

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Broekstraat

Gemeente Best



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Broekstraat

Gemeente Best

Datum:

juli 2010

Projectgegevens:

NZW02-BES00034-01C

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	Zienswijzen	2
	2.1 Zienswijzen	2
3	Ambtshalve aanpassingen	16

1 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningen in het plangebied Broekstraat wordt momenteel gewerkt aan de totstandkoming van een bestemmingsplan. Het plangebied wordt begrensd door de Parallelweg in het noorden, de Ringweg in het oosten en de Broekstraat in het westen. De zuidelijke grens van het plangebied ligt op het perceel Broekstraat 14.

Procedure

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 op 4 mei 2010 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.

Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn 12 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van 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 zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Ambtshalve aanpassingen

Per abuis is een aantal onjuistheden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Om deze te verhelpen, wordt het bestemmingsplan aangepast. Deze ambtshalve wijzigingen worden in hoofdstuk 3 van de voorliggende nota benoemd.

2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn twaalf zienswijzen, inclusief vijf zienswijzen van bij het bestemmingsplan betrokken instanties/overlegpartners, ontvangen, te weten:

- Indiener A te Best;
- Indiener B te Best;
- Indiener C te Best;
- Indiener D te Best;
- Prorail Regio Zuid, Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer;
- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;
- Indiener H te Best;
- Indiener I te Best;
- Ministerie van Defensie Commando DienstenCentra ;
- TenneT TSO B.V.;
- Indiener L te Best .

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.1 Zienswijzen

2.1.1 Indiener A

Indiener heeft op 15 juni 2010 (ontvangen op 16 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener constateert dat de behandeling van inspraakreacties oppervlakkig is gebeurd. Daarnaast vindt indiener dat de gemeente een vreemde volgorde van realisering van plannen hanteert in relatie tot hetgeen voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen is toegezegd.

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

- 1 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. Indiener is bezorgd over het in procedure nemen van het plan Broekstraat vanwege de trage doorloop van het plan Dijkstraten. Daarnaast uit indiener diens bezorgdheid over de haalbaarheid van het plan Dijkstraten.

- 2 Indiener 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. Indiener 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.

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 doorloop van het plan Dijkstraten dus te bespoedigen, zal eerst de procedure van bestemmingsplan Broekstraat moeten zijn doorlopen.

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 woonkavel 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 binnen Broekstraat hebben zich bij de gemeente ook al diverse gegadigden gemeld.

Daarbij heeft de gemeente Best 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.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.2 Indiener B

Indieners hebben op 14 juni 2010 (ontvangen op 16 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend. De zienswijzen van beide indieners zijn identiek. Deze reacties worden gezamenlijk samengevat en beantwoord.

Reactie

Indieners constateren dat de behandeling van inspraakreacties oppervlakkig is gebeurd. Indieners 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, in tegenspraak met hetgeen het coalitieprogramma omschrijft, leiden tot een verdere versnippering van het buitengebied.
- 2 Indieners 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 Indieners 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 is 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 Indieners geven aan dat binnen de bebouwde kom in, onder andere de bouwlocaties Schutboom en Dijkstraten, voldoende bouwlocaties worden voorzien. Hierdoor ontbreekt de noodzaak voor het bouwen aan de Broekstraat.
- 6 Indieners 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 (maximaal 6 kavels), om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavel toegewezen gekregen. Daarnaast dienen nog twee bewoner van de Parallelweg uitgeplaatst te worden en dient er voor hun perceel aan de Parallelweg een perceel in het plan Broekstraat geleverd te worden. Voor de overige percelen 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 iets kleinere bouw kavels worden. Deze bouw kavels voor zelf realisatie maken onderdeel uit van de deal met de voormalige eigenaar.
- 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 er rekening mee gehouden, dat de kavels grenzend aan de Broekstraat ook onderdeel uitmaken van de lintbebouwing aan de Broekstraat. Door daarachter nog 14 woningen te bouwen wordt niet per definitie niet voldaan aan de voorwaarden voor lintbebouwing aan de Broekstraat.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.3 Indiener C

Indieners hebben op 16 juni 2010 (ontvangen op 16 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

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

- 1 Indieners zijn verbaasd over de gekozen invulling van het plan Broekstraat.

