

Nota inspraak- en overlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat

Gemeente Best



Nota inspraak- en overlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat

Gemeente Best

Datum:

16 april 2010

Projectgegevens:

INS01-BES00034-01D

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

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Vooroverleg	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Vooroverlegreacties	3
3	Inspraak	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Inspraakreacties	6
4	Ambtshalve aanpassingen	19

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota inspraak en vooroverleg behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' van de gemeente Best. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 december 2009 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties.

Er zijn 9 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties binnengekomen. Van de inspraakreacties betreffen het 8 schriftelijke reacties en 1 mondelinge reactie. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord en de inspraakreacties in hoofdstuk 3.

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap De Dommel;
- Enexis b.v.;
- Prorail;
- Ministerie van Economische zaken, regio Zuid;
- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
- Ministerie van Defensie, directie Zuid.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap De Dommel.

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Vooroverlegreacties

2.2.1 Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 27 januari 2010 (ontvangen op 28 januari 2010) haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Provincie Noord-Brabant heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen zijn de volgende documenten in aanmerking genomen:

- interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling;
- paraplunota ruimtelijke ordening;
- ontwerpverordening Ruimte.

Het voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie aan de noordwestzijde van de kern Best als zijnde een alternatieve locatie voor bewoners van het toekomstige woongebied Dijkstraten. In het kader van het Rood-met-groen principe dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.

Uit het voorliggende plan blijkt niet (financieel noch procesmatig en inhoudelijk) hoe invulling wordt gegeven aan de rood-met-groen regeling.

Het plan biedt nog geen borging voor een kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. De inspreker verzoekt de rood-met-groen regeling nader uit te werken in een aangepast bestemmingsplan.

Beantwoording

Op bovenstaande punten zal nader worden ingegaan in de toelichting op het plan.

Hoe invulling wordt gegeven aan de rood-met-groen regeling is uitgewerkt in het MER-rapport dat voor de gebieden Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten is opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van het gebied Aarle-Hokkelstraat. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan zal nog nader worden ingegaan op het bepaalde in het MER-rapport.

Aanpassing

- Opnemen hoofdpunten MER-Rapport in toelichting en bijvoegen als bijlage bij het bestemmingsplan.
- Opnemen inhoud van rood-met-groen regeling in toelichting.

2.2.2 VROM-Inspectie, regionale afdeling Zuid

De VROM-Inspectie heeft op 19 januari 2010 (ontvangen op 21 januari 2010) haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

De VROM-Inspectie coördineert de rijksreacties over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Onderhavig voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Beantwoording

n.v.t.

2.2.3 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft op 13 januari 2010 (ontvangen op 18 januari 2010) haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

In het vooroverlegtraject is de waterparagraaf meerdere malen besproken met een medewerker van het waterschap hetgeen resulteerde in een aangepaste waterparagraaf. De aangepaste waterparagraaf is vanwege tijdsdruk nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap zal de waterparagraaf, zoals deze wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, beoordelen en zal middels een zienswijze een reactie geven.

Beantwoording

n.v.t.

Aanpassing

Opnemen aangepaste waterparagraaf in toelichting

3 Inspraak

3.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' heeft conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 15 december 2009, 4 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 9 inspraakreacties, waarvan 8 schriftelijke reacties en 1 mondelinge reactie, ontvangen:

- Inspreker A te Best;
- Inspreker B te Best;
- Inspreker C te Best;
- Inspreker D te Best;
- Inspreker E te Best;
- Inspreker F te Best;
- Inspreker G te Best;
- Inspreker H te Best;
- Inspreker I te Best.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.2 Inspraakreacties

3.2.1 Inspreker A

Inspreker heeft op 6 januari 2010 (ontvangen op 7 januari 2010) zijn reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

- 1 Inspreker is eigenaar van het perceel, gelegen ten noorden van het plan, aan de Parallelweg. Het perceel wordt onder meer gebruikt voor een boomkwekerij met taxus-boompjes. Voor deze boomkwekerij wordt voor de daar gevoerde agrarische activiteiten, conform de jurisprudentie, een spuitzone van 50 meter gehanteerd. De toelichting bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van een afstand van 15 meter tot het bouwplan. Dit beperkt inspreker in de gebruiksmogelijkheden van zijn eigendommen.
- 2 Het perceel gelegen aan de Broekstraat 16, is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De bestaande situatie van dit perceel zou volgens de toelichting niet overeenkomen met de juridische situatie. De situatie van inspreker past feitelijk ook niet meer bij de situatie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De voormalige varkenshouderij fungeert, na ombouw, als verhuurbedrijf van opslagruimtes met daarbij een woonhuis. Inspreker is het onduidelijk waarom de eigenaar van het perceel Broekstraat 16 wel is benaderd en hij niet. Inspreker wenst ook zijn feitelijke situatie op een juiste manier juridisch vast te leggen.

