



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Aarlesche Erven, actualisatie fase 2

Gemeente Best

Datum: 29 maart 2022

Projectnummer: 140129.03

ID: NL.IMRO.0753.wpAarleactualefase2-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstellingen plan	3
1.3	Het plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het plan	5
2.2	Toets wijzigingsvoorwaarden	8
2.3	Wijze van bestemmen	9
3	Uitvoerbaarheid	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Economische uitvoerbaarheid	10
3.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 juni 2019 is het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' door de gemeenteraad van Best vastgesteld. De nieuwe wijk is gesitueerd op voornamelijk agrarische gronden in het noordwesten van Best. Het plangebied is circa 53 hectare groot en biedt ruimte aan 880 woningen, een brede school en veel openbaar groen. De ontwikkellocatie wordt de schakel tussen de bestaande bebouwing en Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'. Kleinschalige voedselproductie is benoemd als thema binnen deze woningbouwontwikkeling. De realisatie is in verschillende fasen beoogd in de periode 2019-2030, waarbij maximale flexibiliteit wordt geboden binnen kleine bouwvelden. Per fase wordt een verkavelingsplan uitgewerkt als verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan voor fase 2 is geconstateerd dat de beoogde verkaveling niet helemaal past binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het juridisch-planologische kader om fase 2 te kunnen realiseren.

1.2 Doelstellingen plan

In het verkavelingsplan voor fase 2 van Aarlesche Erven is geconstateerd dat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling niet helemaal aansluit op de beoogde verkaveling. Op één plek dient de bestemming 'Woongebied' vergroot te worden, ten koste van de aangrenzende verkeersbestemming. Daarnaast is er een andere situatie waarbij het wenselijk is om de bestemming 'Woongebied' te vergroten/uit te wisselen met de aangrenzende groenbestemming.

Tegelijkertijd is in het bestemmingsplan het uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande rioolpersleiding van Waterschap De Dommel gehandhaafd zou blijven en ingepast zou worden in de ontwikkeling. Inmiddels is dit uitgangspunt gewijzigd en zal de leiding onder de nieuwe wegenstructuur wordt gelegd, waardoor de aanwezige dubbelbestemming op de huidige locatie niet langer noodzakelijk is. Dat geldt ook voor de gehanteerde groenbestemming door een bouwveld van fase 2, die gehanteerd werd om de leiding hier te beschermen. Het nieuwe tracé van de rioolpersleiding dient op zijn beurt weer te worden voorzien van een nieuwe dubbelbestemming.

Door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingsplannen aanduidingsgrenzen met maximaal 15 meter worden verschoven waardoor het beoogde verkavelingsplan gerealiseerd kan worden. Ook voor het verwijderen/verleggen van de dubbelbestemming voor de rioolpersleiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.3 Het plangebied

Zoals in voorgaande paragraaf is terug te lezen bestaat het plangebied uit verschillende onderdelen. Het betreft de bestaande en nieuwe locatie van de rioolpersleiding in het plangebied. Daarbij doorkruist de huidige leiding een bouwveld binnen fase 2 van Aarlesche Erven. Ter bescherming van de leiding waren de gronden binnen het bouwveld voorzien van de bestemming 'Groen'. Ook maakt een hoeksituatie binnen fase 2 deel uit van het plangebied. Tot slot gaat het om twee kleine bouwveldjes in de groene verbindingszone ('de Wildernis') van de ontwikkeling. Op de navolgende afbeelding zijn de globale ligging van de plandelen in Aarlesche Erven weergegeven. De losse plandelen vormen gezamenlijk het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' met daarop globaal het plangebied van dit wijzigingsplan in geel aangeduid. De te verwijderen dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is daarbij met een drietal pijlen aangeduid, de nieuwe ligging betreft de geel gestippelde lijn en de gebieden waar bestemmings- en aanduidingsgrenzen worden verschoven zijn omcirkeld (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