De voorgestelde woningen behoeven niet te dienen als locatie voor herhuisvesting van bewoners van de Parallelweg. Indieners beargumenteren dat er slechts in beperkte mate sprake is van herhuisvesting: te weten 6 kavels voor de eigenaar van de gronden, 5 kavels voor geïnteresseerden, terwijl een eigenaar aanspraak maakt op 4 bouw kavels. Indieners geven aan dat er binnen de gemeente Best voldoende alternatieve woningen beschikbaar zijn zonder de realisatie van het plan.

- 2 Indieners 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. Indieners 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. Indieners 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. 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 (maximaal 6 kavels) buiten de koop gelaten, om daar zelf kavels op te kunnen laten ontwikkelen. Daarbij heeft hij in het kader van de uitplaatsing één woonkavel toegewezen gekregen. Daarnaast dienen nog twee bewoner van de Parallelweg uitgeplaatst te worden en dient er voor hun perceel aan de Parallelweg een perceel in het plan Broekstraat geleverd te worden. Voor de overige percelen binnen Broekstraat hebben zich bij de gemeente ook al diverse gegadigden gemeld.

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. Tot op heden is nog niet gebleken dat het plangebied Aarle-Hokkelstraat niet nodig is om te voldoen aan de regionale woningbouwopdracht.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.4 Prorail Inframangement Regio Zuid, Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer

Indiener heeft op 9 juni 2010 (ontvangen op 11 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener ziet, gezien het meegeleverde akoestisch onderzoek, reden een zienswijze in te dienen. Tevens verzoekt indiener zodanige actie te ondernemen opdat diens bezwaren worden weggenomen.

- 1 Met betrekking tot de rapportage voor de geluidseffecten vanuit het railverkeer geeft indiener aan:
 - a dat er is gerekend met negatieve maaiveldhoogtes hetgeen niet in overeenstemming is met de instructies van Geonose;
 - b dat er in tegenstelling tot wat art. 110 a lid 6 Wgh voorschrijft geen cumulatieberekening is uitgevoerd waarmee het rapport geen inzicht geeft in het leefklimaat dat ontstaat als gevolg van uitvoering van het bouwplan;
 - c dat het akoestisch onderzoek is berekend op 1,5 en 4,5 meter hoogte waaruit kan worden opgemaakt dat woningen geen 2^e bouwlaag krijgen wat als zodanig niet in het rapport is opgenomen;
 - d dat niet alle gevels met vrij zicht op het spoor als waarneempunt zijn opgevoerd, terwijl dit naar het inzicht van indiener relevant is;
 - e dat de tekst in de rapportage op pagina 24 dient te worden aangevuld door middel van het opnemen van de volgende zin: "het borgen van een goed woon- en leefklimaat slechts kan plaatsvinden door het volgen van een procedure hogere waarden".
- 2 Met betrekking tot de rapportage voor de geluidseffecten vanuit het wegverkeer geeft indiener aan:
 - a dat er verkeerde maximale hogere waarden voor buitenstedelijke gehanteerd zijn;
 - b dat er met betrekking tot de ingevoerde wegen met de verkeerde maximumsnelheden is gerekend;
 - c dat er voor de Ringweg onjuiste percentages voor verdeling zijn gehanteerd;
 - d dat er voor de Oirschotseweg een niet meer in gebruik zijnde wegdektype is opgenomen in de rapportage;
 - e dat er ten onrechte een 5 dB reductie is toegepast op de Ringweg en er sprake is van een ongelijke onderzoekszone met betrekking tot de wegen;
 - f dat de rapportage geen duidelijkheid geeft met betrekking tot aanwezige hoogteverschillen in het plangebied.
- 3 Indiener geeft aan dat uit de rapportage niet duidelijk blijkt uit hoeveel bouwlagen de woningen bestaan en dat een cumulatieberekening ontbreekt.