- 3 Inspreker geeft aan op diverse manieren hinder te ondervinden van het ter visie gelegde plan.
 - a Vanwege de geprojecteerde ontsluitingsweg verwacht inspreker hinder te ondervinden van lichtinval van passerende voertuigen.
 - b Inspreker verwacht dat belemmeringen van zijn vrije uitzicht wat leidt tot een daling van de verkoopwaarde van zijn woning. De geplande ontwikkeling viel naar de mening van inspreker bij de aankoop van zijn woning niet te voorzien.
 - c Inspreker verwacht dat de sterk toenemende verkeersdruk op de Parallelweg als gevolg van het plan leidt tot een daling van de verkoopwaarde van zijn object.
 - d Inspreker verwacht inkomensderving van de verhuur van zijn opslagruimtes als deze door toegenomen verkeersdruk minder goed bereikbaar worden.

Inspreker stelt voor dat het voorontwerpbestemmingsplan dusdanig wordt aangepast dat een viertal percelen binnen de sectie K van de gemeente Best niet bebouwd worden. Inspreker nodigt de gemeente uit om in overleg tot overeenstemming te komen.

Beantwoording

- 1 Een milieucirkel als gevolg van een spuitzone is niet wettelijk geregeld. In de jurisprudentie wordt een zone van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector (waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt) niet onredelijk geacht. In bijzondere omstandigheden kan ook een kleinere afstand aanvaardbaar zijn na afweging van betrokken belangen (ABRvS, 23 september 2009, 200900570/1/R2). In onderhavige situatie zal de gemeente, zolang de kwekerijactiviteiten ter plaatse nog mogelijk zijn, op tussenliggende gronden een afschermende beplanting aanplanten. Door deze haag zal een groot gedeelte van de gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden tegengehouden, waardoor een kleinere spuitzone van 30 meter kan worden aangehouden tussen de kwekerijactiviteiten en het woongebied. De gronden binnen het plangebied die binnen deze spuitzone van 30 meter vallen, zullen op de verbeelding worden voorzien van een gebiedsaanduiding. Aan deze gebiedsaanduiding zal een regeling worden gekoppeld, dat ter plaatse de gronden niet mogen worden gebuikt voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies. Ook zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de gebiedsaanduiding te verwijderen zodra de kwekerijactiviteiten ter plaatse niet meer mogelijk zijn.
- 2 Met de eigenaar van Broekstraat 16 waren al afspraken gemaakt, dat zijn perceel in de eerste herziening nabij zijn perceel zou worden meegenomen. Om die reden is dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat meegenomen. In het kader van een spoedige voortgang van dit bestemmingsplan is het niet wenselijk meer percelen mee te nemen. Eventuele juridische aanpassingen ten aanzien van uw perceel kunnen te zijner tijd in het kader van de plannen voor het gebied Aarle-Hokkelstraat nader worden beoordeeld en indien mogelijk en wenselijk worden meegenomen in het bestemmingsplan voor genoemd gebied.

- 3 a: in het laatste stedenbouwkundige ontwerp voor het plan Broekstraat is de wijkontsluiting aangepast, waardoor deze niet meer op insprekers woonhuis uitkomt. Inspreker zal hier dus in de toekomst geen hinder van ondervinden.
- b/c/d: Een tegemoetkoming in eventuele waardeverminderingen van de objecten van inspreker als gevolg van onderhavig bestemmingsplan kunnen te zijner tijd, via een aparte procedure (ex artikel 6.1 Wro) worden gevraagd aan de gemeente Best nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op dit moment kan daar nog geen oordeel over worden gegeven.

Aanpassing

De verbeelding zal worden voorzien van een gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' en in de regels zal een regeling met een gebruiksverbod en een wijzigingsbevoegdheid aan de aanduiding worden gekoppeld.

3.2.2 Inspreker B

De inspraakreacties van beide insprekers zijn identiek. Deze reacties worden gezamenlijk samengevat en beantwoord. Insprekers hebben op 10 januari 2010 (ontvangen op 13 januari 2010) een reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Insprekers verwijzen naar een publicatie op de gemeentelijke website omtrent de herhuisvesting van een aantal bewoners aan de Parallelweg, door middel van het invullen van een woningbouwlocatie aan de Broekstraat, in het kader van de ontwikkeling van Dijkstraten tot een nieuwe woonwijk van Best. Insprekers geven, om hieronder nader uitgewerkte redenen, aan bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen plannen.