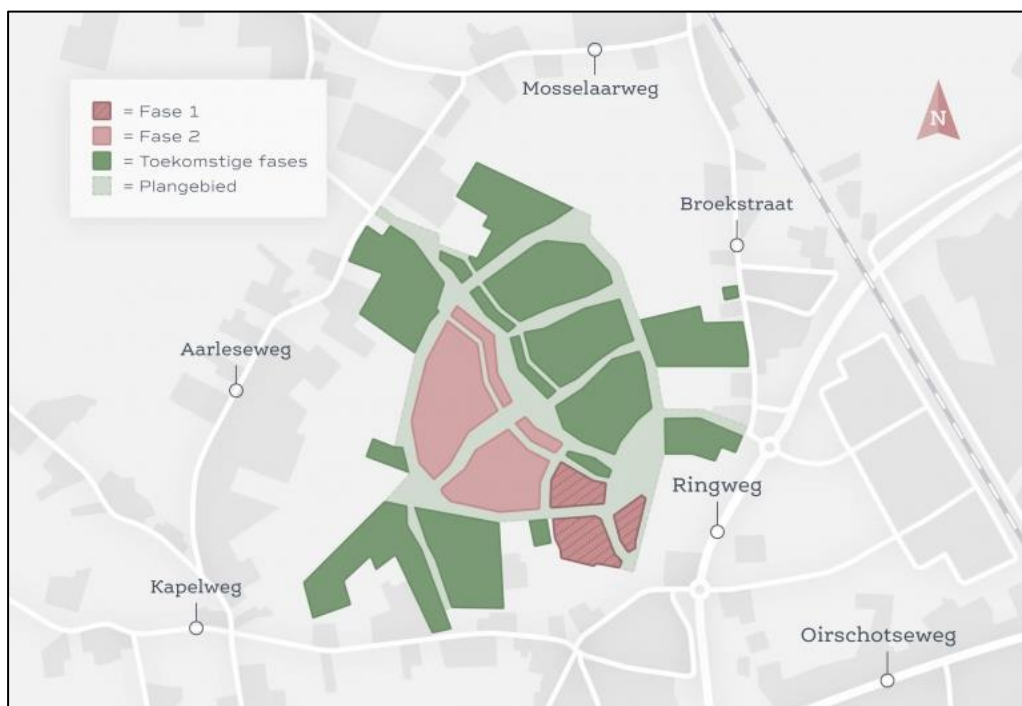
1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' in 2019 is gestart met de uitwerking van de eerste fase van de ontwikkeling. Het gaat om een drietal bouwvelden in het zuidoosten van de ontwikkellocatie. In het najaar van 2021 is gestart met de verkoop van de woningen uit deze eerste fase. Gelet op deze omstandigheden is gestart met de verdere uitwerking van de tweede fase van 'Aarlesche Erven'. De gronden liggen achter fase 1 en beslaan een groot deel van het middengebied van de ontwikkeling. Onderstaande afbeelding laat de nu bekende fasering van de ontwikkeling zien.



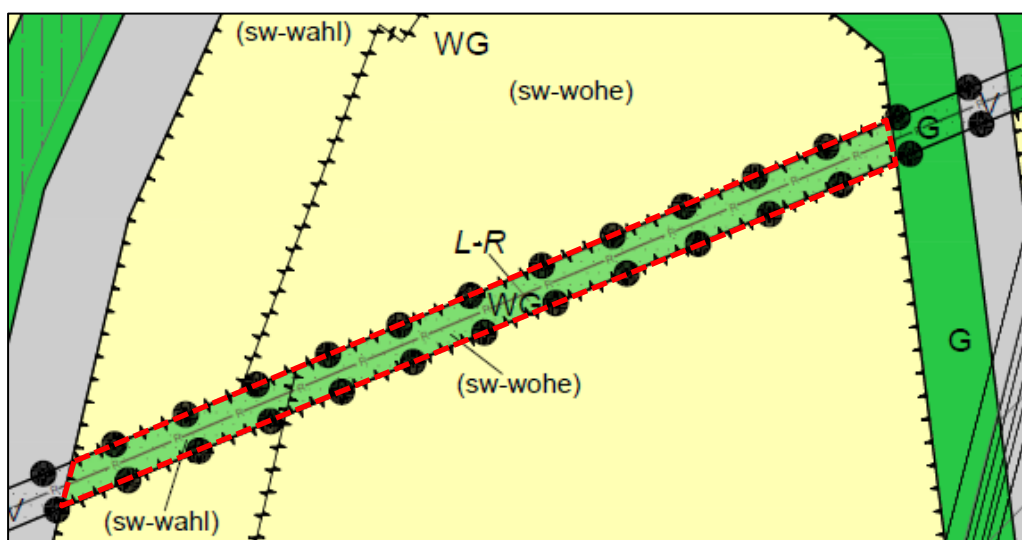
Fasering Aarlesche Erven (Bron: Gemeente Best).

