

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
"STEEGSCH EVELDEN - OOST (HOKKELSTRAAT - OOST)"



23-03-2011

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “STEEGSCH E VELD E N – OOST (HOKKELSTRAAT – OOST)”

Inleiding

De Gemeente Best heeft de regionale woningbouwtaak om tot 2020 te voorzien in de ontwikkeling van 2.636 woningen. Het Regionaal Woningbouw Programma Zuid-Oost Brabant 2010-2020 (RWP) is gebaseerd op de demografische prognoses van de provincie Noord-Brabant en tevens expliciet geaccepteerd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Om te voldoen aan deze bouwtaak heeft de gemeente Best onder meer de nieuwe woonlocatie Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost) in ontwikkeling genomen.

De nieuwe woonwijk ligt ten noorden van de wijk Salderes, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Best en omvat het merendeel van de percelen tussen Ringweg, Hokkelstraat, Nieuwe Dijk en de rijksweg A2. De nieuwe woonwijk biedt ruimte aan zo'n 200 woningen, waaronder 55 sociale woningen, en ligt op relatief korte afstand van het centrum van Best met diens voorzieningen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is het ontwerpbestemmingsplan “Steegsche Velden-oost (Hokkelstraat-oost)” in procedure gebracht. Het plan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor eenieder om reacties (zienswijzen) in te dienen. In deze notitie worden de ingekomen reacties behandeld en beantwoord.

Inhoud zienswijzennota

De zienswijzennota kent de volgende inhoud. Om te beginnen komt de gevolgde procedure aan de orde, met de vermelding van personen en/of instanties die van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen gebruik hebben gemaakt. Daarna volgt een inhoudelijke behandeling van de diverse ingediende zienswijzen, waarbij per zienswijze de reactie verkort wordt weergegeven, gevolgd door de beantwoording daarvan.

Procedure

Voorontwerp bestemmingsplan: inspraak en vooroverleg

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie Steegsche Velden-oost (Hokkelstraat-oost) is begin 2010 het voorontwerpbestemmingsplan “Hokkelstraat-oost” opgesteld. Dit plan heeft zes weken ter inzage gelegen, te weten van 17 februari 2010 tot en met 30 maart 2010 in het kader van de inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening. Vervolgens is ten behoeve van het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening advies gevraagd aan de overlegpartners (provincie, waterschap, Rijk, nutsbedrijven etc.).

Benaming

Op 10 augustus 2010 heeft het college besloten (op advies van de straatnamencommissie), om de werknaam ‘Hokkelstraat’ (dit is een straat in het gebied) te vervangen door ‘Steegsche Velden’. Deze naam sluit aan bij de historische benaming van de landbouwpercelen gelegen tussen rijksweg en spoor.

Ontwerpbestemmingsplan en vervolg

Als volgende procedurestap is het ontwerpbestemmingsplan “Steegsche Velden-oost (Hokkelstraat-oost)” opgesteld. Dit ontwerp heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen met ingang van 22 december 2010 tot en met 4 februari 2011. Ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan “Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)” waarmee de realisatie van de nieuwe woonwijk planologisch mogelijk wordt gemaakt en de welstandscriteria, die de architectonische invulling beschrijven en dienen als toetsingskader voor de bouwplanbeoordeling door de stadsbouwmeester. Gedurende de inzagetermijn stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen, welke middels deze zienswijzennota worden beantwoord voor zover het betreft het ontwerpbestemmingsplan.

Het college biedt het bestemmingsplan, de welstandscriteria en de conceptbeantwoording van de zienswijzen ter vaststelling aan bij de gemeenteraad. De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor de raadsvergadering van maandag 9 mei 2011.

Ingediende zienswijzen

Er zijn zeven reacties binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.
In alfabetische volgorde:

1. Achmea rechtsbijstand, namens T.J.P.J.M. Essens, Nieuwe Dijk 2, 5682 PG, Best.
2. Achmea rechtsbijstand, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5, 5682 PL, Best.
3. Achmea rechtsbijstand, namens J.J. Schepens, Hokkelstraat 33, 5682 PK, Best.
4. M. van Kessel, namens M.G.M. Projectontwikkeling BV, Oirschotseweg 19, postbus 292 5680 AG Best.
5. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.
6. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), Keizer Karel V Singel 8, postbus 985, 5600 AZ, Eindhoven.
7. Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB, Boxtel.