- 1 Het in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde perceel ligt buiten de bebouwde kom van Best. Bebouwing zou leiden tot een verdere versnippering van het buitengebied.
- 2 Insprekers geven aan de noodzaak te missen voor een meer grootschalige herhuisvesting van bewoners van de Parallelweg nu de bewoners grotendeels zelf geslaagd zijn in het vinden van nieuwe woonruimte.
- 3 Insprekers geven aan dat binnen het buitengebied alsmede de buurtgemeenschap Heikant voldoende bouwpercelen te koop zijn om de bewoners van de Parallelweg zich te kunnen laten vestigen.
- 4 Op genoemde locatie zijn sinds geruime tijd een viertal percelen voor een ieder te koop aangeboden, ongeacht of de koper een binding met de Parallelweg of de gemeente Best heeft.
- 5 Insprekers geven aan dat binnen de bebouwde kom in, onder andere de bouwlocaties Schutboom en Dijkstraten, voldoende bouwlocaties wordt voorzien. Hierdoor ontbreekt de noodzaak voor het bouwen aan de Broekstraat.

- 6 Insprekers wijzen op de Nota van Uitgangspunten, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 11 mei 2009, welke onder meer uitgaat van een behoud van Buurtschap Aarle en cultuurhistorie en landschap als dragende elementen. Het realiseren van een klein deelplan past niet binnen het uitbreidingsplan 'Aarle-Hokkelstraat'. Een versnippering brengt de verdere ontwikkeling van het uitbreidingsplan in het gedrang.
- 7 De klankbordgroep 'Aarle-Hokkelstraat' heeft aangegeven dat langs de Broekstraat lintbebouwing zal worden gerealiseerd. Het bouwen van 17 woningen past niet bij die wens.

Beantwoording

- 1 Het bestemmingsplan Broekstraat is een voorloper op de woningbouwplannen in het gebied, waarmee het plangebied in de toekomst niet meer buiten de bebouwde kom van Best zal liggen, aangezien met de toekomstige woningbouwplannen ook de komgrens zal worden verplaatst.
- 2 Van de maximaal 17 kavels die in het plangebied van Broekstraat komen, bestaat er al een reservering van in totaal 12 kavels, waarover afspraken zijn gemaakt.
Bij het uitkopen van de gronden binnen Dijkstraten zijn met verschillende eigenaren afspraken gemaakt, dat er een uitruil van gronden zal plaatsvinden. Eén van de eigenaren aan de Parallelweg levert bijvoorbeeld 2.000 m² in en krijgt daar dus ook die oppervlakte voor terug in Broekstraat. Daarbij koopt hij nog wat extra gronden, zodat hij in totaal 4 kavels voor hemzelf en zijn kinderen kan verkrijgen. De voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied, tevens bewoner van de Parallelweg, heeft in totaal 4.600 m² aan gronden buiten de koop gelaten, om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavels toegewezen gekregen. Ten slotte krijgt nog één bewoner van de Parallelweg voor zijn perceel een perceel in het plan Broekstraat. Voor de laatste 5 percelen zijn binnen Broekstraat hebben zich bij de gemeente ook al diverse gegadigden gemeld.
- 3 Zie onder 2.
- 4 Deze percelen betreffen de bouw kavels, die de voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied buiten de koop heeft gelaten. In de eerste opzet voor Broekstraat was de 4.600 m² aan gronden van de voormalige eigenaar gesplitst in 4 bouw kavels. In het huidige plan kunnen dit maximaal 6 bouw kavels worden. Deze bouw kavels zullen dus eerst in het plan Broekstraat mogelijk moeten worden gemaakt.
- 5 De gemeente Best heeft op grond van regionale afspraken, welke onder andere zijn verwoord in de gemeentelijke Woonvisie, een bepaalde woningbouwopdracht, waaraan de komende jaren voldaan moet worden. De plannen voor Dijkstraten, Schutboom en Aarle-Hokkelstraat (dus ook Broekstraat) vallen onder deze woningbouwopdracht. De gemeente Best bouwt namelijk niet alleen voor haar eigen woningbehoefte, maar ook voor de behoefte van de gemeente Eindhoven.

- 6 Het buurtschap Aarle zelf (onder andere kapel en omgeving) zal als zondanig behouden blijven, maar de overige gronden Aarle-Hokkelstraat zullen wel worden ontwikkeld. Hierbij zal uiteraard rekening worden gehouden met de genoemde uitgangspunten. Het plan Broekstraat zal binnen het totale plan van Aarle-Hokkelstraat passen, maar wordt alleen vooruitlopend in procedure gebracht.
- 7 In het ontwerp van het plan Broekstraat is rekening gehouden, dat de kavels grenzend aan de Broekstraat ook onderdeel uitmaken van de lintbebouwing aan de Broekstraat. Door daarachter nog 13 woningen te bouwen wordt niet per definitie niet voldaan aan de voorwaarden voor lintbebouwing aan de Broekstraat.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.3 Inspreker C

Inspreker heeft op 12 januari 2010 (ontvangen op 13 januari 2010) zijn reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Inspreker verwijst naar een publicatie op de gemeentelijke website omtrent de herhuisvesting van een aantal bewoners van de Parallelweg, door middel van het invullen van een woningbouwlocatie aan de Broekstraat, in het kader van de ontwikkeling van Dijkstraten tot een nieuwe woonwijk van Best. Inspreker geeft aan zijn zorgen te willen uiten over bouwontwikkelingen binnen de gemeente Best.

Naast de hieronder genoemde inhoudelijke argumenten stelt de inspreker vragen met betrekking tot de gevolgde korte inspraakprocedure.

- 1 Inspreker vermoedt dat de grote uitbreidingsplannen stroef verlopen hetgeen volgens hem leidt tot een veelheid aan kleinere plannetjes om aan de woningbouwvraag te voldoen. Inspreker ziet verschillende kleinschalige plannen in het centrum die naar zijn inzichten het complete gebied versnipperen. Het voorgestelde plan Broekstraat verstoort latere ontwikkelingen alsmede de bestaande bebouwing. De woningbouw aan de Broekstraat integreert slecht met de omringende bedrijven en het buitengebied. Inspreker is bezorgd over het in procedure nemen van het plan Broekstraat vanwege de trage doorloop van het plan Dijkstraten.
- 2 Inspreker geeft aan dat het voorgestelde plan Broekstraat wat betreft de dichtheid van bebouwing niet past bij de randvoorwaarden voor lintbebouwing zoals die voor de ontwikkeling van 'Aarle-Hokkelstraat' in klankbordbesprekingen met de gemeente zijn overeengekomen.
- 3 Inspreker ziet geen reden door middel van voorgesteld plan bewoners van de Parallelweg te herhuisvesten. Het merendeel van de bewoners van de Parallelweg hebben inmiddels zelf nieuwe woningen betrokken. Inspreker geeft aan dat er voldoende locaties elders binnen de gemeente (bijvoorbeeld de Zessprong en Dijkstraten) beschikbaar zijn om kavels in te vullen dan wel woningen te betrekken. Het starten van een plan aan de Broekstraat leidt tot halve invulling van andere plannen en met het toenemen van het aantal bouwplannen tot een verrommeling van de omgeving.

- 4 Inspreker vreest dat de losse projecten verstorend werken op een mogelijke duurzame bouwontwikkeling binnen de gemeente Best. Inspreker geeft aan dat de woningbouw in Best, met dit plan niet gebaat is. Het plan Broekstraat doet geen recht aan de vraag naar jongerenhuisvesting en betaalbare woningen met openbare voorzieningen.
- 5 Tevens geeft inspreker aan moeite te hebben met het feit dat het plan kan leiden tot andere particuliere ontwikkelingen in het buitengebied.

Beantwoording

Om de ontwikkelingen ten aanzien van het plan Dijkstraten uit te kunnen voeren, zullen eerst alle gronden aan de Parallelweg feitelijk aan de gemeente moeten zijn overgedragen. In de koopovereenkomst met de bewoners, die naar Broekstraat verhuizen, is overeengekomen dat zij hun eigendom aan de Parallelweg uiterlijk 1 jaar, nadat de bouwvergunning voor de woning aan de Broekstraat is verleend, aan de gemeente opleveren. Om de voortgang er dus in te houden heeft het college besloten de inspraakprocedure tot 4 weken te beperken.

De gemeente Best heeft op grond van regionale afspraken, welke onder andere zijn verwoord in de gemeentelijke Woonvisie, een bepaalde woningbouwopdracht, waaraan de komende jaren voldaan moet worden. De plannen voor Dijkstraten, Schutboom en Aarle-Hokkelstraat (dus ook Broekstraat) vallen onder deze woningbouwopdracht. De gemeente Best bouwt namelijk niet alleen voor haar eigen woningbehoefte, maar ook voor de behoefte van de gemeente Eindhoven. Het plan Broekstraat betreft dus geen losse snipper, maar is een voorloper van de plannen voor het gebied Aarle-Hokkelstraat.