Voor iedere fase binnen 'Aarlesche Erven' geldt dat als verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan een verkavelingsplan wordt uitgewerkt. In het verkavelingsplan wordt op een concreter abstractieniveau gekeken naar de invulling van de bouwvelden. Bij de uitwerking van het verkavelingsplan voor fase 2 is gebleken dat de kaders uit het geldende bestemmingsplan niet volledig aansluiten bij de verkaveling. Het gaat om een aantal geringe verschillen, die verder geen afbreuk doen aan de beoogde doelstellingen, kwaliteiten en ruimtelijke structuren van de ontwikkeling. Daarbij komt dat tot op heden altijd was voorzien in een ruimtelijke inpassing van de bestaande rioolpersleiding door het gebied. Inmiddels is echter besloten dat de leiding niet in de huidige vorm wordt gehandhaafd, maar wordt verplaatst onder de nieuwe wegenstructuur. Dat zorgt ervoor dat de eerder voorziene ruimtereservering ter bescherming van de leiding door een bouwveld binnen fase 2 niet langer noodzakelijk is en de gronden in het verkavelingsplan bij het bouwveld zijn betrokken. De navolgende afbeelding laat het beoogde verkavelingsplan voor fase 2 zien.



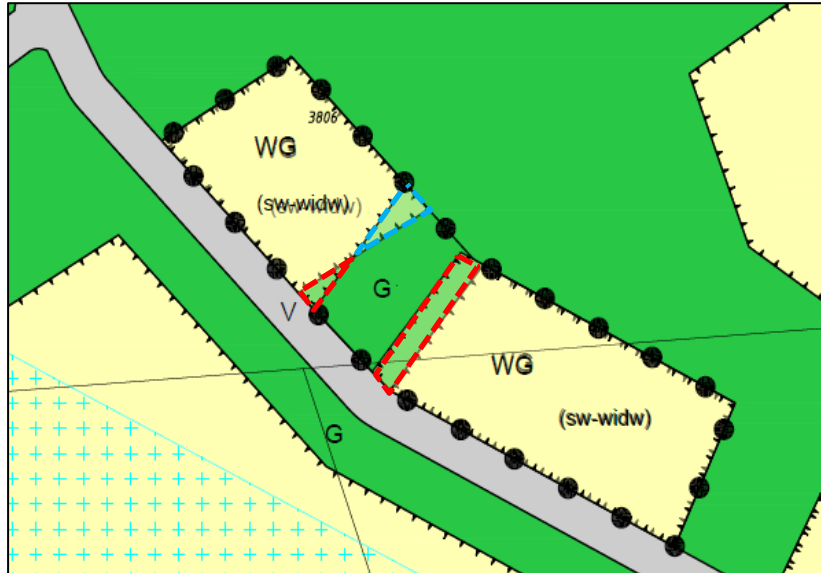
Verkavelingsplan fase 2 (Bron: KuiperCompagnons).

Zoals aangegeven zal de bestaande rioolpersleiding in het plangebied verwijderd worden en onder de nieuwe wegenstructuur worden gebracht. Daardoor kan de ruimte-reservering binnen het bouwveld van fase 2 worden betrokken in het woonveld en worden voorzien van een woonbestemming. Navolgende afbeelding laat dit betreffende plandeel zien. Ook het verwijderen en verleggen van de dubbelbestemming van de leiding maakt onderdeel uit van dit wijzigingsplan.



Overlay plandeel met geldend bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' waarbij het globaal in rood omliggende gebied de bestemming 'Woongebied' krijgt met bijbehorende aanduidingen (Bron: SAB).

Om een tweetal kleinere bouwvelden in de groene verbindingszone ('de Wildernis') goed in te kunnen vullen is het noodzakelijk om het oostelijke bouwveld iets te vergroten en bij het westelijk gelegen bouwveld de bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied' min of meer met elkaar uit te wisselen. De navolgende afbeelding laat dit plandeel zien.