Hierna volgend komen de zienswijzen aan de orde met bijbehorende beantwoording, waarna aangegeven wordt wat de conclusie is ten aanzien van de zienswijzen in relatie tot eventuele aanpassingen van het bestemmingsplan.

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

Reactie

Door Achmea rechtsbijstand is namens de heer Essens een zienswijze ingediend. Concreet zijn de volgende punten aangedragen:

a) Uitbreidingsmogelijkheden

- In de eerste plaats geeft indiener aan de alinea in te lassen uit diens inspraakreactie inzake uitbreidingsmogelijkheden. Deze alinea houdt het volgende in: 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. Daarnaast geeft indiener in de zienswijze aan dat cliënt nog de ambitie heeft om uit te breiden en dat deze ambitie wordt beperkt door de bestemming woongebied, welke als belang dient te worden meegewogen in het kader van het bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan beperkt.
- Het is indiener niet gebleken dat de woningen uitsluitend mogen worden opgericht buiten de hindercirkel van het bedrijf en buiten de agrarische hindercirkel. Om deze reden kan het wonen aldaar geen doorgang vinden.

b) Toename verkeersbewegingen

- In de eerste plaats geeft indiener aan dat de alinea wordt ingelast uit diens inspraakreactie inzake toename van de verkeersbewegingen. Deze alinea tezamen met de huidige zienswijze houdt het volgende in: De komst van het tuincentrum leidt tot een enorme toename van het aantal verkeersbewegingen. De realisering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's.
- Indiener stelt de vraag of cliënt er van uit kan gaan dat er geen sluiproute mogelijk wordt gemaakt over de Nieuwe Dijk en Liempdseweg, bijvoorbeeld voor bereikbaarheid van hulpdiensten.

c) Uitzicht

- Door het plan dreigt cliënt zijn vrije uitzicht te verliezen en heeft na de voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het project.

d) Waardevermindering woning

- Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan en is van plan een planschadeclaim in te dienen.

Beantwoording

a) Uitbreidingsmogelijkheden

- Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden kan het volgende worden opgemerkt. In de eerste plaats is het tuincentrum dat in het voorontwerpbestemmingsplan was geprojecteerd binnen de milieucontour van het agrarisch bedrijf van Essens en waaraan in de inspraakreactie wordt gerefereerd, *niet* meer opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden en bijbehorende belangenafweging kan het volgende worden opgemerkt. Bij de planvorming is rekening gehouden met de vergunde rechten en dus ook zijn geurcontour. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met planologisch nog niet mogelijke uitbreidingsmogelijkheden of ambities. Op 19-09-1995 is voor het bedrijf van de heer Essens een milieuvergunning verleend voor het houden van vleesvarkens en melkkoeien met jongvee. Op 19-06-2008 is deze vergunning gedeeltelijk ingetrokken. Reden hiervoor was dat er gedurende lange tijd (meer dan 3 jaar) geen varkens meer werden gehouden. Daarmee verviel voor het overgebleven deel de vergunningplicht. Het houden van melkvee en jongvee valt onder het regime van het Besluit landbouw milieubeheer.

Voor het houden van deze dieren gelden vaste afstanden voor wat betreft geur. In dit geval een afstand van 100 meter. Bij de planvorming is rekening gehouden met deze 100 meter, gemeten vanaf de begrenzing van het bouwblok. De te ontwikkelen woonwijk vormt geen belemmering voor de uitvoering van zijn huidige activiteiten. Onder het regime van het Besluit landbouw zijn er zelfs nog uitbreidingsmogelijkheden. De vaste afstand van 100 meter wordt daarmee niet vergroot.

- Ten aanzien van de hindercirkel van cliënt van indiener kan het volgende worden opgemerkt. Alhoewel e.e.a. juridisch onderbouwd is in het ontwerp, hebben wij naar aanleiding van de zienswijze de afweging gemaakt om de betreffende bouwblokken in te korten tot buiten de geurcontour. Dit om eventuele schijn van onduidelijkheid hieromtrent te voorkomen. In deze zin geeft deze zienswijze aldus aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Toename verkeersbewegingen

- Ten aanzien van de verkeersproblematiek inzake het tuincentrum kan worden aangegeven dat deze niet is opgenomen in het ontwerpplan. Ten aanzien van de toename van de verkeersbewegingen kan worden aangegeven dat er een toename van het aantal verkeersbewegingen merkbaar zal zijn op met name de Hokkelstraat. De Hokkelstraat ontsluit het nieuwe woongebied via de onderdoorgang onder de Ringweg naar de Wilg. Dit houdt in dat het verkeer vanuit de wijk naar het zuiden ontsluit, terwijl de woning van de heer Essens zich juist ten noorden van het plan bevindt.
- Ten aanzien van de vraag inzake de mogelijkheid tot een sluiproute over de Nieuwe Dijk en Liempdseweg, bijvoorbeeld voor bereikbaarheid van hulpdiensten, kan het volgende worden opgemerkt. In de eerste plaats is het zo dat de bereikbaarheid van hulpdiensten gewaarborgd moet zijn, zeker ingeval van een noodsituatie. Daarnaast is het zo dat de Liempdseweg alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer, juist met het doel om sluipverkeer tegen te gaan.

c) Uitzicht

- Ten aanzien van het uitzicht en de bouwmassa kan worden opgemerkt dat het ontwerpplan niet voorziet in gestapelde woonbebouwing / appartementen, maar enkel in grondgebonden woningen. Daarnaast is de afstand van de voorgevel van de woning van cliënt tot aan de dichtstbijzijnde woning circa 100 m. De gevolgen ten aanzien van het uitzicht zijn aldus relatief beperkt.

d) Waardevermindering woning

- Ten aanzien van een eventuele waardevermindering kan het volgende worden opgemerkt. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan een verzoek worden ingediend om mogelijke planschade te gaan beoordelen. De legeskosten voor het in behandeling stellen van een dergelijk verzoek bedragen €500,-.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding om de bouwblokken welke in het ontwerpbestemmingsplan zijn gelegen binnen de milieucontour van het bedrijf aan de Nieuwe Dijk 2, in te korten tot de begrenzing van diens milieucontour.

2. Achmea rechtsbijstand, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5, Best

Door Achmea rechtsbijstand is namens de heer Van de Sande te Liempdseweg 5 een zienswijze ingediend. Concreet zijn de volgende punten aangedragen:

Reactie

De heer Van de Sande geeft aan dat de omringende agrarische bedrijven door de komst van de nieuwbouwwijk vroeg of laat op slot worden gezet. Zij kunnen niet doorontwikkelen als op te korte afstand honderden burgerwoningen worden gerealiseerd. Ook heeft hij concrete en vergevorderde plannen voor nieuwbouw en uitbreiding van de melkveehouderij. Het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost staat op gespannen voet met de wenselijke ruimte voor de bestaande agrarische bedrijven. Daarnaast geeft hij te kennen dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de milieucontour behorende bij een agrarisch bedrijf dient te worden gemeten vanuit de hoek van de bouwkegel.

Beantwoording

Bij de planvorming is rekening gehouden met de vergunde rechten van alle omliggende veehouderijen. Daarbij is de geurcontour bepaald door te meten vanaf de bouwkegelbegrenzing. Met planologisch nog niet mogelijke uitbreidingsmogelijkheden hoeft geen rekening te worden gehouden. Door de heer Van de Sande is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van zijn bedrijf met melkkoeien en jongvee. Deze nieuwe aanvraag blijkt vergunbaar. Het ontwerpbesluit heeft m.i.v. 2 februari 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en op 22 maart 2011 is de definitieve beschikking genomen. Er is dan ook geen sprake van het feit dat deze uitbreidingsplannen op gespannen voet staan met de nieuwbouwwijk, aangezien de betreffende uitbreiding kan worden vergund.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Achmea rechtsbijstand, namens J.J. Schepens, Hokkelstraat 33, Best

Reactie

De heer Schepens geeft aan dat in 2013 zijn bedrijf in het kader van dierenwelzijn en milieueisen dient te worden aangepast. Hij zal hiervoor een nieuwe milieuvergunning aanvragen. Hij verwacht dat de nieuwe bewoners van de geprojecteerde woningen bezwaar zullen maken tegen deze milieuvergunning. Hij vreest voor weerstand en voor vertraging van de procedure.

