen wordt betreft sectie K 3935 (1.300m²), eigendom van mevr. P.J.B.F. Schepens. Dit perceel is gelegen binnen het bestemmingsvlak van de woning aan de Hokkelstraat 54, waarbij dit perceel wordt aangemerkt als tuin van deze reeds bestaande woning. Het perceel sectie K 3935 kent derhalve geen bouwvlak waarbinnen een woning kan worden opgericht. Overigens is ook over dit perceel een stankcirkel van een bestaand agrarisch bedrijf gelegen.

6. R. Schepens, Broekdijk 2a

Inspiraakreactie

Inspreker mevr. R. Schepens heeft een agrarisch bedrijf aan de Broekdijk 2a, dat gelegen is aan de oostzijde van de A2, overigens buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie houdt in het kort in dat inspreker vreest dat door het bestemmingsplan het bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Inspreker heeft recent een nieuwe aanvraag milieuvergunning ingediend.

Beantwoording

In het kader van de Wet milieubeheer wordt het geuraspect getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij en/of de verordening geurhinder en veehouderij. De gemeente Best beschikt over een eigen geurverordening welke op 30 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bij het opstellen van de verordening en bijbehorende gebiedsvisie is rekening gehouden met o.a. de ontwikkelingen rondom de Hokkelstraat. Bij het vaststellen van de geurnormen is gezocht naar een goed evenwicht tussen enerzijds de belangen van de omliggende veehouderijen en anderzijds de belangen van de voorgenomen ontwikkelingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een geurnorm van 7 odeur units (ou) in het te ontwikkelen gebied aan de Hokkelstraat. Met het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan voor Hokkelstraat-oost is dit ook als uitgangspunt gehanteerd. Met andere woorden; er is rekening gehouden met de vergunde "geurrechten" van de omliggende bedrijven. De geurcontour van 7 ou van het betreffende bedrijf ligt in de huidige situatie dan ook niet over het woongebied aan de Hokkelstraat.

Bij de door u op 28 juli 2009 ingediende aanvraag om milieuvergunning voor uitbreiding van uw bedrijf met een extra stal, is een rapportage geuronderzoek gevoegd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zelfs na uitbreiding van het bedrijf de maximale geurbelasting op de grens van het plangebied 2,51 ou bedraagt. De norm van 7 ou wordt dus zeker niet overschreden. De voorgenomen woningbouw in het plan Hokkelstraat-oost staat de bedrijfsvoering dan ook niet in de weg.

7. Van den Berk Boomkwekerijen, Donderdonk 4 Sint-Oedenrode

Inspraakreactie

Van den Berk Boomkwekerijen uit Sint-Oedenrode geeft aan op de percelen sectie K, nrs. 3933, 3934, 3845, 191,192 en 837 bomen te telen.

Het voortijdig beëindigen van de teeltcyclus heeft grote impact op de bedrijfsvoering.

Beantwoording

Inmiddels zijn de betreffende bomen voor het overgrote deel weggehaald, c.q. verplaatst. Merendeels is een en ander aldus niet meer actueel. Voor het overige merken wij het volgende op.

De gemeente Best is eigenaar van de gronden en het voortgezet gebruik ter plaatse is aan gebruiker, de heer Th. M.G. Schepens, reeds bij brief van 28 april 2009 per 1 november 2009 opgezegd. Ons inziens kan er geen sprake zijn van enige pachtverhouding tussen de gemeente Best en Van den Berk Boomkwekerijen.

8. Werkgroep "Voor Behoud Buurtschap Aarle" (VBBA), secr. J. Van Hoef, Aarleseweg 6

Inspraakreactie

De werkgroep "Voor Behoud Buurtschap Aarle" (VBBA) wil een onafhankelijke, sluitende begroting voor het plangebied Hokkelstraat-oost. Dit omdat er de vrees is dat de ontwikkeling van Aarle (alwaar insprekers wonen) noodzakelijk zou kunnen zijn om Hokkelstraat-oost te financieren.

Beantwoording

Inderdaad is het zo dat in hoofdstuk 5 van de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost vermeld is dat de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat batig is.

Het is echter niet zo dat de ontwikkeling van Aarle nu noodzakelijk is om het voorliggende plan Hokkelstraat-oost te financieren. Met andere woorden: het ontwerp van het plan Hokkelstraat-oost wordt op zichzelf economisch uitvoerbaar.

9. ZLTO namens A.C.M.J. van de Spijker, Hokkelstraat 25

Inspraakreactie

Door ZLTO is namens de heer Van de Spijker een inspraakreactie ingediend. Aangegeven wordt dat door de bouw van de woningen de heer Van de Spijker zijn bedrijf niet meer kan uitbreiden. De heer Van de Spijker ligt met zijn grond tegen het plangebied aan.

1. *Milieucirkel*: De heer Van de Spijker heeft een milieucirkel in het plangebied. Aangegeven wordt dat conform jurisprudentie van de Raad van State rekening gehouden moet worden met bestaande milieucirkels. Woningbouw binnen zijn milieucirkel betekent stankoverlast voor toekomstige bewoners.
2. *Geurverordening en geurcontour*: ① Geurverordening: Ten aanzien van de geurverordening vraagt inspreker naar de onderbouwing van de geurnormering van 7 ou. ② Geurcontour: Ten aanzien van de berekening van de geurcirkel vraagt inspreker inzicht in de daarbij gehanteerde uitgangspunten, invoergegevens van het rekenprogramma.
3. *Beperking bedrijfsvoering*: Inspreker geeft aan dat zijn agrarisch bedrijf door vaststelling van het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.
4. *Overlast van bewoners*: Door het bestemmingsplan worden er volgens inspreker 400 woningen gerealiseerd, waardoor er overlast ontstaat, onder andere door het verkeer en mensen die hun hond uitlaten op zijn gronden.
5. *Waardedaling bedrijfswoningen*: Met de komst van het plan neemt de privacy af en zal de waarde van de 2 bedrijfswoningen dalen.
6. *Planologisch*: Volgens inspreker is het woonklimaat van de toekomstige bewoners door de A2 (door fijnstof en geluidsoverlast) niet verantwoord.
7. *Eigendomsplanologie*: Inspreker geeft aan dat zijn gronden niet zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat niet gekeken moet worden naar eigendommen (eigendomsplanologie).
8. *Verstening van het buitengebied*: Met de komst van het plan verdwijnt een deel buitengebied dat beschikbaar is voor agrariërs. Inspreker heeft twijfels bij het belang van toevoeging van woningen.

Beantwoording

1. *Milieucirkel*: De bestaande milieucirkel van de heer Van de Spijker wordt in het plan gerespecteerd. Er worden derhalve geen rechtstreekse bouwtitels toegevoegd binnen de milieucirkel. De gronden in de milieucirkel die wel een directe woonbestemming hebben, betreffen enkel van oudsher reeds bestaande woningen. De overige gronden binnen de milieucirkel, die bestemd zijn als "Woongebied–Uit te werken", betreffen gronden zonder een directe bouwtitel. Op het moment dat ter plaatse een plan wordt uitgewerkt dient vast te staan dat de randvoorwaarden – waaronder de milieubelemmeringen – daartoe in acht zijn genomen.
2. *Geurverordening en geurcontour*:
① Geurverordening: Ten aanzien van de norm van 7 ou op het plangebied Hokkelstraat kan het volgende worden opgemerkt. De geurverordening met bijbehorende gebiedsvisie is reeds in juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarvoor is eerst een procedure doorlopen waarbij een ieder in de gelegenheid is geweest zienswijzen in te dienen. Een inhoudelijke inspraakreactie gericht op de geurverordening is in principe niet aan de orde in de onderhavige procedure, echter hierna volgend lichten wij een en ander toe. De onderbouwing van de norm van 7ou is uitgebreid beschreven in de gebiedsvisie behorende bij de verordening. In de onderbouwing is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen, de bestaande veehouderijen, de bestaande geurcontouren, de achtergrondbelasting (geur), en het leefklimaat. Om de juiste norm te bepalen is vervolgens een drietal scenario's berekend. Vervolgens is daar de norm 7 ou uitgekomen omdat bij de norm het beste evenwicht is gevonden tussen enerzijds de belangen van veehouderijen in onze gemeente en anderzijds de belangen van de ruimtelijke ontwikkelingen met een acceptabel leefklimaat. Verder geeft men in de inspraakreactie aan dat "het erop lijkt dat de geurverordening is gebruikt om het plangebied mogelijk te maken". Dit is inderdaad het geval. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (woningbouw, ruimte voor ruimte, recreatie en ontwikkeling van veehouderij) mogelijk te maken. Dit is nu net onder gestelde voorwaarden de bedoeling van de wetgever.
② Geurcontour: Ten aanzien van de berekening van de geurcirkel kan het volgende worden opgemerkt. Inspreker vraagt om inzicht in de gehanteerde uitgangspunten, invoergegevens van het rekenprogramma. De volgende uitgangspunten/invoergegevens zijn gehanteerd:

Brongegevens Bedrijf Hokkelstraat 25

ID	X - coördinaat	Y - coördinaat	Stalhoogte	Gem geb Hoogte	Diameter emissiepunt	uittreesnelheid	aantal Ou
25	155000	392432	6	6	0.5	0.4	12800

3. *Beperking bedrijfsvoering*: Hier bovenstaand is aangegeven hoe het geurbeleid is vastgelegd in de geurverordening. In de situatie na planrealisatie mag een agrarisch bedrijf diens milieucirkel niet uitbreiden over de nieuwe woningen heen. Echter, indien men een toename van dieren wenst kunnen ook andere maatregelen bekeken worden zoals bijvoorbeeld verlegging van een emissiepunt.
4. *Overlast van bewoners*: Het bestemmingsplan maakt de realisering van afgerond circa 200 woningen mogelijk, en niet circa 400 woningen. Dit komt omdat slechts een deel van het plangebied bestemd is als woongebied, en enkel op dat deel ca. 25 woningen per hectare in het plan zijn opgenomen. De overlast zal dus niet zo groot zijn als inspreker veronderstelt. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het woonwijkje eigen voorzieningen (waaronder een hondentoilet) zal krijgen.
5. *Waardedaling bedrijfswoningen*: Naar de huidige stand van zaken veranderd in de toekomst inderdaad de omgeving ten oosten van het perceel van inspreker. Het is niet per definitie het geval dat de waarde van bedrijfswoningen daalt als er nabij een woongebied wordt gerealiseerd.
6. *Planologisch*: Zowel de geluidsoverlast als de overlast van fijnstof zijn reeds onderzocht. Wat betreft de geluidsoverlast, kan worden opgemerkt dat er geluidsafschermdende maatregelen worden genomen langs de A2 en de Ringweg. Het akoestisch onderzoek zal bij het ontwerpbesluit worden gevoegd. Wat betreft de luchtkwaliteit geldt dat de concentratie van de maatgevende stoffen ter plekke van het plan ruimschoots minder dan de norm bedraagt.
7. *Eigendomsplanologie*: Het voorontwerpbestemmingsplan omvat met name de gronden waarop woningbouw gerealiseerd kan worden omdat er geen milieubeperkingen (meer) op liggen, dan wel daar waar op korte termijn verwacht wordt dat woonontwikkelingen kunnen gaan plaatshebben.
8. *Verstening van het buitengebied*: Het gebied van het onderhavige plan is in het Regionaal Structuurplan (RSP) en het in principe gelijklopende Provinciaal Uitwerkingsplan aangewezen als zijnde "transformatie afweegbaar". De omzetting van het gebied van agrarisch gebied naar een woonbestemming is daardoor mogelijk. Daarnaast is het gebied in de provinciale Interimstructuurvisie vastgelegd als "Stedelijke regio". Ten aanzien van de woningbouwbehoefte kan worden opgemerkt dat deze in regionaal verband wordt bepaald. Best heeft in het SRE een regionale woningbouwtaak.