In het ontwerp van het plan Broekstraat is rekening gehouden, dat de kavels grenzend aan de Broekstraat ook onderdeel uitmaken van de lintbebouwing aan de Broekstraat. Door daarachter nog 13 woningen te bouwen wordt niet per definitie niet voldaan aan de voorwaarden voor lintbebouwing aan de Broekstraat. Binnen lintbebouwing is het zeker niet ongewoon dat deze zich kenmerkt door af en toe te verdichten en dan weer meer open te zijn.

In onderhavig geval is de regie in handen van de gemeente en niet in handen van een particulier. De gemeente is dan ook niet bezorgd dat dit plan kan leiden tot andere particulier ontwikkelingen, aangezien men hiervoor toch eerst bij de gemeente moet zijn. De gemeente zal dergelijke initiatieven uiteraard toetsen aan de stedenbouwkundige wensen voor het betreffende gebied in relatie tot de gemeentelijke plannen in een groter geheel.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.4 Inspreker D

Insprekers hebben op 13 januari 2010 (ontvangen op 13 januari 2010) hun reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Insprekers geven aan verbaasd te zijn over de voorgenomen ontwikkeling van een woningbouwlocatie in agrarisch gebied.

- 1 Insprekers zijn verbaasd over de gekozen invulling van het plan Broekstraat nu op deze locatie een aantal jaren terug een sportpark werd voorzien.
De voorgestelde woningen behoeven niet te dienen als locatie voor herhuisvesting van bewoners van de Parallelweg. Insprekers geven aan dat er voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn. Insprekers wijzen erop dat de Parallelweg geen 17, maar slechts 13 woningen telt.
- 2 Insprekers twijfelen over de haalbaarheid van de ontwikkelingen in Aarle-Hokkelstraat gezien de geringe bevolkingsgroei binnen de gemeente Best en de actuele economische crisis. Alternatieve bouwlocaties in het centrum, de plannen Dijkstraten en Schutboom voorzien in voldoende woningen om te voldoen aan de te verwachten bevolkingsgroei. Insprekers vrezen een nieuwe versnippering van het buitengebied wat zou resulteren in een waardedaling van het onroerend goed door versterking van de rust en het uitzicht. Insprekers verzoeken de gemeente het plan Broekstraat te integreren in het totale plan Aarle-Hokkelstraat.

Beantwoording

Om de ontwikkelingen ten aanzien van het plan Dijkstraten uit te kunnen voeren, zullen eerst alle gronden aan de Parallelweg feitelijk aan de gemeente moeten zijn overgedragen. In de koopovereenkomst met de bewoners, die naar Broekstraat verhuizen, is overeengekomen dat zij hun eigendom aan de Parallelweg uiterlijk 1 jaar, nadat de bouwvergunning voor de woning aan de Broekstraat is verleend, aan de gemeente opleveren.

De gemeente Best heeft op grond van regionale afspraken, welke onder andere zijn verwoord in de gemeentelijke Woonvisie, een bepaalde woningbouwopdracht, waaraan de komende jaren voldaan moet worden. De plannen voor Dijkstraten, Schutboom en Aarle-Hokkelstraat (dus ook Broekstraat) vallen onder deze woningbouwopdracht. De gemeente Best bouwt namelijk niet alleen voor haar eigen woningbehoefte, maar ook voor de behoefte van de gemeente Eindhoven. Het plan Broekstraat betreft dus geen losse snipper, maar is een voorloper van de plannen voor het gebied Aarle-Hokkelstraat.

De percelen, die al te koop staan, betreffen de bouwkvavels, die de voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied buiten de koop heeft gelaten. In de eerste opzet voor Broekstraat was de 4.600 m² aan gronden van de voormalige eigenaar gesplitst in 4 bouwkvavels. In het huidige plan kunnen dit maximaal 6 bouwkvavels worden. Deze bouwkvavels zullen dus eerst in het plan Broekstraat mogelijk moeten worden gemaakt.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.5 Inspreker E

Inspreker heeft op 14 januari 2010 (ontvangen op 15 januari 2010) een reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Inspreker heeft een perceel aan de Broekstraat 16 in eigendom dan wel beschikt over de eigendom van een deel van de gronden aan de Broekstraat 14. De inspreker uit bezwaren op de drie hieronder uitgewerkte punten.

- 1 Het positief bestemmen van het terrein aan de Broekstraat 16. Hiermee resteren bedrijfsgebouwen in een gebied met een woonfunctie. Inspreker is beperkt in zijn mogelijkheden tot het uitoefenen van zijn bedrijf in afwachting van een verdere ontwikkeling van het gebied 'Aarle-Hokkelstraat'.
- 2 Inspreker merkt op dat het ten dele positief bestemmen van de bedrijfsgebouwen hem beperkt in het benutten van zijn huidige bouw mogelijkheden.
- 3 Inspreker wenst dat het perceel aan de Broekstraat 14 wordt betrokken bij de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Dit opdat er meer ruimte ontstaat om de bebouwing en de wegen planologisch in te passen welke beter valt te begrenzen.