Daarnaast acht hij de kans zeer groot dat uitbreidingsmogelijkheden c.q. ontwikkelingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt zullen worden. Hij stelt zich op het standpunt dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen als agrariër. Hij ziet graag dat wij de garantie bieden dat de realisering van de woningen geen invloed zal hebben op zijn milieuvergunningaanvraag of andere toekomstige uitbreidingsplannen dan wel op zijn bedrijfsvoering.

Beantwoording

Bij de planvorming is rekening gehouden met de vergunde rechten en dus ook zijn geurcontour. Daarbij is de geurcontour bepaald door te meten vanaf de bouwblokbe grenzing. Met uitbreidingsmogelijkheden buiten de bouwblokbe grenzing behoeft geen rekening te worden gehouden. Het geven van garantie dat de nieuwe woningen geen invloed hebben op nog onbekende toekomstplannen van indiener kan en wordt dan ook niet gegeven.

Het feit dat indiener vreest voor bezwaren en weerstand voor zijn in de toekomst in te dienen aanvraag om uitbreiding van zijn bedrijf vormt derhalve geen aanleiding tot het aanpassen van de plannen.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

4. M. van Kessel, namens MGM Projectontwikkeling

Reactie

a) Relatie met ontwikkeling Aarle

Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt geschreven over een fasering en een koppeling met Aarle. Indiener is van mening dat gezien de huidige marktsituatie en de demografische ontwikkelingen het de vraag is of Aarle er komt en vindt het tijdspad van deze ontwikkeling speculatief. De ontwikkeling is onlogisch. De kans dat Aarle ontwikkeld gaat worden is kijken in de toekomst.

b) Financiële haalbaarheid

Indiener twijfelt sterk over de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan, mede gezien de aanpassingen in verband met de geluidsproblematiek van de A2.

c) Concurrentie i.r.t. bouwclaim MGM

Het feit dat MGM met de gemeente een bouwclaimovereenkomst heeft gesloten inzake Dijkstraten, waarin prestatie-afspraken zijn vastgelegd, conflicteert met deze ontwikkeling. In de overeenkomst met Dijkstraten wordt rekening gehouden met een fasering. Ten aanzien van deze ontwikkeling is indiener dat onduidelijk. Indiener verwacht problemen, omdat dit plan concurrentie teweeg brengt met het plan waar MGM ontwikkelt (Dijkstraten). Dit mede in relatie tot de markt van nieuwbouwwoningen.

d) Milieucirkels in het plangebied

Op of nabij het plangebied liggen drie milieucirkels. Aangegeven is dat twee bedrijven geamoveerd zullen gaan worden. Indiener geeft aan dat dit voor een bedrijf gerealiseerd is, maar enig zicht op de andere bedrijven is 'kijken in een glazen bol'.

Beantwoording

Om te beginnen is het van belang op te merken dat indiener geen direct belang heeft in het voorliggende plangebied. Hierna volgend worden puntsgewijs de diverse onderdelen van de reactie behandeld.

a) Relatie met ontwikkeling Aarle

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost en de ontwikkeling in Aarle, kan het volgende worden opgemerkt. De ingediende reactie heeft op dit punt in feite betrekking op twee aspecten, namelijk de woningbehoefte en de fasering in de ontwikkellocaties.

1. Woningbehoefte

Het SRE heeft een woningbouwprogramma vastgesteld aan de hand van de meest actuele demografische ontwikkelingen, waarbij er de komende 10 jaar in Best 2636 woningen moeten worden gebouwd. Het Regionaal Woningbouw Programma Zuid-Oost Brabant 2010-2020 (RWP) is inmiddels bekrachtigd door de provincie middels een acceptatie door Gedeputeerde Staten.

2. Fasering ontwikkellocaties

De Gemeente Best geeft invulling aan haar regionale woningbouwtaak middels de nieuwe woonwijken Steegsche Velden-oost, Dijkstraten en Aarle.

In de eerste fase hiervan worden bestemmingsplannen vastgesteld voor Steegsche Velden-oost (200 woningen) en Dijkstraten (550 woningen).