Beantwoording

- 1a De maaiveldhoogte van het laagste punt in de omgeving van het plangebied, zijnde de tunnelbak van de spoorlijn is in de berekeningen op 0 gesteld. De hoogten van alle relevante objecten en (spoor)wegen zijn daaraan gerelateerd. Hiermee zijn er geen negatieve maaiveldhoogtes aanwezig in het model. De zienswijze is gegrond, het rekenmodel en de rapportage is op dit onderdeel aangepast.
- 1b In de bijlage is deze berekening alsnog opgenomen. De zienswijze is gegrond, het rekenmodel en de rapportage is op dit onderdeel aangepast.
- 1c In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de hoogtes en goothoogtes van de toekomstige woonbebouwing opgenomen. Daaruit volgt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Derhalve is in de berekeningen een waarneemhoogte per bouwlaag aangehouden, zijnde 1,5 en 4,5 meter. De zienswijze is ongegrond en leidt dan ook niet tot aanpassing van de rapportage.
- 1d In eerste aanleg zijn alle woningen berekend maar in de rapportage zijn alleen waarneempunten nabij de relevante woningen gelegd. Ten behoeve van de verificerbaarheid zijn alsnog ter plaatse van alle woningen en alle waarneemhoogtes rekenpunten gelegd. In bijlage 3 van het akoestisch onderzoek is een overzicht van de rekenpunten opgenomen. De zienswijze is gegrond, het rekenmodel en de rapportage is op dit onderdeel aangepast.
- 1e Naar aanleiding van de voorliggende rapportage is een hogere waarde procedure opgestart. Hierin wordt de afweging gemaakt of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en hoe dit gewaarborgd kan worden. Tevens is aanvullend een berekening van de cumulatieve geluidbelasting uitgevoerd welke meegenomen in de afweging of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De zienswijze is ongegrond de procedure voor een hogere waarde wordt reeds opgestart en wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanwijziging ter inzage gelegd.
- 2a+b Het wettelijke Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmg2006) stelt de regels voor het bepalen van de geluidbelastingen. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is volgens het Rmg2006 het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit 10 jaar na realisatie van de wijziging aan de weg. Deze uitgangspunten zijn onder ander vastgelegd en vastgesteld in een door Goudappel Coffeng opgestelde notitie van 2 februari 2009. In deze notitie is opgenomen dat de toegestane snelheid op onder andere de Ringweg vanwege de ligging in de bebouwde kom in het jaar 2020 maximaal 50 kilometer per uur is en dat het gebied Broekstraat eveneens binnen de bebouwde kom is gesitueerd. De verkeersstructuur binnen het plangebied Broekstraat is hier ook op ingericht (30 km/uur). De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de rapportage.
- 2c Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de Ringbaan maar wel binnen de zone van de Ringweg. Er van uit gaande dat deze weg bedoeld wordt kan opgemerkt worden dat voor baanvak 9 (zijnde een kort gedeelte van de Ringweg dat op zeer grote afstand gelegen is), voor de middelzware motorvoertuigen in de nachtperiode, abusievelijk een te hoog percentage opgenomen is voor de middelzware motorvoertuigen. In plaats van 10,04 had dit 1,04 moeten zijn.

In de overige wegvakken van de Ringweg is wel het juiste percentage opgenomen. Uit een berekening met de juiste percentages blijkt dat er, vanwege de grote afstand van het betreffende baanvak tot en meest nabij gelegen waarneempunt, geen verschil in de rekenresultaten is. Voor baanvak 9 Ringweg is dit percentage in de nachtperiode voor het middelzware verkeer aangepast. De zienswijze is gegrond, het rekenmodel en de rapportage is op dit onderdeel aangepast.

- 2d Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de Oirschotseweg en is dus ook niet van belang voor de berekening. Deze weg is dus wel opgenomen in het model maar is niet meegenomen in de berekening. De afstand van het plangebied tot de Oirschotseweg is circa 375 meter. De zienswijze is ongegrond en leid niet tot aanpassing van de rapportage.
- 2e Zoals reeds eerder opgemerkt (zie 2a en b) zal vanwege een aanpassing van de bebouwde komgrens de maximale snelheid van de Ringweg in de toekomst 50 km/uur zijn. Conform artikel 110g van de wet geluidhinder en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 mag wegen met een snelheid van minder dan 70 km/uur een aftrek van 5 dB(A) toegepast worden. De zienswijze is ongegrond en leid niet tot aanpassing van de rapportage.
- 2f Zoals onder 1a van deze notitie opgemerkt zijn de maaiveldhoogte van het laagste punt in de omgeving van het plangebied, zijnde de tunnelbak van de spoorlijn is in de berekeningen op 0 gesteld. De hoogten van alle relevante objecten en (spoor)wegen zijn daaraan gerelateerd. Hiermee zijn er geen negatieve maaiveldhoogtes aanwezig in het model. De toegepaste hoogtes zijn opgenomen in de bijlage van de rapportage. De zienswijze is gegrond, het rekenmodel en de rapportage is op dit onderdeel aangepast.
- 3 Zoals onder 1.c van de notitie opgemerkt zijn in de regels behorende bij het bestemmingsplan de hoogtes en goothoogtes van de toekomstige woonbebouwing opgenomen. Daaruit volgt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Derhalve is in de berekeningen een waarneemhoogte per bouwlaag aangehouden, zijnde 1,5 en 4,5 meter. De zienswijze is ongegrond en leid niet tot aanpassing van de rapportage.

Naar aanleiding van de gegronde delen van de zienswijze zijn het akoestische onderzoek en het besluit hogere waarde aangepast en is het besluit hogere waarde gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen hebben echter verder geen invloed op het juridisch deel van het bestemmingsplan.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.5 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft op 1 juni 2010 (ontvangen op 8 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener constateert dat het plan verwijst naar een verouderde waterparagraaf.

- 1 De waterparagraaf beschrijft een tweetal mogelijkheden, te weten een onder- en bovengrondse waterberging. De verbeelding maakt met een aanduiding slechts een bovengrondse waterberging zichtbaar. Indiener verzoekt duidelijk te maken in de waterparagraaf en de verbeelding hoe de ondergrondse waterberging wordt opgenomen.
- 2 Indiener verzoekt de binnen het plangebied gelegen leggerwatergang D0107 als Water te bestemmen.
- 3 Indiener verzoekt om de navolgende definitie voor waterhuishoudkundige voorzieningen op te nemen: "voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."
- 4 Tenslotte verzoekt indiener de concrete uitwerking van de waterhuishouding zo snel mogelijk te bespreken.

Beantwoording

- 1 De toelichting en de verbeelding zullen hierop worden aangevuld.
- 2 Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- 3 De gegeven definitie zal worden opgenomen in de regels.
- 4 Naar aanleiding van de zienswijze heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met het waterschap. Indien voldaan wordt aan de volgende punten kan het waterschap instemmen met de waterparagraaf:
 - a Algemene beschrijving van het functioneren van het watersysteem. Uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen benoemen (staat nu al in het ontwerpbestemmingsplan).
 - b Middels een aanduiding of aanduidingen zichtbaar maken op de verbeelding waar waterberging en/of infiltratie kan komen.
 - c Tot slot duidelijk vermelden dat er een waterhuishoudkundigplan wordt opgesteld waar de nadere uitwerking van het watersysteem in wordt beschreven. Het waterschap zal hierbij vroegtijdig worden betrokken.Het bestemmingsplan zal op deze punten worden aangepast en het waterhuishoudkundig plan is inmiddels opgesteld.

Aanpassing

De waterparagraaf, de verbeelding en regels zullen op genoemde onderdelen worden aangepast.

2.1.6 Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 4 juni 2010 (ontvangen op 8 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener heeft zich beperkt tot de vraag hoe het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Deze zienswijze is gebaseerd op hetgeen is opgemerkt in de inspraakreactie van 27 januari 2010 alsmede het gemeentelijke antwoord op deze inspraakreactie. Tevens is de per 1 juni 2010 in werking getreden Verordening Ruimte (VR) ten grondslag gelegd aan deze zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan Broekstraat voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie aan de noordwestzijde van de kern Best als zijnde een alternatieve locatie voor de huidige bewoners van het toekomstige woongebied Dijkstraten. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling is in de VR aangemerkt als een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Naar de mening van indiener is terecht gekozen voor uitbreiding in bovengenoemd zoekgebied. Indiener geeft aan dat in een dergelijke situatie sprake behoort te zijn van een kwaliteitsverbetering van de omgeving (voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied). Indiener mist in het voorliggende plan een kwaliteitsverbetering. De verwijzing naar de verrichte milieueffectrapportage voor de woningbouwlocaties Hokkelstraat en Dijkstraten komt onvoldoende tegemoet aan de VR. De MER besteedt aandacht aan landschappelijke inpassing, maar de kwaliteitsverbetering is in het plan onvoldoende veiliggesteld. Met betrekking tot de uitbreidingslocatie, met name over de woningbouwplanning, bestaat naar de mening van indiener onvoldoende duidelijkheid. Indiener verzoekt dringend de provinciale belangen in de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken.

Beantwoording

In de milieueffectrapportage voor de ontwikkeling van dit gebied, bijgevoegd als separate bijlage bij het plan, is aangegeven hoe dit gebied wordt ingepast in het bestaande landschap met bijbehorende natuurwaarden. Daarnaast is het plan ruimtelijke/lanschappelijke ingepast door middel van de geplande groenvoorzieningen (bestemming 'Groen' rondom de te bouwen woningen en is in de exploitatie van het gebied rekening gehouden met een bijdrage ten behoeve van landschapsonwikkeling

Bovenstaande zal worden verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan, waarmee de belangen van de provincie in voldoende mate is betrokken.

Aanpassing

Aanvulling toelichting

2.1.7 Indiener G

Indiener heeft op 25 mei 2010 (ontvangen op 28 mei 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener geeft aan kennis te hebben genomen van de Nota inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat. In de zienswijze wordt ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan 'Broekstraat' voorheen onder de naam 'Hokkelstraat-Oost' in procedure is geweest. Dit is echter een onjuiste veronderstelling, daar het plan Hokkelstraat-Oost een separaat plan betreft. De aangegeven opmerkingen hebben derhalve geen invloed op het plangebied van het bestemmingsplan 'Broekstraat'.

Beantwoording:

De zienswijze van indiener valt buiten de context van het plan Broekstraat.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.8 Indiener H

Indiener heeft op 4 juni 2010 (ontvangen op 7 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener 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 indiener is verbaasd in het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen zijn doorgevoerd na de door indiener ingezonden inspraakreactie.

- 1 Indiener kan de gemeente niet volgen in haar stelling dat het perceel aan de Broekstraat 16 niet geheel als Wonen is bestemd. Een deel van het perceel is als Agrarisch bestemd. Slechts op het voor Wonen bestemde deel van de Broekstraat 16 is een bouwvlak opgenomen. Indiener ziet bij voorkeur bouwvlakken binnen de bestemming Wonen opgenomen worden met een gelijke dichtheid als voorgesteld op het naastgelegen perceel.
- 2 Indiener wenst, voor zover het voorgaande onhaalbaar is, dat de aanwezige loodsen en extra bouwwerken aan de Broekstraat 16 alsnog tot Wonen worden bestemd. Naar de inzichten van indiener is dit mogelijk aangezien genoemde bouwwerken leegaal tot stand zijn gekomen.
- 3 Indiener wenst dat het terrein achterop het perceel tot Wonen wordt bestemd in plaats van Agrarisch met op de bestemming Wonen toegesneden bouwvlakken met een gelijke dichtheid zoals voorgesteld voor het naastgelegen perceel.
- 4 Indiener 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 ontwerpbestemmingsplan 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. Het perceel is uitsluitend binnen het plangebied getrokken om de bestaande situatie te legaliseren.

Op dit moment zal en kan niet zomaar worden meegewerkt aan het betrekken van de gronden in de woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook voor het perceel Broekstraat 14. De situatie zal daarvoor 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. Eventuele bouwmogelijkheden aan de Broekstraat 14 en 16 zullen te zijner tijd worden afgewogen in het kader van de plannen voor Aarle.

Aanpassing

n.v.t.

2.1.9 Ministerie van Defensie Commando DienstenCentra

Indiener heeft op 3 juni 2010 (ontvangen op 7 juni 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener constateert dat in het westelijk deel van het plangebied 'Broekstraat' een militaire brandstofleiding is gelegen. Met betrekking tot deze brandstofleiding alsmede tot het radarverstoringsgebied van de vliegbases Volkel en Eindhoven wenst indiener enige opmerkingen te maken.

- 1 Indiener geeft aan dat de veiligheidszone voor de militaire brandstofleiding verkeerd is opgenomen op de verbeelding. De gehanteerde veiligheidszone is, in tegenstelling tot de aanbeveling van het Ministerie van VROM, nog gebaseerd op de verouderde VROM circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering van transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' in plaats van de in ontwikkeling zijnde AMvB Buisleidingen. Voor minder brandbare vloeistoffen, zoals in deze militaire brandstofleidingen, geldt in de AMvB Buisleidingen geen PR 10^{-6} contour, maar slechts een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Indiener verzoekt deze aanpassing door te voeren.
- 2 Indiener merkt op dat het plangebied is gelegen onder het radarverstoringsgebied behorende bij een radar op de vliegbasis Volkel. Tegelijkertijd merkt indiener op dat het bestemmingsplan geen melding maakt van de ligging onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System van de vliegbasis Eindhoven.

In beide gevallen geldt dat het bestemmingsplan niet voorziet in het toestaan van hogere bebouwing. Indiener adviseert in de toelichting melding te maken van de verstoringsgebieden.

Beantwoording

De opmerkingen van indiener zullen worden verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

Aanpassing

- Aanpassen verbeelding: Een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden opnemen ter vervanging van de PR 10⁻⁶ contour.
- Aanpassen toelichting: De toelichting uitbreiden met de vermelding van de radar-verstoringsgebieden voor de vliegbases Volkel en Eindhoven.

2.1.10 TenneT TSO B.V.

Indiener heeft op 10 mei 2010 (ontvangen op 10 mei 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' ingediend.

Reactie

Indiener merkt op dat er binnen het plangebied geen ondergrondse hoogspanningsleidingen noch bovengrondse hoogspanningsleidingen zijn gelegen.

Beantwoording

n.v.t.

2.1.11 Indiener K

Indiener heeft door middel van e-mailcorrespondentie van 18 en 19 mei 2010 (ontvangen, via de balie, op 19 mei 2010) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan enige kanttekeningen te hebben bij het ontwerpbestemmingsplan.

- 1 Indiener geeft aan dat de gronden op het kavel Stabel binnen het huidige plan Broekstraat zijn verworven voor de herbouw van de bewoners aan de Parallelweg. In het kader van deze ontwikkeling zijn politieke toezeggingen gedaan met instemming van het college van B en W en de gemeenteraad die niet als zodanig zijn verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft naar het inzicht van indiener het bouwen van zowel een- als tweekappers met een bij de omgeving passende en harmoniërende bebouwing, terwijl nu uitsluitend wordt voorzien in éénkappers.
- 2 Indiener heeft enige opmerkingen met betrekking tot de spuitzone rondom de Parallelweg 12. Indiener geeft aan dat er geen wetgeving bestaat met betrekking tot minimaal te hanteren afstanden tussen gewassen/aanplant en open lucht in relatie tot nabijgelegen gevoelige objecten, zoals woningen. Indiener meldt dat op het perceel Parallelweg 12 geen boomkwekerij wordt uitgeoefend.

Het milieubelastende perceel is verhuurd en begint na de oprit bij de opstallen. Indien er geen reden tot vertraging vanwege de spuitzone.

Beantwoording

- 1 In het stedenbouwkundige plan zijn wellicht uitsluitend vrijstaande woningen getekend, maar in het ontwerpbestemmingsplan zijn één en tweekappers mogelijk gemaakt. De bouwvlakken zijn immers voorzien van de bouwaanduidingen 'vrijstaande' én 'twee-aaneen'. De achtergronden van het stedenbouwkundig plan en daarmee de bestemmingsregeling staan verder in voldoende mate beschreven in toelichting.
- 2 Het klopt dat er geen wetgeving bestaat met betrekking tot aan te houden afstanden in verband met spuitzones. Echter, in de jurisprudentie is wel duidelijk geformuleerd dat een zone van 50 meter als redelijk wordt geacht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In geval er ook andere maatregelen aan de bron worden getroffen (bijvoorbeeld een haag rondom het teeltgebied) kan de afstand gemotiveerd worden verkleind tot ongeveer 30 m. De gronden zijn ter plaatse zijn wellicht wel verhuurd, maar nog wel in gebruik voor het telen van gewassen. Om deze reden dient rekening te worden gehouden met een spuitzone. Om de plannen voor Broekstraat toch doorgang te laten vinden, waarmee ook de voortgang van het plan Dijkstraten wordt gewaarborgd, is er voor gekozen om voor een gedeelte van het perceel Parallelweg 12 de teelt van gewassen uit te sluiten. Gezien dit gegeven zal de plangrens aan de noordzijde van het plangebied naar het noorden worden opgerekt.

Een gedeelte van de gronden van het perceel Parallelweg 12 zullen in het plan worden betrokken en weer voor agrarische doeleinden worden bestemd, maar ook worden voorzien van een aanduiding voor een teeltvrije zone, waarvoor wordt geregeld dat ter plaatse de gronden niet mogen worden gebruikt voor het telen van gewassen. Hierdoor zal de spuitzone ook naar het noorden verschuiven en zal de bouw van woningen alsnog rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. Een regeling voor de spuitzone kan daarmee komen te vervallen, aangezien binnen de spuitzone geen bouw mogelijkheden voor gevoelige bebouwing meer aanwezig zijn.

Aanpassing

Aanpassen verbeelding aan de noordzijde van het plangebied en aanvulling regels met een agrarische bestemming met een aanduiding voor een teeltvrije zone.

Verwijderen aanduiding 'milieuzone – spuitzone' met bijbehorende regeling in de regels.

Toevoegen bestemming 'Verkeer' op de verbeelding en in de regels voor de gronden van de Parallelweg.

3 Ambtshalve aanpassingen

- 1 Als gevolg van het opnemen van een regeling voor de Parallelweg binnen het plangebied, vindt in de noordoosthoek van het plangebied op de verbeelding een plangrenscorrectie plaats, waarmee de plangrens van het bestemmingsplan 'Broekstraat' logisch aansluit op de plangrens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Dijkstraten'.
- 2 Op de verbeelding en in de regels wordt de bestemmingsnaam 'Verkeer - Verblijf' gewijzigd in 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit in aansluiting van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Salderes'.
- 3 In de regels wordt in artikel 4, lid 4.4 het woord 'minimaal' toegevoegd in de regeling.
- 4 In de regels wordt in artikel 6, lid 6.2.2 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' gewijzigd in de aanduiding 'bijgebouwen' conform het bepaalde in landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.
- 5 Op de verbeelding worden enkele grenzen van bouwvlakken enkele meters verschoven na aanleiding van afspraken met partijen.