Beantwoording

Het bestemmen van de gronden van Broekstraat 16, zoals deze nu zijn opgenomen en geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan voor Broekstraat, vloeit voort uit het handhavingstraject ten aanzien van de voormalige activiteiten en strijdige bebouwing op het perceel. Nu de bedrijfsmatige activiteiten zijn verplaatst naar andere bedrijventerreinen, wordt op het perceel uitsluitend gewoond. De achtergebleven gebouwen betreffen dus bijgebouwen bij een woning. Conform dit gebruik zijn de gronden nu ook bestemd. De bestaande, gedeeltelijk in afwijking van de vergunning gebouwde, bijgebouwen mogen dus wel conform de mogelijkheden in de woonbestemming worden gebruikt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan waren de gronden ook al voorzien van een medebestemming Wonen.

Op dit moment zal en kan niet zomaar worden meegewerkt aan het betrekken van de gronden in de woningbouwontwikkeling. De situatie zal nader moeten worden bekeken. Het is noodzakelijk voor de plannen voor Dijkstraten, dat er geen vertraging plaatsvindt in de plannen voor Broekstraat. Om de ontwikkelingen ten aanzien van het plan Dijkstraten uit te kunnen voeren, zullen eerst alle gronden aan de Parallelweg feitelijk aan de gemeente moeten zijn overgedragen.

In de koopovereenkomst met de bewoners, die naar Broekstraat verhuizen, is overeengekomen dat zij hun eigendom aan de Parallelweg uiterlijk 1 jaar, nadat de bouwvergunning voor de woning aan de Broekstraat is verleend, aan de gemeente opleveren. Om deze procedurele reden is het niet wenselijk nog nieuwe initiatieven op dit moment in het plan te betrekken. Betreffende wensen zullen nader kunnen worden gezien in het kader van de plannen voor Aarle-Hokkelstraat. Met de heer J. van de Laar is één en ander ook al begin januari 2010 mondeling besproken.

Het plan Broekstraat betreft niet alleen de verplaatsing van slechts 4 gezinnen.

Van de maximaal 17 kavels die in het plangebied van Broekstraat komen, bestaat er al een reservering van in totaal 12 kavels, waarover afspraken zijn gemaakt. Bij het uitkopen van de gronden binnen Dijkstraten zijn met verschillende eigenaren afspraken gemaakt, dat er een uitruil van gronden zal plaatsvinden.

Eén van de eigenaren aan de Parallelweg levert bijvoorbeeld 2.000 m² in en krijgt daar dus ook die oppervlakte voor terug in Broekstraat. Daarbij koopt hij nog wat extra gronden, zodat hij in totaal 4 kavels voor hemzelf en zijn kinderen kan verkrijgen. De voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied, tevens bewoner van de Parallelweg, heeft in totaal 4.600 m² aan gronden buiten de koop gelaten, om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavels toegewezen gekregen. Ten slotte krijgt nog één bewoner van de Parallelweg voor zijn perceel een perceel in het plan Broekstraat terug.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.6 Inspreker F

Inspreker heeft op 14 januari 2010 (ontvangen op 15 januari 2010) een reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Inspreker geeft aan kennis te hebben genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat.

- 1 Inspreker vreest voor diens toekomstige woonsituatie en heeft angst dat de uitvoering van de plannen leiden tot een aanzienlijke beperking van het woongenot. Inspreker ziet het vrije uitzicht belemmerd raken door de voorziene bebouwing. Inspreker vermoedt invloed op de (verkoop)waarde van de woning en bijbehoren en verzoekt om schadeloosstelling.
- 2 Inspreker geeft aan dat er sinds 2007 een voorkeursrecht rust op het bedrijf en de woonruimte. Het vooruitzicht van een mogelijke ontwikkeling leidt tot onduidelikheden en onzekerheden. Inspreker vraagt zich af of de gemeente voornemens heeft diens perceel met bijbehoren aan te kopen.

Beantwoording:

- 1 Een tegemoetkoming in eventuele waardeverminderingen van de objecten van inspreker als gevolg van onderhavig bestemmingsplan kunnen te zijner tijd, via een aparte procedure (ex artikel 6.1 Wro) worden gevraagd aan de gemeente Best nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op dit moment kan daar nog geen oordeel over worden gegeven.
- 2 Het perceel van inspreker valt buiten de context van het plan Broekstraat. De gemeente is reeds in gesprek met diens adviseur.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.7 Inspreker G

Inspreker heeft op 17 januari 2010 (ontvangen op 18 januari 2010) een reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Inspreker geeft aan zijn zorgen te willen uiten over bouwontwikkelingen binnen de gemeente Best.

- 1 Inspreker ziet geen reden door middel van voorgesteld plan bewoners van de Parallelweg te herhuisvesten. Het merendeel van de bewoners van de Parallelweg hebben inmiddels zelf nieuwe woningen betrokken. Inspreker geeft aan dat er voldoende locaties elders binnen de gemeente (bijvoorbeeld Schutsboom, de Zessprong en Dijkstraten) beschikbaar zijn om kavels in te vullen dan wel woningen te betrekken. Het starten van een plan aan de Broekstraat leidt tot halve invulling van andere plannen.
- 2 Inspreker stelt voor het recent verworven perceel langs Broekstraat 14 en perceel Broekstraat 16 samen met de gronden die nu ontwikkeld worden, geheel voor woningbouw te bestemmen opdat op die locatie een mooi plan tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het zou bijdragen aan een verfraaiing van het uiterlijk langs de Ringweg van Best. Een gedeeltelijke ontwikkeling leidt opnieuw tot versnippering.

Beantwoording

- 1 De gemeente Best heeft op grond van regionale afspraken, welke onder andere zijn verwoord in de gemeentelijke Woonvisie, een bepaalde woningbouwopdracht, waaraan de komende jaren voldaan moet worden. De plannen voor Dijkstraten, Schutboom en Aarle-Hokkelstraat (dus ook Broekstraat) vallen onder deze woningbouwopdracht. De gemeente Best bouwt namelijk niet alleen voor haar eigen woningbehoefte, maar ook voor de behoefte van de gemeente Eindhoven. Het plan Broekstraat betreft dus geen losse snipper, maar is een voorloper van de plannen voor het gebied Aarle-Hokkelstraat.
- 2 Het plan Broekstraat betreft niet alleen de verplaatsing van slechts 3 gezinnen. Van de maximaal 17 kavels die in het plangebied van Broekstraat komen, bestaat er al een reservering van in totaal 12 kavels, waarover afspraken zijn gemaakt. Bij het uitkopen van de gronden binnen Dijkstraten zijn met verschillende eigenaren afspraken gemaakt, dat er een uitruil van gronden zal plaatsvinden. Eén van de eigenaren aan de Parallelweg levert bijvoorbeeld 2.000 m² in en krijgt daar dus ook die oppervlakte voor terug in Broekstraat. Daarbij koopt hij nog wat extra gronden, zodat hij in totaal 4 kavels voor hemzelf en zijn kinderen kan verkrijgen.
De voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied, tevens bewoner van de Parallelweg, heeft in totaal 4.600 m² aan gronden buiten de koop gelaten, om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavels toegewezen gekregen. Ten slotte krijgt nog één bewoner van de Parallelweg voor zijn perceel een perceel in het plan Broekstraat terug.

Op dit moment zal en kan niet zomaar worden meegewerkt aan het betrekken van de gronden in de woningbouwontwikkeling. De situatie zal nader moeten worden bekeken. Het is noodzakelijk voor de plannen voor Dijkstraten, dat er geen verdraging plaatsvindt in de plannen voor Broekstraat. Om de ontwikkelingen ten aanzien van het plan Dijkstraten uit te kunnen voeren, zullen eerst alle gronden aan de Parallelweg feitelijk aan de gemeente moeten zijn overgedragen.

In de koopovereenkomst met de bewoners, die naar Broekstraat verhuizen, is overeengekomen dat zij hun eigendom aan de Parallelweg uiterlijk 1 jaar, nadat de bouwvergunning voor de woning aan de Broekstraat is verleend, aan de gemeente opleveren. Om deze procedurele reden is het niet wenselijk nog nieuwe initiatieven op dit moment in het plan te betrekken. Betreffende wensen zullen nader kunnen worden gezien in het kader van de plannen voor Aarle-Hokkelstraat. Met inspreker is één en ander ook al begin januari 2010 mondeling besproken.

Aanpassing

n.v.t.

3.2.8 Inspreker H

Inspreker heeft op 18 januari 2010 op het gemeentehuis een mondelinge reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Inspreker, die beschikt over een woning aan de Broekstraat, heeft via de krant vernomen dat het plan Broekstraat is opgezet voor herhuisvesting van bewoners van de Parallelweg in het kader van de ontwikkeling van het plan Dijkstraten.

- 1 Inspreker ziet graag toegelicht worden waarom een dergelijk aantal woningen wordt gebouwd voor het herhuisvesten van een gering aantal bewoners.
- 2 Inspreker vreest dat door het toegenomen woningaanbod het lastiger wordt zijn eigen woning te verkopen.
- 3 Inspreker maakt zich zorgen over de geluidsnormering en uit zijn zorgen over of het uitgevoerde akoestisch onderzoek rekening houdt met wettelijke eisen en normen.

Beantwoording

- 1 Het plan Broekstraat betreft niet slechts de verplaatsing van enkele gezinnen. Van de maximaal 17 kavels die in het plangebied van Broekstraat komen, bestaat er al een reservering van in totaal 12 kavels, waarover afspraken zijn gemaakt. Bij het uitkopen van de gronden binnen Dijkstraten zijn met verschillende eigenaren afspraken gemaakt, dat er een uitruil van gronden zal plaatsvinden.

Eén van de eigenaren aan de Parallelweg levert bijvoorbeeld 2.000 m² in en krijgt daar dus ook die oppervlakte voor terug in Broekstraat. Daarbij koopt hij nog wat extra gronden, zodat hij in totaal 4 kavels voor hemzelf en zijn kinderen kan verkrijgen. De voormalige eigenaar van de gronden van het plangebied, tevens bewoner van de Parallelweg, heeft in totaal 4.600 m² aan gronden buiten de koop gelaten, om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen.

Gezien de oppervlakte van de gronden en het stedenbouwkundige plan betreffen het hier maximaal 6 kavels. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavels toegewezen gekregen. Ten slotte krijgt nog één bewoner van de Parallelweg voor zijn perceel een perceel in het plan Broekstraat terug. Voor de overgebleven 5 kavels hebben zich al gegadigden gemeld bij de gemeente.

- 2 De gemeente Best heeft op grond van regionale afspraken, welke onder andere zijn verwoord in de gemeentelijke Woonvisie, een bepaalde woningbouwopdracht, waaraan de komende jaren voldaan moet worden. De plannen voor Dijkstraten, Schutboom en Aarle-Hokkelstraat (dus ook Broekstraat) vallen onder deze woningbouwopdracht. De gemeente Best bouwt namelijk niet alleen voor haar eigen woningbehoefte, maar ook voor de behoefte van de gemeente Eindhoven. Het plan Broekstraat betreft dus geen losse snipper, maar is een voorloper van de plannen voor het gebied Aarle-Hokkelstraat. De ontwikkeling van dit gebied voorziet in de regionale woningbouwbehoefte.
- 3 Gezien de functie van de Ringweg rondom Best en de hoeveelheid verkeer dat daar overheen gaat, zullen de woningen direct aan de Ringweg waarschijnlijk niet voldoen aan de geluidsnormeringen, die worden berekend aan de buitenkant van de gevel. Om dit op te lossen kan een gemeente tot in bepaalde mate een besluit hogere waarde nemen, waarmee de gemeente bepaalt dat voor die woningen iets van de standaardnorm kan worden afgeweken. Dit betreft echter niet een dusdanig afwijking dat een onaanvaardbaar leefklimaat ontstaat. Daarbij zullen aan deze woningen zelf ook maatregelen moeten worden getroffen, waardoor het leefklimaat in de woningen zelf wel voldoen aan bepaalde normen. Deze woningen zullen daarbij ook een soort geluidwerende voorziening vormen voor de achterliggende objecten.

Aanpassing

n.v.t.

4 Ambtshalve aanpassingen

- Na aanleiding van een gewijzigd stedenbouwkundig plan zal met de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Wonen’ worden geschoven. Ook zullen de bouwvlakken met bijbehorende aanduidingen binnen de bestemming ‘Wonen’ op de verbeelding worden gewijzigd en zullen de regels hierop eventueel worden aangepast.
- Ten behoeve van de regeling van geluidwerende voorzieningen aan de oostzijde van het plangebied langs de Ringweg, zal de plangrens worden gewijzigd.
- Aan de oostzijde van het plangebied zullen gronden worden voorzien van de aanduiding ‘geluidwal’ ten behoeve van de aanleg van geluidwerende voorzieningen. Ook in de regels zullen hiervoor bepalingen worden opgenomen.
- Aan de oostzijde van het plangebied zullen de gronden worden voorzien van een aanduiding ‘water’, waaraan in de regels een regeling wordt gekoppeld dat de bestaande waterloop ter plaatse wordt behouden, dan wel geheel of gedeeltelijk wordt verplaatst en dat de waterloop al dan niet kan worden overkluist.
- Binnen de bestemming ‘Groen’ zullen gronden worden voorzien van de aanduiding ‘waterberging’, waarbij dit ook in de regels zal worden verwoord.