Deze plannen worden geïnitieerd als eerste fase van de uitbreiding, omdat zij grenzen aan het bestaand stedelijk gebied en daarnaast relatief dichtbij het centrum met diens voorzieningen zijn gelegen.

b) Financiële haalbaarheid

Ten aanzien van de opmerking van indiener met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan, mede gezien de aanpassingen in verband met de geluidsproblematiek van de A2, kan het volgende worden opgemerkt.

De Gemeente Best is locatieontwikkelaar van de ontwikkeling Steegsche Velden-oost en heeft alle daartoe benodigde gronden in eigendom. Dit leidt ertoe dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen. Voorts kan worden gesteld dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie, waarin alle

voorkomende kosten, zoals onder andere ook de realisatie van het geluidsscherm aan de rijksweg A2 zijn opgenomen.

c) Concurrentie i.r.t. bouwclaim MGM

Indiener geeft aan dat MGM met de gemeente een bouwclaimovereenkomst heeft gesloten inzake de ontwikkeling van de wijk Dijkstraten, welke zou conflicteren met deze ontwikkeling. Wij geven aan geen conflictering te zien tussen beide ontwikkelingen. Steegsche Velden-oost loopt momenteel qua planning voor op Dijkstraten. Wanneer er in een bepaalde tijd sprake is van woningverkoop in beide locaties, moet de afzet hiervan door betrokken ontwikkelpartijen steeds bekeken worden. De met MGM gesloten overeenkomst biedt voldoende mogelijkheden om hierop in te spelen middels fasering en herontwikkeling. Ten aanzien van de woningbouwafzet in Steegsche Velden-oost kan worden opgemerkt dat ook hier de afspraken als uitgangspunt hebben dat deze gefaseerd plaats vindt.

Ten aanzien van de opmerking van indiener over de concurrentie die deze ontwikkeling zal kunnen betekenen voor de spoedig hierna volgende ontwikkeling van Dijkstraten, waarin MGM woningen zal gaan ontwikkelen, kan het volgende worden opgemerkt. Vanuit het perspectief van het algemeen belang, is concurrentie op de markt van nieuwbouwwoningen juist wenselijk in het belang van de consument.

Tenslotte verwijzen wij naar het Regionaal Woningbouw Programma, waarin is opgenomen dat Best in de periode 2010-2020 een woningbouwtaak van 2.636 woningen dient te realiseren.

d) Milieucirkels in het plangebied

Ten aanzien van de milieucirkels kan het volgende worden opgemerkt. De milieucirkels die zijn gelegen in en aan de randen van het plan, zijn ingepast in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

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 helderheid ten aanzien van de amovering, aangezien het bedrijfsmatig deel van de percelen van beide bedrijven zijn verworven door de Gemeente Best.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om de tekst in het ontwerpbestemmingsplan vermeld onder hoofdstuk 5 'Economische uitvoerbaarheid' nader aan te scherpen.

5. Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft een zienswijze op het ontwerp ten aanzien van twee thema's. Onderstaand de samenvatting van de reactie en de beantwoording ter zake.

Reactie

De provincie Noord-Brabant toets aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant (VR), welke 1 maart 2011 in werking is getreden.

1. Thema Wonen

Uitgangspunt is dat woningen gebouwd worden in bestaand stedelijk gebied. Wanneer uit de motivering blijkt dat dat niet mogelijk is, kunnen ook zoekgebieden voor verstedelijking worden benut. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeentelijke woningbouwplanning loopt tot 2030 en dat in die periode wordt uitgegaan van 3.800 woningen. De provinciale prognose gaat uit van een termijn tot 2020 met 2.600 woningen in die periode.

De gemeente dient aan de hand van een motivering inzichtelijk te maken of dit zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling noodzakelijk is. Deze uitbreiding is in het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd en afgewogen (art. 3.3 VR).

2. Thema Ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 2.1 VR, bevordering van ruimtelijke kwaliteit, en specifiek voor uitbreidingslocaties in artikel 3.3 VR. Het plangebied ligt buiten de rondweg (Ringweg) en sluit slechts marginaal aan op het bestaande stedelijke gebied en het plangebied steekt vrij ver het buitengebied in. Het is gelet op de woningbouwprognose maar zeer de vraag of op termijn volledige aansluiting tot stand kan komen.