Overlay plandeel met geldend bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' waarbij het globaal in rood omliggende gebied de bestemming 'Woongebied' krijgt met bijbehorende aanduidingen. Het blauw omliggende gebied wordt voorzien van de bestemming 'Groen' (Bron: SAB).

Tot slot volgt uit het verkavelingsplan de wens om een deel van een bouwveld te vergroten ten koste van de verkeersbestemming. Omdat hier ter plaatse uitsluitend een langzaam verkeersverbinding is beoogd, vormt dit geen belemmering. De navolgende afbeelding laat dit plandeel zien.



Overlay plandeel met geldend bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' waarbij het globaal in rood omliggende gebied de bestemming 'Woongebied' krijgt met bijbehorende aanduidingen (Bron: SAB).

2.2 Toets wijzigingsvoorwaarden

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van een tweetal wijzigingsbevoegdheden, namelijk:

- 1 Artikel 8.5: de mogelijkheid om de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' van de verbeelding te verschuiven/verwijderen.
- 2 Artikel 14: de mogelijkheid om bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen te verschuiven.

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge de hiervoor genoemde artikelen uit het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen. Aan de wijzigingsbevoegdheden is een aantal voorwaarden verbonden, die hierina aan bod komen.

Artikel 8.5 Wijzigingsbevoegdheid (uit bestemming 'Leiding - Riool')

- a Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak van de 'Leiding - Riool':

- 1 naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- 3 van de verbeelding wordt verwijderd.

In voorliggend wijzigingsplan is gekozen om de huidige dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen en de nieuwe ligging te voorzien van de dubbelbestemming..

- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld in onder a worden uitgevoerd, wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Het waterschap is als leidingbeheerder betrokken bij dit plan.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De bestemmingsgrenzen en/of aanduidingsgrenzen mogen met niet meer dan 15 m worden verschoven.

Met voorliggend plan worden geen bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen verschoven met meer dan 15 meter.

- b De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

In de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' is reeds aangetoond dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Gelet op de geringe aanpassingen binnen dit wijzigingsplan zal dit plan daar geen verandering in aanbrengen.

- c Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

In het opgestelde verkavelingsplan is in lijn met het opgestelde stedenbouwkundig en beeldregieplan voor de ontwikkeling een verdere invulling en uitwerking gegeven aan fase 2 van Aarlesche Erven. Daarbij is rekening gehouden met onder meer de beoogde beeldkwaliteit en het waarborgen van de verkeersveiligheid.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De planregels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het plangebied, zijnde een verklaring van de gebruikte begrippen. Hoofdstuk 2 geeft aan welke verbeelding dit wijzigingsplan wijzigt en welke bestemmingsplannen overeenkomstig van toepassing zijn. Ten slotte is in hoofdstuk 3 de slotregel opgenomen. De overgangsrechtelijke bepalingen uit het moederplan blijven van kracht.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

2.3.2 Dit wijzigingsplan

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door de artikelen 8.5 en 14 van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. In artikel 8.5 wordt verwezen naar de mogelijkheid om de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' van de verbeelding te verwijderen/verleggen. Artikel 14 bevat de mogelijkheid om bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen voor maximaal 15 meter te verschuiven. In paragraaf 2.2 is reeds aangetoond dat dit plan aan de gestelde voorwaarden voldoet en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best toepassing kan geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. De regels behorende bij de bestemmingen en gebiedsaanduidingen uit dit wijzigingsplan zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

Op 17 juni 2019 is het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' vastgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Omdat voorliggend wijzigingsplan slechts een aantal geringe wijzigingen bevat, is het uitvoeren van nieuw onderzoek niet benodigd.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het wijzigingsplan en de planbegeleiding. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd binnen de grondexploitatie. Daarbij komt dat dit wijzigingsplan geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.) bevat, omdat met dit wijzigingsplan uitsluitend een aantal geringe aanpassingen vanuit het verkavelingsplan voor fase 2 van de ontwikkeling juridisch-planologisch wordt doorgevoerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan 'Aarlesche Erven, actualisatie fase 2', heeft van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 ter inzage heeft gelegen, gedurende deze termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend.