

Bestemmingsplan

Broekstraat

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Broekstraat

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

16 juli 2010

Projectgegevens:

TOE03-BES00034-01A

REG03-BES00034-01A

TEK03-BES00034-01A

BYL03-BES00034-01A

Identificatienummer:

nl.imro.0753.bpbroekstraat2010-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.4	Inhoud van de toelichting	3
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	17
5	Milieueffectrapportage	21
5.1	Alternatiefontwikkeling	21
5.2	Effecten	22
6	Omgevingsaspecten	25
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	25
6.2	Zones langs wegen	27
6.3	Kabels en leidingen	27
6.4	Hinder bedrijvigheid	27
6.5	Bodemgesteldheid	29
6.6	Water	30
6.7	Flora en fauna	30
6.8	Luchtkwaliteit	31
6.9	Externe veiligheid	32
6.10	Cultuurhistorie en archeologie	39
6.11	Overige hinder	41
7	Juridische planbeschrijving	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1	Vooroverleg en inspraak	47
8.2	Zienswijzen	47
9	Economische uitvoerbaarheid	49

10	Bronnen	51
10.1	Boeken/Notities	51
10.2	Websites	51
10.3	Afbeeldingen	51

Separate bijlagen:

- 1 Besluit-mer woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten, Arcadis, 23 maart 2010
- 2 Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 13 juli 2010, (RA001-BES00034-01D)
- 3 Notitie geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 16 april 2010
- 4 Verkennend bodemonderzoek, Lankelma, 21 mei 2008
- 5 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 4 maart 2009 (NAT01-BES00027-01a)
- 6 Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, 8 oktober 2009
- 7 Archeologie
 - a Selectieadvies met betrekking tot Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek BAAC, SRE Milieudienst, 31 augustus 2009
 - b Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC, oktober 2009
 - c Selectieadvies met betrekking tot Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven BAAC, SRE Milieudienst, 28 januari 2010
 - d Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC, 14 april 2010
- 8 Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat, Croonen Adviseurs, 16 april 2010 (INS01-BES00034-01D)
- 9 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Broekstraat, Croonen Adviseurs, juli 2010 (NZW02-BES00034-01C)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Broekstraat, gelegen aan de noordzijde van Best, is een nieuw woongebied gepland. Het betreft een woningbouwlocatie voor maximaal zeventien woningen. De locatie heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle; één van de toekomstige uitbreidingsplannen van Best.

De locatie Broekstraat is een alternatieve locatie voor de huidige bewoners van het gebied Dijkstraten. Door de ontwikkeling van het gebied Dijkstraten tot nieuwe woonwijk van Best dient voor de huidige bewoners (met name de bewoners aan de Parallelweg) een nieuwe locatie gevonden te worden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel te komen tot een planologisch kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied 'Broekstraat'.

Tevens is het perceel Broekstraat 16 bij het plangebied betrokken en wordt de huidige situatie daarvan middels dit bestemmingsplan positief bestemd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

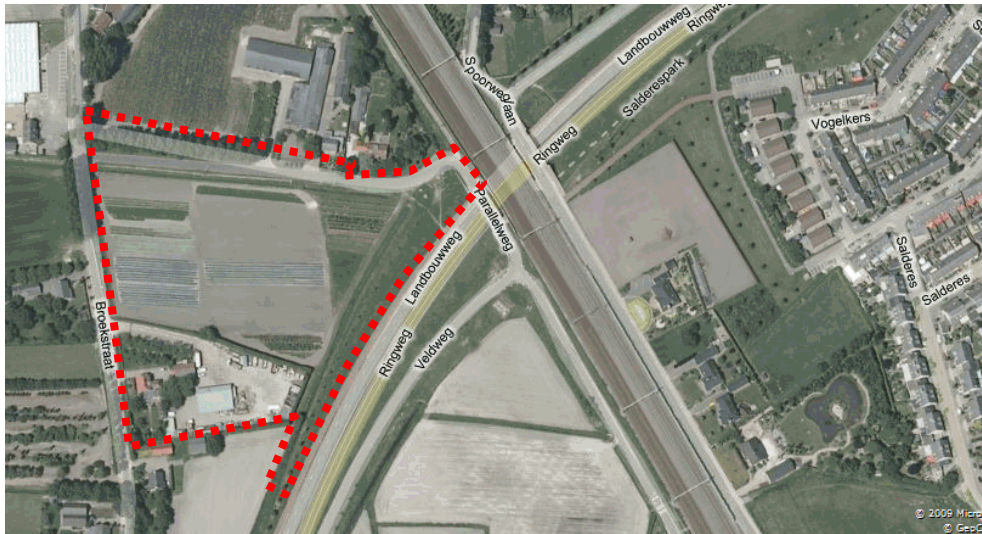
Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert grotendeels het bestemmingsplan Buitengebied Best 2002. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2002 vastgesteld door de raad van de gemeente Best en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 september 2002 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Aan de oostzijde van het plangebied, langs de Ringweg, vigeert het bestemmingsplan Ring-Noord. Dit bestemmingsplan is op 23 november 1998 vastgesteld door de raad van de gemeente Best en goedgekeurd op 6 april 1999 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Best, ten westen van de Ringweg. Het plangebied wordt begrensd door de Ringweg aan de oostzijde en de Broekstraat aan de westzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens van Parallelweg 11 en loopt de grens over een deel van het perceel van Parallelweg 12.

De zuidgrens wordt bepaald door de zuidelijke perceelsgrens van Broekstraat 16.



Luchtfoto met planbegrenzing (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

Het plangebied ligt ten westen van de ontwikkelingslocatie Dijkstraten. De ontwikkelingslocatie Aarle ligt ten noorden van het plangebied, De Zessprong aan de zuidzijde.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) in groter verband
(Bron: Topografische Atlas Noord-Brabant, ANWB)

1.4 Inhoud van de toelichting

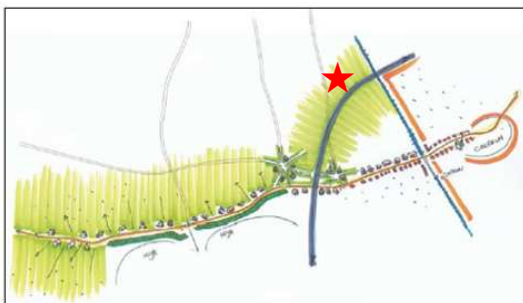
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend beleid beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven. In hoofdstuk 5 is een beschrijving gegeven van de milieueffectrapportage voor het totale uitbreidingsgebied Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten, waar het plangebied binnen ligt. In hoofdstuk 6 komen de betreffende omgevingsaspecten aan bod.

Hoofdstuk 7 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. De gebruikte bronnen zijn vermeld in hoofdstuk 10.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Broekstraat, het zuidwestelijk deel van Dijkstraten en De Zessprong waren vóór de aanleg van de Ringweg één geheel. Het gebied was karakteristiek door zijn kleinschalige landelijke sfeer met smalle weggetjes met daarlangs op een haast informele wijze boerderijen en woningen. Deze karakteristieke sfeer en structuur zijn verbroken door de bouw van grotere bedrijven in het gebied en enkele jaren geleden door de aanleg van de Ringweg dwars door het gebied heen.



Bestaande situatie (omgeving) plangebied, de Ringweg doorsnijdt de historisch gegroeide structuur (Bron: gemeente Best) ★ = plangebied

2.1.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Ringweg, die is aangelegd als hoofdverbinding tussen de snelweg Den Bosch - Eindhoven en de woongebieden van Best ten westen van het centrum van de kern. Aan de noord- en westzijde van het plangebied liggen de Parallelweg en de Broekstraat, beiden gebruikt door lokaal bestemmingsverkeer.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Den Bosch/Tilburg - Eindhoven. Het station ligt aan de Oirschotseweg, op geringe afstand van het plangebied.

Voor langzaam verkeer is het gebied ook goed bereikbaar. Langs (een deel van) de Ringweg ligt een fietspad en de overige wegen zijn naast autoverkeer ook te gebruiken door het langzaam verkeer.

De directe ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Parallelweg en de Broekstraat. De Broekstraat sluit ter hoogte van De Zessprong via de Kapelweg, Sint Antoniusweg en Oirschotseweg aan op de Ringweg.



Ontsluiting plangebied (Bron: Topografische Atlas Noord-Brabant, ANWB)

In 2010 wordt de Broekstraat ter hoogte van de Sint Antoniusweg afgesloten voor autoverkeer. Hiervoor in de plaats wordt in de toekomst een nieuwe directe ontsluiting op de Ringweg gerealiseerd, ter hoogte van de Landbouwweg/Broekstraat.



Impressie huidige situatie

2.1.2 Landschap/groenstructuur

Het plangebied is een agrarisch gebied (gras- en akkerland). In het gebied zelf komt geen opgaande beplanting voor. Aan de overzijde van de Parallelweg en Broekstraat staan wel bomenrijen (populieren) en aan de westzijde van het plangebied zijn tussen de sloot en de weg recent jonge wilgen geplant. Het perceel Broekstraat 16 is deels omheind door hagen.

Op een enkele locatie in de directe omgeving komt ook opgaande beplanting voor in de vorm van bomen en struiken. Over het algemeen is het een open gebied.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een sloot. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied ligt een waterschapssloot.



Vogelvluchtfoto plangebied (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

2.1.3 Bebouwingstypologie

Op het perceel Broekstraat 16 staat een woning met enkele bijgebouwen. Verder staat binnen de grenzen van het plangebied geen bebouwing. De bebouwing rond het plangebied heeft een open karakter; er zijn overwegend vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen te vinden.

Het type woningen in de directe omgeving van het plangebied betreft met name woonboerderijen, bestaande uit één laag met een kap en (half)vrijstaande woningen uit de jaren 60 - 70 van de vorige eeuw, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

De bedrijfspanden hebben een hoogte van circa 4 tot 7 meter.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied wordt momenteel gewoond op het perceel Broekstraat 16. Verder is het plangebied in gebruik als agrarische grond (gras- en akkerland), maar er is geen volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig. De directe omgeving wordt ook gekenmerkt door agrarisch gebied. Aan de noordzijde van de Parallelweg staat een woning met een opslagloods.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het betreft hier nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationale ruimtelijke beleid vastgelegd voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen.

De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode.

Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- 1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- 2 krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- 4 borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het Rijk heeft zichzelf meer dan voorheen een stimulerende taak opgelegd. Dit komt tot uiting in de verantwoordelijkheidsverdeling gebaseerd op het onderscheid tussen 'basiskwaliteit' en 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur'. Op rijksniveau wordt het beleid op hoofdlijnen verder uitgewerkt en vindt de uitvoering plaats van het beleid dat betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het overige stelt het rijk zich terughoudend en selectief op en wordt de beslissingsbevoegdheid over projecten en initiatieven op relatief kleine schaal (regionaal, bovenlokaal en lokaal) bij de lagere overheden neergelegd. Het accent van het ruimtelijke beleid verschuift daarmee van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland, bestuurlijke grenzen overschrijden of een complexe of kostbare opgave met zich meebrengen die rijksbemoeienis noodzakelijk maakt.

Voor een goed functioneren van Nederland als geheel is een ondergrens bepaald die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt en daarmee de ruimtelijke basiskwaliteit waarborgt. Alle bij de plantontwikkeling en uitvoering betrokken partijen zijn gebonden aan de hierbij horende inhoudelijke of procesmatige eisen.

De vastgestelde 'onderlaag' of basiskwaliteit is gerelateerd aan de drie lagen van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) of aan de waarden van de ruimtelijke kwaliteit.

Het principe van de lagenbenadering is gebaseerd op het feit dat elke laag condities stelt aan de andere lagen en van invloed is op ruimtelijke keuzes. Gemeenten en provincies zullen bewuster moeten omgaan met de ondergrond ter voorkoming van conflicten tussen ruimtegebruikers en ten behoeve van samenhang in maatregelen (en daarmee vooral ter verbetering van de milieukwaliteit). Daarbij is met name aandacht voor binnenstedelijk bouwen noodzakelijk.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie, die is vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

3.2.2 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op dit moment is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) van kracht. De Interimstructuurvisie wordt op termijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Het ontwerp van de SVRO is reeds naar buiten gebracht ten behoeve van de inspraak. Vaststelling van de SVRO is voorzien in het najaar van 2010.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

3.2.3 Verordening Ruimte, 1^e fase

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 ligt momenteel ter inzage. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en ecologische hoofdstructuur

Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte fase 1 kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 kent een vergelijkbare regeling, die de rood-met-groen-koppeling uit fase 1 zal vervangen. In plaats van de rood-met-groenkoppeling wordt in fase 2 van de verordening de landschapsinvesteringsregel geïntroduceerd. De rood-met-groenkoppeling wordt hiermee verruimd naar ontwikkelingen in het buitengebied. De regelingen hebben hetzelfde doel, namelijk dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

De voorgenomen ontwikkeling van Broekstraat maakt onderdeel uit van het uitbreidingsgebied Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten aan de noordwestzijde van Best. In de milieueffectrapportage voor de ontwikkeling van dit gebied, bijgevoegd als separate bijlage, is aangegeven hoe dit gebied wordt ingepast in het bestaande landschap met bijbehorende natuurwaarden. Daarnaast is voor het plangebied zelf voor het openbaar gebied rondom de bestemming 'wonen' gekozen voor een de bestemming 'groen' om ook ter plekke landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Tot slot is in de exploitatie van het gebied rekening gehouden met een bijdrage ten behoeve van landschapsontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best

In de concept-Structuurvisie (deel A) komen onder andere de nieuwe woonuitbreidingen aan bod. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangegeven als 'Afweegbaar gebied voor wonen in het groen'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. In deze gebieden is wonen in een open en groene setting mogelijk. Bij de inrichting van de ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet worden gerealiseerd binnen de maat en schaal van het landschap.

De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Groene Woud dienen te worden verweven in deze gebieden. Het creëren van een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied is uitgangspunt. Tevens zou de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken.

3.3.2 Welstand met beleid

In voorliggend bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het woongebied Broekstraat. De architectonische uitwerking van de woningen wordt voorgelegd aan de welstandscommissie en wordt getoetst aan de welstandsnota.

3.3.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

Door de gemeenteraad is in 2008 het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' (GVVP) vastgesteld. De centrale doelstelling van dit verkeersplan is:

- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het handhaven en daar waar nodig het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het handhaven en daar waar nodig het verbeteren van de kwaliteit van het (leef)milieu.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- Autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan. Mobiliteit mag, onnodige mobiliteit dient voorkomen te worden.
- Doorgaand autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegcategorisering biedt hiervoor de basis.
- Gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden.
- Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegcategorisering biedt hiervoor de basis).

- Beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft school-omgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt.
- Het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden.
- Parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen.

De Ringweg aan de oostzijde van het plangebied is in het GVVP opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg waarvoor een maximale snelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom geldt en 50 km/u binnen de bebouwde kom. Ter hoogte van het plangebied en Dijkstraten is de maximum snelheid 50 km/u.

De Parallelweg en Broekstraat zijn aangegeven als erftoegangswegen in het buitengebied. Deze wegen zijn opgenomen in een 60 km-zone.

Aan de randen van het plangebied ligt een tweetal fietsroutes; langs de Ringweg in noord-zuidelijke richting ligt een primaire fietsroute en over de Parallelweg ligt een recreatieve fietsroute richting het buitengebied.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de toekomstige invulling van de ontwikkelingslocatie Broekstraat is voorzien. Naast de ontwikkelingslocatie bevat voorliggend bestemmingsplan ook het perceel Broekstraat 16. Op dit perceel zijn geen ontwikkelingen gepland en is de bestaande situatie positief bestemd.

De ontwikkelingslocatie Broekstraat heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle; één van de toekomstige uitbreidingsplannen van Best. In het plan voor Aarle staat het behoud van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De ambitie is gericht op inpassing van bestaande karakteristieke bebouwing, de (cultuur)historische structuren, de waardevolle groenelementen en landschappelijke elementen in het stedenbouwkundig plan. Het plan Broekstraat sluit hier op aan. Het nieuwe woongebied krijgt een groene en aantrekkelijke uitstraling.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Broekstraat is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van de landelijke omgeving. De nieuwe bebouwing wordt zodanig in het landschap ingepast dat het groene karakter van het gebied behouden blijft. Waardevolle groenelementen en cultuurhistorische wegenstructuren mogen niet worden aangetast. Waar mogelijk kunnen deze zelfs worden versterkt.



Voorbeeldverkaveling (Bron: Croonen Adviseurs, 2010)

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Broekstraat biedt ruimte aan maximaal zeventien woonkavels, variërend van circa 500 m² tot 900 m².

Op de kavels zijn grondgebonden woningen voorzien. De woningen worden gerealiseerd in een (half)vrijstaande typologie en bestaan uit één laag met een kap.

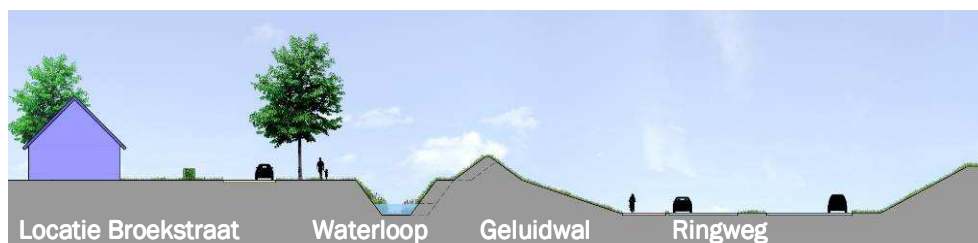
De situering van de woningen sluit aan op aanwezige cultuurhistorische elementen in de omgeving van het plangebied. De situering volgt de huidige aanwezige lijnen in het landschap, gevormd door de Broekstraat en de Parallelweg. De woningen aan deze wegen zijn met hun voorgevel op de weg georiënteerd, zodat een modern bebouwingslint ontstaat; een verwijzing naar de verschillende historische linten in de omgeving.

De locatie Broekstraat heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle. Aan de noordwestzijde is in de toekomst een kruising van doorgaande fietsroutes voorzien.

Langs de west- en noordrand van het plangebied, in de profielen van de Broekstraat en de Parallelweg, is een groene zone gesitueerd. Door deze groene randen wordt aansluiting gezocht met het open landelijke gebied dat het plangebied aan deze zijden omgeeft. In de groenzone langs de Broekstraat wordt de bestaande wilgenstructuur ingepast. Langs de Parallelweg blijft de bestaande watergang gehandhaafd en wordt verdiept om extra waterberging te realiseren. Op enkele plekken wordt de watergang overkluisd om de aan deze weg gelegen woningen te ontsluiten.

Aan de oostzijde van het plangebied vormt een rij bomen langs de nieuwe ontsluitingsweg een visuele scheiding van het plangebied met de Ringweg. In de groene zone tussen de nieuwe woonpercelen en de Ringweg komt een lage geluidwal. De bestaande waterloop in deze zone wordt (deels) verlegd en komt mogelijk voor een deel ondergronds te lopen. Voorop staat dat de watercapaciteit gehandhaafd blijft.

Aan de zuidzijde vormen de achterperceelsgrenzen van de nieuwe woningen de scheiding met het naastgelegen perceel Broekstraat 16.



Doorsnede van voorbeeldinrichting groene zone langs Ringweg (Bron: Croonen Adviseurs, 2010)

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt een woonstraat in het plangebied aangelegd. Deze straat sluit aan de noordzijde aan op de Parallelweg en aan de westzijde op de Broekstraat. De straat volgt in het oosten het verloop van de Ringweg en loopt in het zuiden evenwijdig aan de perceelsgrens van Broekstraat 16. Aan beide zijden wordt de straat geflankeerd door een rij bomen.

Voor het gebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning (1,4 plaatsen voor bewoners en 0,3 plaatsen voor bezoekers), gelijk aan het plan Dijkstraten. Voor de bewoners zelf wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op de percelen is ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen. Bezoekers kunnen parkeren in het straatprofiel. Hiervoor worden langs de woonstraat, tussen de bomen, parkeervakken ingepast.

Met de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwing in de omgeving en het nieuwe woongebied Aarle.

De karakteristiek van de bebouwing zal aansluiten op de oorspronkelijke agrarische bouwvormen zoals deze in deze regio voorkomen (langgevelboerderijen en boerenwoningen). Kenmerken zoals bouwmassa, kapvorm, goothoogte, verhouding gevel/dakvlak, kleur en materiaalgebruik van deze oorspronkelijke bebouwing zullen richtinggevend zijn voor de architectuursfeer op de locatie.

Nb. als gevolg van akoestische beperkingen is het stedenbouwkundig plan enigszins gewijzigd ten opzichte van hetgeen is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de interne ontsluitingsweg die aan de oostzijde aan de rand van het plangebied is komen te liggen en aan de zuidzijde in noordelijke richting is verlegd. Hierdoor vormt nu een rij (half) vrijstaande woningen de scheiding met het naastgelegen perceel Broekstraat 16. Het maximum aantal woningen is hetzelfde gebleven.

5 Milieueffectrapportage

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen de gemeentelijke uitbreidingslocatie Aarle. Ook op de nabijgelegen locaties Hokkelstraat en Dijkstraten is woningbouw voorzien. Omdat in het totale uitbreidingsgebied circa 3.350 woningen worden ontwikkeld, geldt een wettelijke verplichting om de procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) door te lopen. De m.e.r. brengt de meest geschikte inrichtingswijze of het meest geschikte ontwerp van de voorgenomen activiteit in beeld. Daarbij zijn de gevolgen voor het milieu en ruimtegebruik – meer in detail – beschreven. Dat geldt zowel voor het effect ter plaatse als in de directe omgeving (uitstralingseffecten zoals verkeer en geluid) van de betreffende activiteit.

Door Arcadis is voor het totale uitbreidingsgebied Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten een m.e.r. opgesteld. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit het rapport. Voor het complete milieueffectrapport wordt verwezen naar het ‘Besluit-mer woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten’, d.d. 23 maart 2010), dat als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is procedureel gekoppeld aan voorliggend bestemmingsplan, omdat dit het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling van (een deel van) het gebied. De m.e.r. wordt dan ook voorafgaand of gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na deze periode wordt het m.e.r. getoetst door de Commissie voor de m.e.r., waarbij ook de zienswijzen worden meegewogen.

5.1 Alternatiefontwikkeling

Op basis van vooronderzoeken zijn de ruimtelijke, functionele, milieukundige en financiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied Aarle-Hokkelstraat opgesteld en gebundeld in een nota van uitgangspunten die is vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens zijn voor de locatie Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten ontwerpvisies opgesteld waarin deze uitgangspunten zijn verwerkt. Het proces tot alternatiefontwikkeling heeft geleid tot een Voorkeursalternatief (VKA), een Faseringsalternatief (Fase 1) en een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA).

5.1.1 Voorkeursalternatief

De reeds bestaande bebouwingselementen worden, voor zover mogelijk, ingepast in de nieuwe bebouwingsstructuur. Het plangebied is verdeeld in verschillende gebieden met een eigen woonsfeer en dichtheid. Het gaat daarbij voornamelijk om woningbouw, maar ook om diverse voorzieningen, met wisselende dichtheden. De groen-, water- en verkeersstructuur vormen de randen en overgangen tussen de woonsferen of geleiden grotere gebieden in overzichtelijke eenheden.

Aan de noordzijde van Aarle wordt een ruime, groene landschapszone ontwikkeld die de overgang vormt naar het achterliggende landschap van Het Groene Woud. Deze zone krijgt een ecologische functie met waterberging voor het gebied.

Het historische lint 'Aarle' wordt hierdoor behouden en versterkt. De oriënterende zichtlijn van de Aarleseweg naar de kerk van Best zal zichtbaar blijven in het plangebied. De huidige Hokkelstraat met de laanstructuur zal verder worden uitgebouwd tot een groene zone en zal de drager vormen van een andere zichtlijn met zicht op het buitengebied richting Het Groene Woud.

5.1.2 Alternatief 'fase 1'

Fase 1 bestaat uit het deelgebied 'Dijkstraten', een gedeelte van 'Hokkelstraat' en een beperkt gedeelte van 'Aarle' (Broekstraat). Deze gebieden zijn niet veranderd ten opzichte van het voorkeursalternatief.

Het faseringsalternatief is tot stand gekomen op basis van de volgende gegevens:

- De locatie Dijkstraten stond al eerder in de planning, echter is het door omstandigheden niet gelukt om deze in procedure te brengen. Dit is ook de reden dat Dijkstraten later aan de m.e.r. is toegevoegd. Doordat deze locatie al eerder in de planning stond bij de gemeente zal deze ook in de eerste fase ontwikkeld worden.
- De locatie Broekstraat zal in de eerste fase worden ontwikkeld ten behoeve van de bestaande woningen die verdwijnen door de ontwikkeling van Dijkstraten. Het gaat hierbij om de bouw van 15-20 woningen die op de huidige locatie Dijkstraten zullen verdwijnen en daarom in het deelgebied Aarle, aangrenzend gelegen aan de locatie Dijkstraten, een plek zullen krijgen.
- De locatie Hokkelstraat-Oost wordt ontwikkeld in fase 1 vanwege de mogelijkheden op het gebied van vervallen beperkingen (geurcirkels) en de in de Plan-MER West genoemde goed verkeersontsluiting op de rijksweg A2. Daarnaast is er overeenstemming met belanghebbenden en eigenaren. De gronden voor de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied Hokkelstraat-Oost zijn inmiddels voor het overgrote deel door de gemeente verworven.

5.1.3 Meest milieuvriendelijk alternatief

In het kader van een m.e.r. dient een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) te worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het voornemen wordt gerealiseerd, maar volgens een zo milieuvriendelijk mogelijke invulling. Op grond van thematische inbreng is door specialisten kennis ingebracht over specifieke onderdelen van het voorlopige voorkeursmodel, zoals dat in de vorige paragraaf is beschreven. Hieruit is het MMA ontwikkeld. Het MMA is vervolgens op (milieu)effecten beoordeeld in dit m.e.r.

5.2 Effecten

Het voorlopig voorkeursalternatief, fase 1 en het MMA zijn met elkaar vergeleken, waarbij zowel positieve als negatieve effecten in beeld zijn gebracht. De effecten van de inrichtingsalternatieven zijn bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de situatie in 2020 na autonome ontwikkelingen.

5.2.1 Negatief

Door de ontwikkeling van de locatie Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten ondervinden de huidige functies, zoals natuur, landbouw en recreatie ter plaatse negatieve effecten. Dit is inherent aan het omzetten van landelijk gebied naar stedelijk (woon) gebied. Het VKA scoort sterk negatief wat betreft de verkeersafwikkeling in het gebied. Dit hangt eveneens samen met het omschakelen van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Op dit moment is er ter plaatse sprake van een 'rustig', verkeersluw buitengebied, dat zal veranderen naar een woonwijk.

Het bouwen in het buitengebied zal ook leiden tot het aantasten van archeologische waarden. Gronden zijn in de huidige situatie slechts beperkt of niet geroerd. Voor delen van de locatie is voldoende archeologisch onderzoek uitgevoerd en voor andere delen is onderzoek nog gaande. Gedurende de verdere procedures en planvorming zal rekening moeten worden gehouden met geldende wet- en regelgeving.

5.2.2 Positief

Door de realisatie van woningbouw binnen de locatie Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten is er ook sprake van positieve effecten. Zo biedt de ontwikkeling van de locatie juist ook mogelijkheden voor een meer natuurlijke inrichting. Door het verdwijnen van agrarische bedrijven ter plaatse is er sprake van een gunstigere situatie wat betreft de stikstofdepositie op de EHS. Binnen de EHS zal sprake zijn van minder verzuring en vermesting.

Ook zal de ontwikkeling van de locatie leiden tot meer mogelijkheden voor het bereikbaar maken van het gebied met het openbaar vervoer en zal de situatie voor het langzaam verkeer verbeteren. Tevens wordt een probleem wat betreft verkeersleefbaarheid opgelost of verminderd.

5.2.3 Aanbevelingen

Het is van belang om ontwikkelingen in de omgeving goed in de gaten te houden, zodat bij de verdere planvorming en realisatie van het project hierop geanticipeerd kan worden. Denk hierbij aan de geluidvoorzieningen langs de A2, ontwikkelingen in het kader van het Nationaal Landschap Het Groene Woud.

Daarnaast wordt geadviseerd om continue ontwikkelingen en mogelijkheden te beschouwen die bij kunnen dragen aan een nog meer duurzame ontwikkeling van de locatie. Denk hierbij aan de behandeling van hemelwater, multifunctioneel ruimtegebruik, zuinig ruimtegebruik (meer geconcentreerd bouwen) en het slim combineren van functies.

In het voortraject is al lang stilgestaan bij het VKA, maar dergelijke maatregelen, zoals hiervoor genoemd kunnen het plan nog duurzamer maken.

5.2.4 Bestemmingsplan Broekstraat

De milieueffecten van het onderhavige plan bewegen zich binnen de bandbreedte van effecten zoals die in het m.e.r. zijn weergegeven.

6 Omgevingsaspecten

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn diverse milieu-hygiënische onderzoeken noodzakelijk. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn in dit hoofdstuk beschreven. Het perceel Broekstraat 16 is niet meegenomen in de onderzoeken, omdat hier geen ontwikkelingen zijn voorzien.

In het kader van de m.e.r., zoals in vorig hoofdstuk besproken, is een aantal aspecten voor de ontwikkeling van het totale gebied Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten in hoofdlijnen al onderzocht. Het gaat hierbij om de aspecten geluid, bodem en water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, archeologie en cultuurhistorie.

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

6.1.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Door Croonen Adviseurs is d.d. 19 april 2010 een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Vanwege ingediende zienswijzen is het onderzoek aangepast. De rapportage, d.d. 13 juli 2010, is opgenomen als separate bijlage. Hierna is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Op de locatie Broekstraat wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn de spoorlijn Boxtel – Eindhoven, De Ringweg, Landbouwweg, Broekstraat en Parallelweg gelegen.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg en spoorlijn een zone. De spoorlijn heeft een zone van 800 meter, de wegen hebben een zone van 200 meter.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en zijn gelegen binnen onderzoekszone van de genoemde wegen en spoorlijn. In het kader van het bestemmingsplan is voorliggend akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Bgh zijn gesteld.

Het plangebied wordt vanwege onder andere de kleinschaligheid en de omringende bebouwing niet als een uitleggegebied gezien. Desondanks wordt gestreefd naar het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde om een optimaal akoestisch klimaat en zodoende een goed leefmilieu te creëren.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, dient nadrukkelijk getracht te worden:

- de overschrijding zo klein mogelijk te houden;
- op de begane grond bij voorkeur te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;
- dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte;
- de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te situeren;
- te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Vanwege de Landbouwweg, Broekstraat en Parallelweg voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de spoorlijn Boxtel – Eindhoven de Ringweg blijkt dat vele woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom zijn, vanwege weg- en raillawaai, maatregelen berekend om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of de overschrijding zo klein mogelijk te houden.

Vanwege de Ringweg is uitgegaan van maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwal. De lengte van de wal is 220 meter, de hoogte is 1,50 tot 2,00 meter. Met deze maatregel voldoen, vanwege de Ringweg, alle woningen op de begane grond en de verdieping aan de voorkeursgrenswaarde.

Ook vanwege de spoorlijn is het uitgangspunt dat alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen aan de bron zoals vermindering van snelheid en verandering van materieel is niet haalbaar omdat deze maatregelen door Prorail in groter geheel worden gezien. De kosten van maatregelen als raildempers zijn onacceptabel hoog ten opzichte van de vermindering van de geluidbelasting. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals afstandvergroting, zijn vanwege het beschikbaar gebied, niet realistisch. De kosten van een scherm zijn onacceptabel hoog.

Derhalve is gezien of maatregelen om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de verdiepingen zo laag mogelijk te houden en op de begane grond te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde realistisch zijn. Daarbij is uitgegaan van een scherm met een totale lengte van 245 meter, waarvan een deel bestaand en een deel nieuwe. Het bestaande scherm met een lengte van 145 meter en een hoogte van 1,50 meter wordt opgehoogd naar 2,25 meter. Aansluitend, in zuidelijke richting, komt een scherm met een lengte van 100 meter en een hoogte van 2,25 meter.

Vanwege de spoorlijn voldoen daarmee (en met de aarden wal langs de Ringweg) alle woningen op de begane grond aan de voorkeursgrenswaarde. Op de verdieping wordt op de gevel(s) van 4 woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De kosten van een dergelijk scherm komen op minimaal € 440.000,00 exclusief de kosten van onderhoud die evenveel als het genoemde bedrag kunnen zijn, etc. en zijn daarmee veel hoger als het normbedrag en derhalve onacceptabel hoog. Vanwege de spoorlijn zullen daarom geen geluidbeperkende maatregelen worden gerealiseerd.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zal bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Het gaat daarbij om 10 woningen (10 woningen op de verdieping waarvan 2 woningen ook op de begane grond). De berekende maatregelen zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. Er is hier sprake van het opvullen van een open plaats ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Tevens schermen de woningen de achterliggende woningen doelmatig af en is een aarden wal meegenomen bij de berekening weg- en railverkeerslawaaï. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Omdat vanwege wegverkeer alle woningen aan de grenswaarde voldoen en vanwege railverkeer alle mogelijkheden om aan het beleid van de gemeente te voldoen zijn onderzocht, doch niet haalbaar zijn gebleken, kan worden gesteld dat er, ook na een berekening van de cumulatieve geluidbelasting, sprake is van een goed woon en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

6.1.2 Industrielawaai

Het gezoneerde industrieterrein 't Zand ligt op zodanige afstand van het plangebied dat de 50 dB(A)-contour Industrielawaai niet over het plangebied reikt. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden derhalve geen hinder van Industrielawaai.

6.2 Zones langs wegen

Het rijk heeft langs wegen die in hun beheer zijn, bebouwingsvrije zones vastgesteld, zo ook langs de A2. Het rooilijnenbeleid dat Rijkswaterstaat hanteert bestaat uit een bebouwingsvrije zone en een overlegzone.

Langs rijkswegen is de bebouwingsvrije zone het gebied tussen de 0 en 50 m, gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, inclusief toe- en afritten. De overlegzone langs deze wegen is het gebied tussen de 50 en 100 m, eveneens gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, inclusief toe- en afritten.

Het plangebied ligt op grotere afstand dan 100 m van de A2. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden derhalve geen belemmeringen in verband met de bouwrestricties.

6.3 Kabels en leidingen

Aan de westzijde van het plangebied ligt een brandstoftransportleiding van defensie. Bij het aspect 'externe veiligheid (paragraaf 6.9) wordt nader ingegaan op deze leiding en de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Verder liggen in en nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het voorliggende plan.

6.4 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Woningen betreffen milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gelegen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is daarom door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een geluidonderzoek in het kader van milieuzonering uitgevoerd. De rapportage, d.d. 16 april 2010, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

6.4.1 Algemeen

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden tot woningen per bedrijfstype en omgevingstypen aangegeven. In Lijst 1 - Activiteiten van de brochure zijn de richtafstanden gegeven voor omgevingstype 'rustige woonwijk', een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding, en het qua aanvaarbare milieubelasting vergelijkbare omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

6.4.2 Karakterisering omgeving

De omgeving ter plaatse van het plangebied kan, zowel in de huidige als in de beoogde situatie, worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is aan de oost- en noordzijde gelegen langs de hoofdinfrastructuur (de Ringweg en het spoor) en aan de zuid- en westzijde bevindt zich overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstand voor dit omgevingstype is weergegeven in de 4^e kolom van de hierna opgenomen tabel.

6.4.3 Milieubelastende functies en bedrijven

Bij de inventarisatie van mogelijke milieubelastende functies in/nabij het plangebied, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin zijn per bedrijfscategorie richtafstanden gegeven ten aanzien van de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de minimale richtafstand en de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de nieuwe te bouwen woningen.

Tabel: Bedrijven cq inrichtingen nabij plangebied
(Bron: Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2009)

Bedrijf (inrichting)	SBI-code/nr	Richtafstand [m]		Afstand tot bouwplan
Perkplantenkwekerij Peter Leijten	011-013/3	30	10	≈ 15 meter
Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V.	41-43/3	30	10	≥ 0 meter
v.d. Sande (opslag- bedrijf)	52109/B	30	10	≈ 15 meter
De richtafstanden gelden voor gebiedstype 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.				

Op basis van beoordeling volgens de systematiek van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Voor twee bedrijven (Perkplantenkwekerij Peter Leijten en opslagbedrijf v.d. Sande) is op grond van hun activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie de afstand tot het plangebied geen milieu- c.q. geluidhinder te verwachten.
- Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V. kan buiten beschouwing worden gelaten. Uit controle door de gemeente op 25 maart 2009 is gebleken dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden op het terrein aan de Broekstraat 16.

6.4.4 Spuitzone boomkwekerij

Bij de boomkwekerij v.d. Sande aan de Parallelweg 12, ten noorden van het plangebied, is vanwege de bedrijfsactiviteiten sprake van een spuitzone. Hierover doet de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen uitspraken.

Voor spuitnevels zijn ook geen wettelijke afstanden geregeld. Uit jurisprudentie komt naar voren dat een afstand van 50 meter tussen de perceelsgrens van het perceel dat bespoten kan worden en gevoelige objecten als redelijke afstand wordt beschouwd. Met het nemen van passende maatregelen is een zone van 30 meter aanvaardbaar.

De gemeente heeft besloten dat, zolang de kwekerijactiviteiten ter plaatse nog mogelijk zijn, op tussenliggende gronden een afschermende beplanting aangeplant wordt. Door deze haag zal een groot gedeelte van de gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden tegengehouden.

Bovendien is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat op het perceel van Parallelweg 12 tot een afstand van 30 meter vanaf de woningen geen gewassen mogen worden geteeld. Op de verbeelding is daarvoor op een deel van het perceel van Parallelweg 12 een 'teeltvrije zone' aangeduid.

Met deze maatregelen ondervindt de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woongebied daarom geen hinder van omliggende bedrijvigheid.

6.5 Bodemgesteldheid

In het kader van de ontwikkeling is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht (rapport 21 mei 2008). Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, door middel van een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (oktober 1999): 'Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek'.

Omdat zowel in de vaste bodem als in het grondwater geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde zijn aangetoond, kan de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' worden gehandhaafd.

Formeel gezien is de bodem op de locatie vrij van bodemverontreiniging en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande grondtransactie.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

6.6 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. De concrete uitwerking hiervan vindt plaats door middel van een nog op te stellen waterhuishoudkundig plan. Hierna worden alvast de uitgangspunten van dit plan benoemd.

Met de realisatie van 17 woningen neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. Uitgangspunt voor de wateropgave vormt het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de toename aan verhard oppervlak mag geen veranderingen in de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied veroorzaken.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt niet aangesloten op het gemeentelijk riool, maar verwerkt in het plangebied. Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en de terreinverharding wordt door middel van een landelijke afvoer afgevoerd op de bestaande watergangen langs de Parallelweg en de Ringweg. De watergangen worden hiervoor indien nodig verdiept om extra watercapaciteit te creëren. In het bestemmingsplan zijn deze watergangen opgenomen en is een eventuele uitbreiding van de watercapaciteit van deze watergangen mogelijk gemaakt.

Het vuil water wordt door een vuilwaterleiding afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioleringsstelsel.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is als hoog ingeschat. Om aan de ontwateringsnorm te voldoen dient het terrein opgehoogd te worden en/of drainage aangelegd te worden. Eveneens dient hiermee bij de bouw rekening gehouden te worden door kruipruimteloos of waterdichte kelders te bouwen.

De nadere uitwerking van het watersysteem vindt plaats in het waterhuishoudkundig plan. Bij het opstellen van dit plan wordt waterschap De Dommel in een vroegtijdig stadium betrokken.

6.7 Flora en fauna

In maart 2009 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn. Derhalve zijn naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het geniet de aanbeveling om de wilgen aan de westzijde van het plangebied te behouden en door te trekken naar de noordzijde. Dit komt de landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Tevens bieden (knot)wilgen met name op latere leeftijd een zeer geschikt leefgebied voor verscheidene vogelsoorten.

6.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de toevoeging van zeventien woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg). Bovendien is in de m.e.r. voor Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten aangetoond dat als gevolg van de ontwikkeling van het totale gebied eveneens geen of weinig effect op de luchtkwaliteit is te verwachten.

De gemeente Best heeft op 21 september 2009 het Luchtkwaliteitsplan vastgesteld. Het doel van dit plan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden.

Onderdeel van dit plan is dat bij het wijzigen van of het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen bij woonbestemmingen en sportvelden getoetst wordt op luchtkwaliteit, indien gelegen binnen 300 m van de snelweg of 50 m van provinciale en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3% onder de grenswaarde).

De naast het plangebied gelegen Ringweg behoort niet tot genoemde categorieën van wegen, zodat geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

6.9 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Oranjewoud een onderzoek verricht naar externe veiligheid (rapport 8 oktober 2009). Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. In het rapport zijn de opmerkingen van de brandweer en gemeente Best, besproken in een overleg, verwerkt.

6.9.1 Risicobronnen

In de gemeente Best vindt over het spoortraject Boxtel-Eindhoven vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risico's verbonden. Het plangebied is nabij het spoor gelegen. Ook ligt in de nabijheid van het plangebied een defensieleiding.

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de berekening voor de spoorlijn blijkt een PR 10⁻⁶ per jaar van circa 14 m vanuit het midden van de buitenste twee sporen. De PR 10⁻⁶ per jaar reikt niet tot over het plangebied. De wettelijk vereiste basisbescherming kan worden geboden.

Het plaatsgebonden risico, ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande spoorlijn van Boxtel naar Eindhoven, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen van het plangebied.

Bij de defensieleiding dient rekening te worden gehouden met een PR 10⁻⁶/jaar-contour van 5 m aan weerszijden van de leiding.

In voorliggend bestemmingsplan is voor deze strook een dubbelbestemming opgenomen waarin geen bebouwing mag worden gerealiseerd.

Groepsrisico (GR)

Op basis van de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

6.9.2 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Algemeen

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden indien het boven de Oriënterende Waarde Inrichtingen (OWI) uitstijgt of indien het groepsrisico significant toeneemt.

Voor het bestemmingsplan Broekstraat stijgt het groepsrisico zowel in de huidige als in de nieuwe situatie niet boven de OWI uit. Daar in tegen neemt het groepsrisico wel toe maar deze toename is niet significant.

Het bestemmingsplan Broekstraat valt geheel binnen het plangebied van het gebied Aarle-Hokkelstraat. Hiervan is reeds de bestemmingsplanprocedure opgestart. Voor dit plangebied dient volledig (inclusief bestemmingsplan Broekstraat) het groepsrisico verantwoord te worden. Om deze reden wordt voor bestemmingsplan Broekstraat volstaan met een eenvoudige verantwoording van het groepsrisico.

De verantwoording van het groepsrisico wordt gedaan door het bevoegd gezag (gemeente Best), waarbij een afweging wordt gemaakt tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Het is daarvoor nodig, dat de hoogte van het groepsrisico bekend is en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico. Er moet inzicht gegeven worden in de mogelijke en de genomen maatregelen om het groepsrisico te beperken en/of om de bestrijdbaarheid van een mogelijke ramp te verbeteren. Hiervoor is de regionale brandweer wettelijk adviseur.

Er is onderzoek verricht naar de aspecten van externe veiligheid. De hier vermelde informatie over risico's en invulling van het plangebied is ontleend aan dat onderzoek.

Toetsingskader

De geplande ontwikkeling wordt behalve aan het wettelijk kader ook getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid (SRE Milieudienst, 16 juli 2009, vastgesteld 22 september 2009). Hierin zijn randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe situaties.

In een multidisciplinaire projectgroep heeft een afwegingsproces plaatsgevonden dat geleid heeft tot strategische uitgangspunten. Met betrekking tot nieuwe ruimtelijke ontwikkeling luidt deze:

Bij nieuwe situaties wordt effectgericht beleid gevolgd. Dit is gericht op het verminderen van de gevolgen van een mogelijk incident (de kans wordt dus niet verminderd). Hiermee worden de ruimtelijke consequenties van externe veiligheid in kaart gebracht en wordt door het treffen van maatregelen en ruimtelijke ordening een zo veilig mogelijke leefsituatie geschapen.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'gemengd gebied' waarbij het volgende afwegingskader geldt:

Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties binnen de PR 10⁻⁶-contour van een bedrijf of transport liggen, mits hiervoor gewichtige redenen zijn. In de risicobenadering worden de volgende onderwerpen onderzocht. - identificatie van de risico's; - risicoanalyse; - toetsing van de risico's aan normen; - risicoreductie en aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. • Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe.
Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. groepsrisico
• Het groepsrisico mag niet toenemen. In geval van gewichtige redenen mag die aangevuld worden tot aan de oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan Broekstraat voldoet aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

Risico's voor externe veiligheid

Langs het plangebied van Broekstraat loopt een defensieleiding en een spoorlijn met vervoer van gevaarlijke stoffen. De ligging van de leiding is weergegeven op de risicokaart (zie onderstaande figuur).



Figuur: Ligging leiding (rode/zwarte strepen) en deel plangebied (groene lijnen) Spoorlijn (zwart/geel)

Brandstofleiding

Voor brandstofleidingen is officieel nog de circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor vloeistoffen van de K1, K2, K3 categorie' van 1991 van toepassing. Vanuit deze circulaire geldt voor de leiding een toetsingsafstand van 22 meter. Een afwijking van deze afstand is mogelijk wanneer hier planologische, technische of economische redenen voor zijn. In dat geval kan een afstand worden gehanteerd van 5 meter tot bebouwing.

Het toekomstige beleid van buisleidingen zal aansluiten bij het plaatsgebonden- en groepsrisicobeleid van het Bevi. Onderstaand worden deze aspecten behandeld.

Plaatsgebonden risico

De risicokaart van Noord-Brabant (juni 2009) geeft aan dat voor de leiding een PR 10-6 contour van 11 meter geldt. Met de invulling van het bestemmingsplan dient deze strook vrijgehouden te worden tot kwetsbare objecten (zoals woningen). Voor beperkt kwetsbare objecten mag hiervan, mits voldoende gemotiveerd, afgeweken worden.

Daarnaast wordt verwezen naar de brief van het Ministerie van Defensie bedrijfsgeroep Vastgoed kenmerk 2010003312 d.d. 3 mei 2010. Hierin bevestigt Defensie dat door de betreffende leiding geen K1 vloeistoffen getransporteerd worden. Dit in afwijking van de gegevens op de Risicokaart. Defensie geeft aan dat een belemmeringzone van 5 meter aangehouden moet worden aan weerszijden van de leiding.

Voor de geprojecteerde woningen dient een bebouwingsafstand van minimaal 5 meter van de leiding aangehouden te worden.

Groepsrisico

Het RIVM heeft in augustus 2008 een memo opgesteld over de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen. Deze afstanden sluiten aan bij het nieuwe buisleidingen beleid. Uit deze memo blijkt dat bij een personendichtheid <255 personen/hectare geen sprake is van een groepsrisico. Het groepsrisico van deze buisleiding wordt niet meer beschouwd in dit onderzoek omdat hier sprake is van een lagere personendichtheid.

Spoorlijn

Plaatsgebonden risico

Van het spoortraject Eindhoven-Boxtel is berekend wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is.

Plaatsgebondenrisicocontour	Afstand in meters
10^{-6} /jaar	circa 14
10^{-7} /jaar	circa 250
10^{-8} /jaar	circa 490

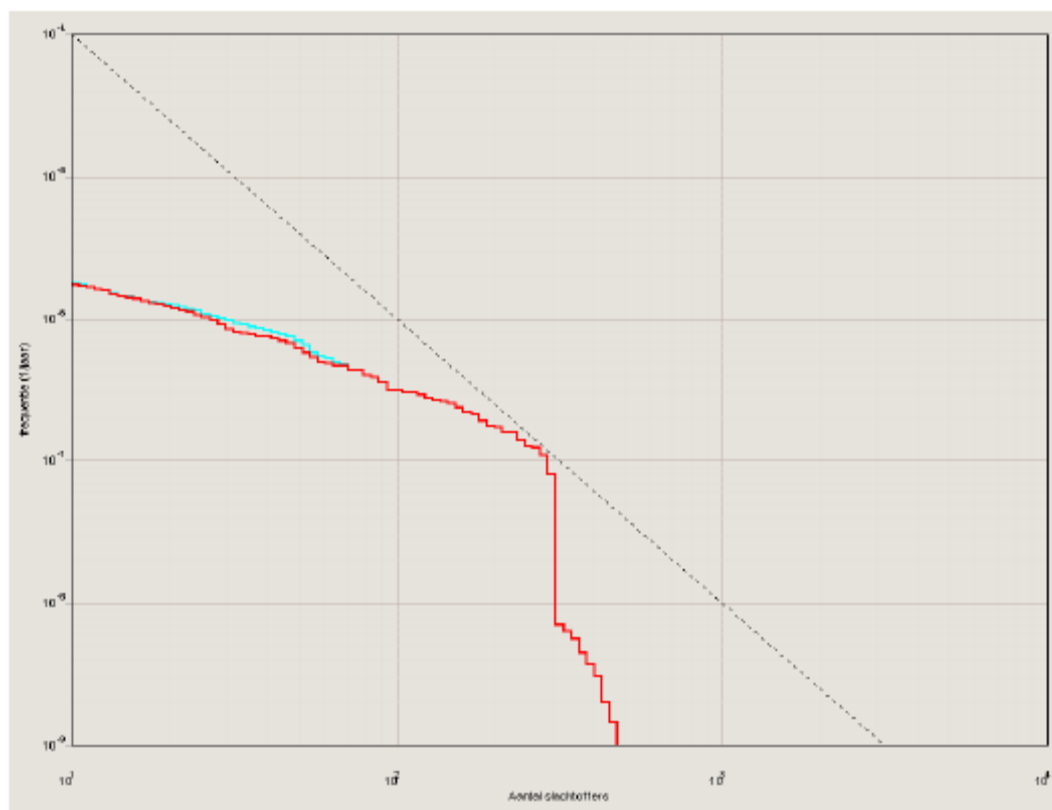
Uit berekening in het risicoberekeningsmodel RBM II blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen een plaatsgebondenrisicocontour van 10^{-6} per jaar oplevert van circa 14 meter. De contour reikt niet over het plangebied.

Groepsrisico

Voor het plangebied is het groepsrisico van de huidige en toekomstige situatie over de meest risicovolle kilometer berekend.

Voor de huidige situatie (scenario 1) is de hoogte van het groepsrisico in figuur 3 weergegeven met de rode lijn. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Voor de toekomstige situatie (scenario 2) is de hoogte van het groepsrisico in onderstaande figuur weergegeven met de licht blauwe lijn. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.



Figuur: Het berekende groepsrisico voor de huidige (rood) en toekomstige (blauw) situatie

Vergelijking van de situaties laat zien dat door de ontwikkeling van het bouwplan 'Broekstraat' het groepsrisico toeneemt. De toename van het groepsrisico is alleen waarneembaar in het begin van de curve, hierna lopen de GR curven van de huidige situatie en toekomstige situatie gelijk. Dit is te verklaren door het kleine aantal personen dat het bouwplan 'Broekstraat' mogelijk maakt.

Verhouding ten opzichte van oriëntatiewaarde.

Voor de hoogte van het groepsrisico t.o.v. de oriëntatiewaarde kan gebruikgemaakt worden van de normwaarde (overschrijdingsfactor). Deze waarde geeft door middel van een factor de hoogte van het groepsrisico t.o.v. de oriëntatiewaarde weer. Bij een factor lager dan 1 ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde, bij een factor groter dan 1 ligt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde.

Situatie	Verhouding ten opzichte van oriëntatiewaarde. [maximale overschrijding bij aantal doden]
situatie 0	0,952 bij 276 doden
situatie 1	0,952 bij 276 doden

Hieruit blijkt dat het groepsrisico niet significant toeneemt. Van een significatie toename is sprake bij een toename van 0,1 of meer.

Brandweeradvies

Op 17 juni 2010 (kenmerk 10uit10077) heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht. Zij staat positief ten opzichte van de ontwikkeling als invulling wordt gegeven aan de volgende maatregelen:

Bestemmingsplan:

- 1 Het groepsrisico van de ondergrondse brandstofleiding dient berekend te worden;
- 2 Het groepsrisico van zowel de buisleiding als van het spoortransport volledig te verantwoorden en deze uitwerking op te nemen in de veiligheidsparagraaf van de plan-toelichting;
- 3 Op grond van de bouwverordening vastgestelde beleidsregels ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater niet buiten werking te stellen en artikel 12.1 van de Algemene regels hier zo nodig op aan te passen.
- 4 Voor een optimale bluswatervoorziening is langs het spoor aan de zijde van het plangebied over een lengte van 360 meter behoefte aan een bluswatervoorziening van ten minste 2 x 90 m³ per uur (waterleiding of geboorde putten);
- 5 In het plangebied dient een adequate primaire bluswatervoorziening aangelegd te worden met om de 80 meter een hydrant met een wateropbrengst van minimaal 60 m³ per uur (conform NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid);
- 6 Bij de inrichting en vormgeving van de weginfrastructuur dient ook rekeningen gehouden te worden met de bereikbaarheidseisen van de hulpdiensten door toepassing te geven aan de NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid wat betreft wegprofiel, minimale breedte en bochtstralen.

Verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico van het spoor en de buisleiding is gezien de lage personendichtheden en daardoor zeer beperkte toename acceptabel. De veiligheidsregio adviseert om voor beide risicobronnen het groepsrisico volledig uit te werken.

Voor het spoor is dit gedaan maar voor de buisleiding wordt dit achterwege gelaten i.v.m. de lage personendichtheden (zie hfst. 3)

Hier speelt mee dat voor het plangebied Aarle-Hokkelstraat, waarvoor reeds de bestemmingsplan procedure loopt, het groepsrisico opnieuw verantwoordt wordt. (Inclusief Broekstraat)

De beperkte toename van het groepsrisico maakt dat deze ontwikkeling acceptabel is.

Alternatieven voor ruimtelijke ontwikkeling

Op 18 november 2008 heeft het college van B&W van Best besloten de locatie Broekstraat aan te kopen ten behoeve van de herhuisvesting van deze bewoners. Destijds is bewust gekozen om hiervoor locatie Broekstraat beschikbaar te stellen.

Bestrijdbaarheid van een incident

In algemene zin kan gesteld worden dat het maatgevende rampscenario (warme BLEVE) in het gebied (gelet op o.a. de bebouwingsdichtheid) een omvang zal hebben die het bestuurlijk vastgestelde niveau van hulpverlening volgens het Regionaal Beheersplan Rampenbestrijding zal overstijgen. Tot geruime tijd na een incident valt een dergelijk ongevalscenario niet te beheersen. Dit zogeheten restrisico maakt daarmee onderdeel uit van de verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Voor de brand- en incidentbestrijding is bereikbaarheid een belangrijk onderwerp. Het plangebied Broekstraat voldoet aan het gemeentelijke beleid Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. De bereikbaarheid is daarmee voldoende.

Bluswatervoorziening:

Voor de bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt tussen bluswatervoorziening nabij de risicobronnen en de bluswatervoorziening in het plangebied.

Bij risicobronnen

De veiligheidsregio adviseert om langs het spoor een bluswatervoorziening te treffen met een capaciteit van 2 x 90m³/uur. Dit punt overstijgt het bestemmingsplan Broekstraat en zal daarom meegenomen worden met bestemmingsplan Aarle-Hokkelstraat.

In het plangebied

Uitgangspunt is dat de bluswatervoorziening voldoet aan de handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid Gemeente Best', deze is gebaseerd op de handleiding van de NVBR. Bij realisatie wordt hieraan getoetst.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote slachtoffer aantallen bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario, in dit geval een (dreigende) warme BLEVE.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een dreigende BLEVE

Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Een 'warme' BLEVE treedt, afhankelijk van o.a. de aanstraling en de vullingsgraad van de tank, binnen een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten op, waarbinnen vluchten de enige optie is. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Op een afstand van tenminste 300 meter zijn de effecten van een BLEVE verminderd tot 1% letaal. Tijdige alarmering (indien mogelijk) is dus van cruciaal belang. In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen in het plangebied binnen circa 150 meter slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is, in het geval van een BLEVE, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Daarvoor is het zaak een veilige plek binnen een gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid

In het plangebied Broekstraat zijn alleen woningen toegestaan. In het plan zijn geen functies opgenomen voor doelgroepen welke vermindert zelfredzaam zijn. Daarnaast is het plangebied is te ontvluchten van de risicobron af.

Restrisico

Het treffen van genoemde maatregelen leidt tot een verbetering van de veiligheidssituatie. Het optreden van een incident waarbij de effecten niet bestrijdbaar zijn binnen de regionaal beschikbare capaciteit voor de rampenbestrijding is daarmee echter niet uitgesloten. In het te nemen besluit zal dit restrisico expliciet dienen te worden aanvaard.

6.10 Cultuurhistorie en archeologie**6.10.1 Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de spoorlijn aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Hetzelfde geldt voor de Parallelweg en Broekstraat.

Met de nieuwe ontwikkeling verandert er niets aan de situering van deze lijnen. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

6.10.2 Archeologie

Inventariserend veldonderzoek

Door bureau BAAC is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht (rapport augustus 2009).

Op 14 september 2009 heeft de Milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een selectieadvies afgegeven met betrekking tot het rapport van BAAC. Het advies is opgenomen als separate bijlage bij de toelichting. De Milieudienst geeft daarbij aan zich te kunnen vinden in het advies een archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

Gezien de archeologische verwachting, hoog voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd en voor beekdalphenomenen, het ontbreken van een archeologische laag en een lage vondstdichtheid, adviseert de Milieudienst echter een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren en geen karterende boringen. Pas na proefsleuvenonderzoek kan men een uitspraak doen over de aan- of afwezigheid van een vindplaats.

Naar aanleiding van het selectieadvies is het rapport van BAAC aangepast. Het aangepaste rapport (oktober 2009) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de steentijden en uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Op basis van het veldonderzoek kan de verwachting voor steentijden worden bijgesteld worden naar laag. Voor de periode late middeleeuwen/nieuwe tijd blijft de verwachting middelhoog, evenals voor bijzondere complextypen eigen aan beekdalen zoals rituele depots, afvaldumpen, voorden, bruggen, ambachtelijke werkplekken, greppels, karresporen, etc. Voor het plangebied wordt dan ook vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuven.

Proefsleuvenonderzoek

In heeft het archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsgevonden. BAAC heeft dit onderzoek verricht, de rapportage (d.d. 14 april 2010) behorende bij dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Bij het onderzoek zijn 4 archeologisch relevante sporen gevonden. Een mogelijke kuil, twee greppels en een paalkuil. Deze sporen moeten, gezien hun homogene vulling, waarschijnlijk vóór de middeleeuwen gedateerd worden. Vondsten zijn, evenals op de rest van het terrein, in deze sporen niet aangetroffen. De functie van de sporen is onduidelijk; wat betreft de greppels kan aan perceelgreppels gedacht worden.

De overige sporen bleken natuurlijk (boomvallen, mollengangen) of recent. Onder de recente sporen bevinden zich er twee die met een voorheen over het terrein lopende sloot in verband kunnen worden gebracht.

Perceelgreppels, ook uit de periode van vóór de middeleeuwen, worden regelmatig aangetroffen. De zeldzaamheid van de vindplaats is daarom laag gescoord.

De informatiewaarde van de vindplaats is laag; er zijn slechts twee greppels, één kuil en één paalkuil aangetroffen en geen vondstmateriaal. Op grond van deze waardering acht BAAC de vindplaats niet behoudenswaardig.

Op 28 januari 2010 heeft de Milieudienst van het SRE een selectieadvies afgegeven met betrekking tot het rapport van BAAC. Het advies is opgenomen als separate bijlage bij de toelichting. De SRE Milieudienst adviseert de gemeente Best het bovengenoemde advies op te volgen en het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

6.11 Overige hinder

Eindhoven Airport

In de nabijheid van het plangebied ligt Eindhoven Airport. Er zijn verschillende zones met betrekking tot het vliegveld vastgesteld. Het plangebied ligt niet in één van deze zones. Er is dan ook geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het vliegveld.

Vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Dit ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer en ligt ter plaatse op een hoogte van 80-90 meter boven NAP.

Binnen het plangebied worden met het bestemmingsplan geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via vrijstelling) geboden voor gebouwen en bouwwerken met een dergelijke hoogte. Het bestemmingsplan ondervindt zodoende geen belemmeringen als gevolg van de ligging nabij vliegbasis Eindhoven.

Vliegbasis Volkel

Het plangebied ligt onder het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis Volkel te Uden. Deze radar dient voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Het radarverstoringsgebied ligt op een hoogte van 65 meter boven NAP.

Binnen het plangebied worden met het bestemmingsplan geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via vrijstelling) geboden voor gebouwen en bouwwerken met een dergelijke hoogte. Het bestemmingsplan ondervindt zodoende geen belemmeringen als gevolg van de ligging binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

KPN-straalverbinding

De locatie Broekstraat ligt onder de straalverbinding van Loon op Zand naar Mierlo. Het straalpad heeft ter plaatse een maximale toegestane bouwhoogte van 35m + NAP.

Binnen het plangebied worden geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via vrijstelling) geboden voor gebouwen en bouwwerken met een dergelijke hoogte. Het straalpad is dan ook niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Broekstraat in de kern Best.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die met ingang van 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie ontwikkeling en daarna op beheer en instandhouding van de nieuwe situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de relatief gedetailleerde regels en blijkt ook uit de meer globalere verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

7.2.1 Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltvrije zone' is het gebruik voor het telen van gewassen uitgesloten.

7.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, in- en uitritten voor aangrenzende woningen, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, hondentoiletten en daarbij behorende voorzieningen als verhardingen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'water' kan een al dan niet overkluisde waterloop aangelegd worden. Tot slot is de aanleg van de geluidwal mogelijk gemaakt binnen de aanduiding 'geluidwal'.

7.2.3 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming zijn de doorgaande wegen, zoals de Parallelweg opgenomen. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.4 Verkeer – Verblijfsgebied (V – VB)

Binnen deze bestemming is ruimte voor wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.5 Wonen (W)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woonhuizen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneen bebouwing. Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Wonen dient de hoofdfunctie te zijn en te blijven.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Verder is voor de twee noordelijke bouwvlakken aangeduid hoeveel woningen zijn toegestaan en wat de maximale goot- en bouwhoogte bedragen van de hoofdgebouwen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m².

Een gedeelte van de gronden binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen binnen de spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen van een nabijgelegen kwekerij. Deze gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone'. In de algemene aanduidingsregels in hoofdstuk 3 van de regels (artikel 10) is aan deze aanduiding een gebruiksverbod voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies opgenomen. De betreffende gronden kunnen dus, zo lang de spuitzone aanwezig is of juridisch aanwezig mag zijn, onder andere niet worden gebruikt ten behoeve van woon-doeleinden. In de aanduidingsregels is tevens een wijzigingsbevoegdheid op genomen om de betreffende aanduiding van de verbeelding te verwijderen, zodra de teelt-/kweekactiviteiten zijn beëindigd en niet meer mogelijk zijn.

7.2.6 Leiding – Brandstof

Binnen het plangebied ligt een bestaande brandstofleiding. Ter bescherming van deze leiding is een zone opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Door middel van een ontheffingsprocedure zou alsnog gebouwd kunnen worden conform de overige aan de gronden gegeven bestemmingen.

Verder is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee wordt geregeld dat voor bepaalde activiteiten eerst een aanlegvergunning moet worden aangevraagd, zodat gecontroleerd kan worden of de activiteit de leiding niet aantast.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' heeft volgens de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 23 december 2009 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. De ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak- en overlegreacties' die als separate bijlage is opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De aanpassingen zijn benoemd in de 'Nota inspraak- en overlegreacties'. Onder meer de m.e.r.-procedure van Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten is gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure van Broekstraat. Daarnaast is de geluidwal langs de Ringweg bij het plangebied betrokken.

Daarnaast is het stedenbouwkundig plan enigszins gewijzigd als gevolg van akoestische beperkingen. Het gaat om de interne ontsluitingsweg die aan de oostzijde aan de rand van het plangebied is komen te liggen en aan de zuidzijde in noordelijke richting is verlegd, zodat een rij woningen de scheiding met het naastgelegen perceel Broekstraat 16 vormt. Het aantal woningen is hetzelfde gebleven.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' heeft in de periode van 6 mei 2010 tot 17 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de ter inzage legging is gepubliceerd in Groeiend Best en aangekondigd in de Staatscourant. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Best.

In bovengenoemde periode zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen' die als separate bijlage is opgenomen. Op basis van de zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De 'Nota zienswijzen' maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

9 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. De kosten in verband met het in exploitatie brengen van het onderhavige gebied worden enerzijds gedekt door de verkoop van gemeentelijke bouwkavels. Anderzijds is het kostenverhaal verzekerd door een anterieur gesloten bouwexploitatie-overeenkomst met de particuliere exploitant.

De exploitatie sluit met een batig resultaat.

10 Bronnen

10.1 Boeken/Notities

- ANWB (2004). *Topografische Atlas Noord-Brabant*
- Gemeente Best (2008). *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan*.
- Gemeente Best/Croonen Adviseurs (2009). *Structuurvisie Best deel A*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en Paraplunota*.
- Provincie Noord-Brabant en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2005). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*.
- Rijksoverheid (2005). *Nota Ruimte*.

10.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth (2009).

10.3 Afbeeldingen

- BAAC (2009). Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (deel foto's kapt).
- Croonen Adviseurs (2009).