Beantwoording

1. Thema Wonen

De Gemeente Best hanteert de door Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant geaccepteerde woningbouwbehoefte van 2.636 woningen tot 2020. Dit staat vermeld onder paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan.

Aantallen woningen: vastgesteld door de regio en geaccepteerd door de provincie

In de bestuurscommissie van het SRE is in 2005 afgesproken dat ten behoeve van Eindhoven er in Best 5800 woningen zullen worden gerealiseerd in de periode tot 2030 (de zgn. BOR-afspraken). Het SRE heeft nu een woningbouwprogramma vastgesteld aan de hand van de meest actuele demografische ontwikkelingen, waarbij er de komende 10 jaar in Best 2636 woningen moeten worden gebouwd. Het Regionaal Woningbouw Programma Zuid-Oost Brabant 2010-2020 (RWP) is inmiddels expliciet geaccepteerd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Artikel 3.3 VR: onderbouwing en afweging benutting zoekgebied stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt onder artikel 3.3 aangegeven dat het zoekgebied benut kan worden indien mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de actuele mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van de Gemeente Best kan het volgende worden opgemerkt. De actueel beschikbare ruimte in het stedelijk gebied wordt binnen de Gemeente Best middels diverse projecten (inbreidingslocaties) ontwikkeld. Het gaat hier om (ontwerp)besluiten van diverse inbreidingslocaties. De majeure hiervan zijn de hiernavolgende (met vermelding van het aantal woningen):

- Molenstraat: 128 woningen
- Klompenfabriek: 22 woningen
- Oranjehof: 50 woningen
- Parkwachters: 97 woningen
- Schutboom-zuid: 85 woningen



Oranjehof



Parkwachters



Schutboom

Deze inbreidingslocaties voorzien nu in totaal in een woningbouwaantal van 382 woningen. Zoals hierboven aangegeven bedraagt de (regionale) woningbouwtaak van de Gemeente Best tot 2020: 2.636 woningen. Dit betekent dat nog voor 2.254 woningen moet worden voorzien in bouwlocaties. Aangezien er aldus nu onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om aan de taakstelling te voldoen, is het noodzakelijk om zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling te benutten. De Gemeente Best geeft hieraan invulling middels de nieuwe woonwijken Steegsche Velden-oost, Dijkstraten en Aarle.

In de eerste fase hiervan worden bestemmingsplannen vastgesteld voor Steegsche Velden-oost (200 woningen) en Dijkstraten (550 woningen).

Deze plannen worden geïnitieerd als eerste fase van de uitbreiding, omdat zij grenzen aan het bestaand stedelijk gebied en daarnaast relatief dichtbij het centrum met diens voorzieningen zijn gelegen.

Regionale woningbouwtaak: groenstedelijk woonmilieu

Naast noodzakelijkheid qua kwantiteit speelt er een kwaliteitsvraagstuk. Het merendeel van de inbreidingslocaties is aan te merken als stedelijk woonmilieu. Voor wat betreft haar regionale woningbouwtaak (zie thema wonen) moet Best invulling geven aan de woningbehoefte voor het zgn. groenstedelijk woonmilieu. Dit wil zeggen woonwijken met primair grondgebonden woningen (huizen met een tuin), in dichtheden van circa 25 woningen per hectare. Dit betekent dat de uitbreidingswijken naast noodzakelijkheid in kwantiteit ook voorzien in de regionale behoefte aan groenstedelijk woonmilieu.

Conclusie

Het bestaand stedelijk gebied van Best biedt voor de ontwikkeling van de (regionale) woningbouwtaak onvoldoende ruimte. Dit betekent dat er nu onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om aan de taakstelling te voldoen en het aldus noodzakelijk is om zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling te benutten. In het zogenaamde 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' zijn als eerste fase de woonlocaties Steegsche Velden en Dijkstraten in ontwikkeling. Het opstarten hiervan is samen met de ontwikkeling van woonlocatie Aarle noodzakelijk om aan de woningbouwtaak van 2636 woningen tot 2020 te kunnen voldoen.

2. Thema Ruimtelijke kwaliteit

Indiener stelt dat het bestemmingsplan niet voldoet aan artikel 2.1 van de VR (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en meer specifiek voor uitbreidingslocaties artikel 3.3 VR (Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling), op grond van het hierna volgende: *Het plangebied ligt buiten de ringweg (Ringweg) en sluit slechts marginaal aan op het bestaande stedelijke gebied en het plangebied steekt vrij ver het buitengebied in. Het is gelet op de woningbouwprognose maar zeer de vraag of op termijn volledige aansluiting tot stand kan komen.*

Ten aanzien hiervan kunnen wij het volgende aangeven. Ruim 15 jaar geleden (vanaf 1995) is reeds de 'stap over de Ringweg' genomen met de ontwikkeling van de 2 Vinexwijken Heuveleind en Heivelden (ca. 3.000 woningen). De genoemde Ringweg is in diezelfde periode aangelegd, juist met het oog op de (toekomstige) uitbreidingen van Best, waarbij nieuwe woonwijken worden ontsloten op de rijkswegen A58 en A2, met een eigen afslag; "Best west". Ten aanzien van de locatie Steegsche Velden-oost kan in dit verband met betrekking tot de Ringweg het volgende worden opgemerkt. Voor de ontwikkeling van de woonlocatie behoeven aan de Ringweg geen voorzieningen te worden getroffen. Er ligt ter plaatse reeds een onderdoorgang onder de Ringweg.

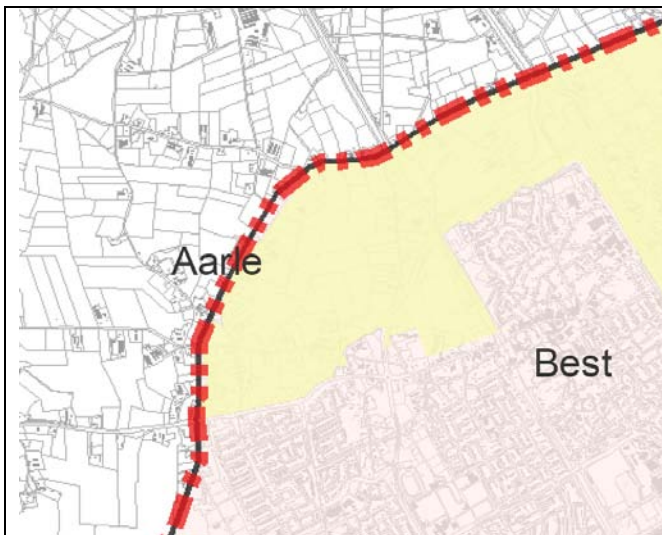
Ten aanzien van de aansluiting op het bestaand stedelijk gebied kan worden opgemerkt dat het plangebied Steegsche Velden-oost direct grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Belangrijk pluspunt van deze woonlocatie is dat de afstand tot aan het centrum van Best relatief kort is. Gerekend vanaf de eerste woningen is deze slechts ca. 1km. Met name ook de bereikbaarheid met de fiets (welke gestimuleerd

wordt) van de wijk naar het centrum en voorzieningen, is goed te noemen. Ten aanzien van de ontsluiting het autoverkeer (m.n. woon- werkverkeer) kan als extra pluspunt worden genoemd dat de locatie gelegen is nabij de aansluiting van de rijksweg A2.

De opmerking in de zienswijze 'het plangebied steekt vrij ver het buitengebied in', is ons inziens niet objectiveerbaar. Wanneer betreft het 'vrij ver'? Het plangebied ligt in ieder geval ruim binnen de grenzen van het "zoekgebied stedelijke ontwikkeling" van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Daarnaast kan in dit verband worden opgemerkt dat het plangebied juist is verkleind ten opzichte van het voorontwerp in het kader van het vooroverleg, waarbij percelen in het noorden van het plangebied zijn afgevallen.

Ten aanzien van de woningbouwprognose en de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie van Best op termijn wordt het volgende opgemerkt. Onder het thema wonen is nader ingegaan op de woningbouwprognoses. Steegsche Velden-oost is een eerste fase van de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied Steegsche Velden, Dijkstraten en Aarle.

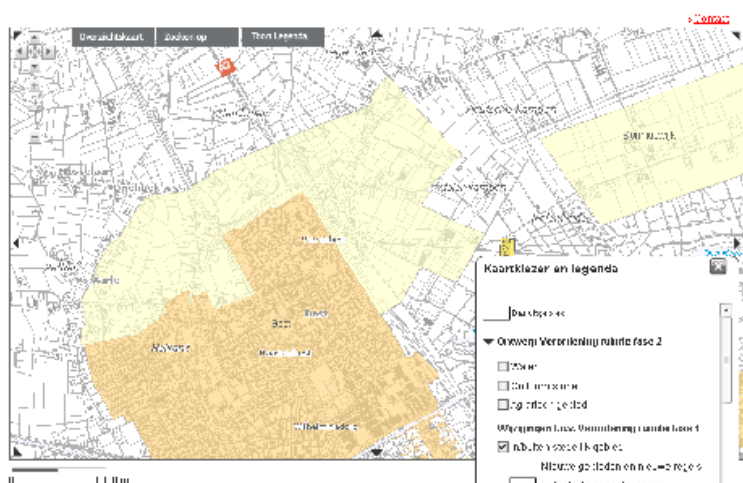
Het uitbreidingsgebied heeft ruimtelijk aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. De contour van de stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gevolgd ("zoekgebied stedelijke ontwikkeling" zie onderstaande afbeelding). De planprocedures van Steegsche Velden-oost en Dijkstraten worden als eerste opgestart, als zijnde fase 1 van de planontwikkeling. Beide zijn dichtbij het centrum van Best gelegen.



Kaart Verordening Ruimte Fase 1 Provincie Noord-Brabant

Het "zoekgebied stedelijke ontwikkeling" is op de kaart aangegeven in geel, begrensd door de rood gestippelde lijn.

Kaart Verordening Ruimte - Fase 2 ontwerp ter inzage



Kaart Verordening Ruimte Fase 2 Provincie Noord-Brabant

In lichtgeel is aangegeven het "zoekgebied stedelijke ontwikkeling".

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding om de bovenstaande motivering ten aanzien van artikel 2.1 en 3.3 van de Verordening Ruimte ter aanvulling te verwerken in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de tekst in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het Regionaal Woningbouw Programma Zuid-Oost Brabant 2010-2020 (RWP) nader aangevuld en wordt tevens de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant inzake de acceptatie van het RWP opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

6. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Reactie

Het plan is in overeenstemming met de door ons beoogde regionaal ruimtelijke ontwikkeling en wij hebben ten aanzien van dit plan dan ook geen inhoudelijke opmerkingen.

Wel maken wij van de gelegenheid gebruik om u erop te attenderen dat het Regionaal Woningbouw Programma (RWP) inmiddels is bekrachtigd door de provincie middels een vaststelling door Gedeputeerde Staten. Wij adviseren u de tekst op pagina 26 hierop aan te passen.

Beantwoording

De Gemeente Best verricht momenteel grote inspanningen om invulling te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. Wij danken u voor uw attentie ten aanzien van de vaststelling van het RWP door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en zullen dit opnemen in het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding om de tekst in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het Regionaal Woningbouw Programma Zuid-Oost Brabant 2010-2020 (RWP) nader aan te vullen en tevens de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant inzake de acceptatie van het RWP op te nemen in de bijlage van het bestemmingsplan.

7. Waterschap De Dommel

Reactie

Waterschap De Dommel geeft een positief wateradvies op het ontwerpbestemmingsplan. Binnen het plan wordt een deel van de waterberging gerealiseerd in het hemelwaterriool en een deel in de twee Groen-/Waterbergingsstroken. De noordelijke strook bestaat uit de leggerwatergang die bij het waterschap in beheer en onderhoud blijft en een verlaagde houtwal die door de Gemeente Best zal worden onderhouden. Met de inrichting van deze strook dient hiermee rekening gehouden te worden.

Beantwoording

Wij danken u voor uw positief wateradvies. Ten aanzien van de Groen-/Waterbergingsstroken (G-WA in het vast te stellen bestemmingsplan), willen wij graag gezamenlijk met u komen tot een inrichtingsplan, rekening houdend met uw belang ten aanzien van beheer en onderhoud van uw watergang.

Conclusie zienswijze t.a.v. bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

