

**BESTEMMINGSPLAN STEEGSCHE VELDEN -
OOST (HOKKELSTRAAT - OOST)**

GEMEENTE BEST

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN 1,5 DEC. 2010
RO RuO

pi 10-8438

**BESTEMMINGSPLAN STEEGSCHE VELDEN -
OOST (HOKKELSTRAAT - OOST)**

GEMEENTE BEST

Bestemmingsplan Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Planologisch kader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal / regionaal beleid	11
2.3 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)	18
2.4 Gemeentelijk beleid	18
2.5 Beleidsmatige toetsing	25
Hoofdstuk3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	26
3.1 Kwaliteiten Aarle-Steegsche Velden	26
3.2 Programmatische aspecten	26
3.3 Rood-met-groen-koppeling of groenfonds	27
3.4 Milieueffectrapportage	28
3.5 Milieuaspecten	30
3.6 Cultuurhistorie en archeologie	47
3.7 Ecologie	50
3.8 Watertoets	52
3.9 Verkeer	56
3.10 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	57
3.11 Kabels, leidingen en antennes	57
3.12 Bebouwingsvrije zone	57
Hoofdstuk4 Planvorming	59
4.1 Inleiding	59
4.2 Ambitie	59
4.3 Structuurmodel	59
4.4 Inrichtingsplan Steegsche Velden-oost	61
4.5 Fasering	63
4.6 Ruimtelijke kwaliteit	64
4.7 Duurzaamheid	65
Hoofdstuk5 Economische uitvoerbaarheid	66
Hoofdstuk6 Juridisch plan	67
6.1 Inleiding	67
6.2 Verbeelding	67
6.3 Planregels	67
6.4 Wijze van toetsen	68
6.5 Artikelsgewijze bespreking	69
Hoofdstuk7 Inspraak en overleg	72
7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	72
7.2 Inspraak	72
7.3 Zienswijzen	73

Bijlagen		75
Bijlage 1	Brieven inzake rood-met-groenkoppeling	77
Bijlage 2	Wateradvies	85
Bijlage 3	Beantwoording gemeente reacties vooroverleg	89
Bijlage 4	Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost	101
Bijlage 5	Opsomming separate bijlagen	111

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft in december 2004 de herziening van het Regionaal Structuurplan (RSP uit 1997) vastgesteld. Het RSP bevat de visie van de samenwerkende gemeenten op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2015 met een doorkijk tot 2020. Vanwege de afspraken die de randgemeenten van Eindhoven met Eindhoven hebben gemaakt om te voorzien in de behoefte aan woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot 2030 is voor de stedelijke regio tot 2030 vooruit gekeken.

Op basis van deze afspraken heeft de gemeente Best een taakstellende opgave in de periode 2005-2030 voor de bouw van 5.810 woningen. Om dit programma te realiseren zijn op de plankaart van het RSP op het grondgebied van de gemeente Best uitbreidingslocaties voor woningbouw aangeduid.

Op 19 december 2009 is het ontwerp Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld door de Regioraad van het SRE. Voor de gemeente Best wordt gedurende deze periode een groei van de woningvoorraad voorzien van 2.636 woningen, waarvan 639 sociaal en 1.997 woningen in de vrije sector.

Het voor transformatie afweegbaar aangewezen gebied ten noordwesten van Best en ten westen van de A2 bestaat uit de gebieden 'Aarle' en 'Steegsche Velden'. Binnen de locatie 'Steegsche Velden' is het onderhavige plangebied 'Steegsche Velden-oost' gelegen. Dit vormt de eerste fase van de woningbouwontwikkeling Aarle-Steegsche Velden en maakt de bouw van 206 woningen mogelijk.

Om de realisatie van de eerste fase van deze woningbouwopgave mogelijk te maken is op basis van een concreet stedenbouwkundig plan het voorliggende bestemmingsplan Steegsche Velden-oost opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid om de benodigde geluidschermen aan te leggen teneinde het nieuwe woongebied zoveel mogelijk af te schermen van verkeerslawaaï vanwege de A2 en de Ringweg.

1.2 Plangebied

Het plangebied Steegsche Velden-oost ligt ten noorden van de kern Best en heeft een oppervlakte van ca. 16 hectare. Het gebied wordt globaal begrensd door de afrit Best-West (27) van de A2 aan de oostzijde, de Hokkelstraat en de Ringweg aan de west- en zuidzijde en de Nieuwe Dijk aan de noordzijde. Het plangebied maakt onderdeel uit van het totaalplan Aarle-Steegsche Velden.



Ligging plangebied ten noordwesten van Best

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit agrarisch gebied (akkerbouw en grasland) met bebouwingselementen langs de bestaande wegen (woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing). In het noorden ligt, aangrenzend aan het plangebied, een (bestaand) broekbos (Elzenbroekbos). Het Nationaal Landschap Het Groene Woud ligt hemelsbreed op circa 600 meter van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Steegsche Velden-oost is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21.01.2002 en goedgekeurd door G.S. d.d. 10.09.2002) vigerend. Het plangebied is hierin bestemd als 'agrarisch gebied'. De bestemming 'agrarisch gebied' is toegekend aan die gebieden waar het feitelijk ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap of natuur voorkomen. De gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering en extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de A2 is het bestemmingsplan Rijksweg 2 - Best/Noord vigerend. De wegen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'verkeersdoeleinden I verharde wegen'. Deze gronden zijn bestemd voor de bouw cq. aanleg respectievelijk instandhouding van:

1. nationale verbindingswegen;
2. internationale verbindingswegen;
3. lokale verbindingswegen;
4. langzaam verkeersroutes;
5. fietspaden.

En daarnaast de bouw cq. aanleg van geluidwerende voorzieningen.

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

Het agrarisch perceel tussen de Liempdseweg en de afslag Best-West heeft de bestemming 'agrarisch gebied onbebouwd'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. Deze beleidsdocumenten vormen het planologisch kader op zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk niveau van onderhavig projectbesluit. De uitgangspunten, locatiekeuze en randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan de voorgestane ontwikkeling komen vervolgens in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de planvorming op basis van ambitie, het structuurmodel waarbij een onderverdeling wordt gemaakt in de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur, de verkeersstructuur en de functionele structuur en het stedenbouwkundig plan. De afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat vervolgens in op de juridische regeling van het bestemmingsplan en tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedurele aspecten.

Hoofdstuk 2 Planologisch kader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Hiermee is de weg vrij voor de uitvoering van het nieuwe nationale ruimtelijke beleid. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke structuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgingen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van (inter)nationale waardevolle ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Stedelijke netwerken: Best als onderdeel van Brabantstad

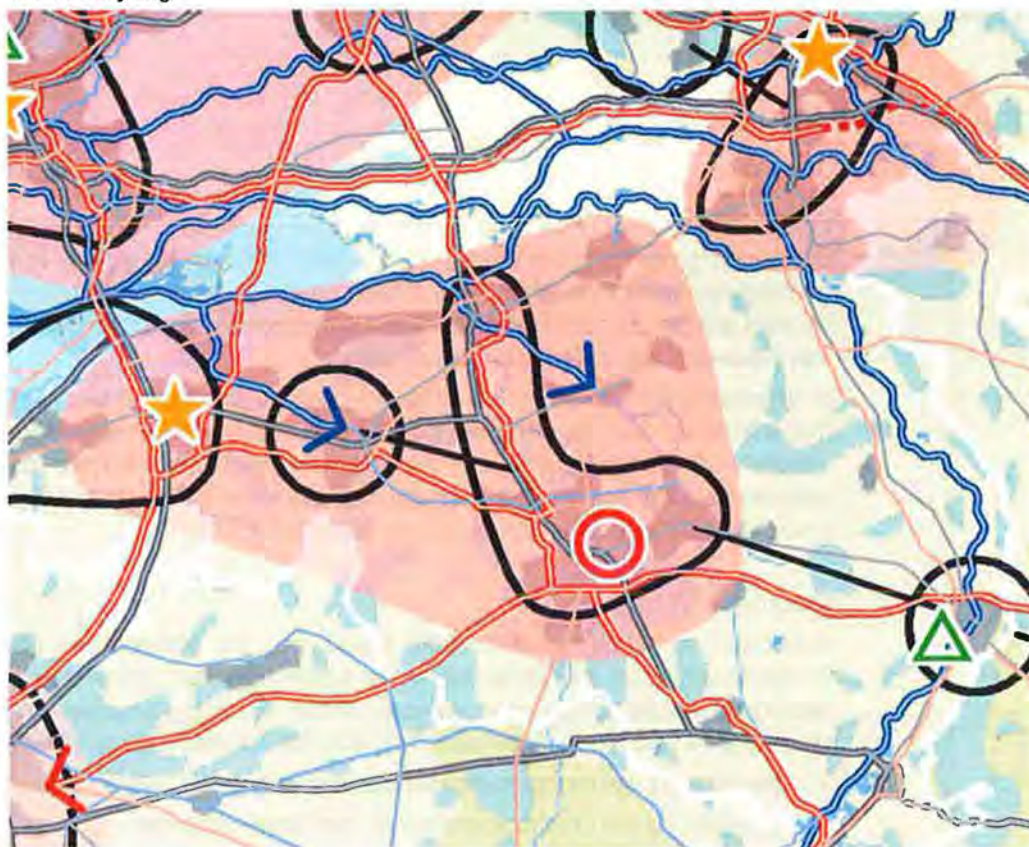
De gemeente Best ligt zowel binnen het stedelijke netwerk 'BrabantStad' als binnen het economische kerngebied van de regio Zuidoost-Brabant / Eindhoven. De regio Zuidoost-Brabant/ Eindhoven is daarnaast aangemerkt als 'brainport' vanwege de vooraanstaande status op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

BrabantStad bestaat uit 3 agglomeraties (Eindhoven-Helmond, Breda-Tilburg en 's-Hertogenbosch) met daartussen in een Nationaal Landschap; Het Groene Woud. De grote steden en de provincie Noord-Brabant zijn in 2001 een programmatische samenwerking aangegaan met als doel het stedelijke netwerk uit te bouwen én te versterken als derde Europese kennisregio. Dit alles in relatie tot een robuuste groenstructuur.

De vier grote opgaven voor BrabantStad zijn:

- Stedelijkheid creëren en tegelijk het groene karakter van Brabant versterken;
- Onderscheidende topvoorzieningen ontwikkelen, die BrabantStad op de kaart zetten, maar vooral ook tegemoet komen aan de vraag van de eigen inwoners;
- De bereikbaarheid binnen de regio zodanig verbeteren, dat de grote steden en agglomeraties daadwerkelijk kunnen gaan functioneren als stedelijk netwerk;
- Het kennis- en innovatieprofiel dusdanig verbreden, dat BrabantStad een nog aantrekkelijkere vestigingsplaats wordt voor (internationale) bedrijven.

Uitsnede kaart Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



Nationaal Landschap Het Groene Woud

In de nota ruimte zijn enkele waardevolle gebieden aangemerkt als 'Nationaal Landschap'. Deze Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied.

De kwaliteiten van deze gebieden moeten worden behouden, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt.

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 600 meter ten zuiden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangende complex van beken, essen, kampen, bossen en heides.

Op een lager abstractieniveau schuift de begrenzing van het Nationaal Landschap Het Groene Woud niet verder op dan de in het Streekplan Noord-Brabant vastgestelde RNLE-begrenzing (regionale natuur- en landschapseenheid).

2.1.2 Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Dit heeft ook gevolgen voor de uitvoering van het nationale ruimtelijke beleid. Kern van de Wro is dat alle overheden vooraf hun belangen kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. In juni 2008 heeft het Kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. De realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte.

De realisatieparagraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de 'AMvB Ruimte'. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden (1e tranche zal naar verwachting in 2011 worden vastgesteld).

Voor de ontwikkeling van het plangebied Steegsche Velden-oost zijn de onderstaande nationale belangen van toepassing:

- Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid (belang 01);
- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten (belang 07);
- Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen (belang 12);
- Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen (belang 14);
- Ruimte voor groengebieden, volkstuinen, sportvoorzieningen en andere recreatiemogelijkheden in en om de stad bij nationale netwerken (belang 16);
- Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap: landschappelijke kwaliteiten (belang 19);
- Ruimtelijke aanpassing aan de gevolgen van klimatologische ontwikkelingen (belang 34);

Het kabinet zal de AMvB bevoegdheid onder andere inzetten op het onderwerp 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten'. Het beleidskader omvat een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Daarnaast zal ook 'behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen' onderdeel uitmaken van de AMvB Ruimte.

2.1.3 Nota Wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- Meer keuzevrijheid voor burgers;
- Aandacht voor maatschappelijke waarden;
- Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Wonen en zorg op maat bevorderen;
- Stedelijk woonklimaat verbeteren;
- Groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen

van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol.

In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen.

2.1.4 Visie architectuur en ruimtelijk ontwerp

Het kabinet ziet de structurele versterking van de rol van het ontwerp als voorwaarde voor een mooi en cultureel rijk Nederland: werken aan een mooier en duurzamer Nederland. Een stevige inbreng van het ontwerp is noodzakelijk om Nederland mooier te maken, maar het is niet de enige voorwaarde voor een mooi en duurzaam Nederland. De visie van het rijk op architectuur en stedenbouw maakt deel uit van het rijksbeleid voor een duurzame ruimtelijke inrichting.

Veel mensen hebben behoefte aan een onderscheidende, herkenbare leefomgeving. Gebouwen en gebieden winnen aan belevingswaarde als ze een uitgesproken identiteit hebben. Die kan geworteld zijn in het verleden of in de omgeving, maar ook worden ingebracht door een sterk nieuw ontwerp. Een sterke identiteit draagt ook bij aan duurzaamheid. Een duurzaam ingerichte leefomgeving kan zijn functie in sociaal, economisch, cultureel en ecologisch opzicht gedurende lange tijd blijven vervullen. Het is een leefomgeving die is voorbereid op de verwachte klimaatverandering en het gebruik van schone en vernieuwbare energiebronnen, waarin mensen gezond kunnen leven en waar ze niet te snel op zijn uitgekeken.

Mits goed ontworpen en ingepast, bieden nieuwe ruimteclaims en ontwikkelingen aanknopingspunten voor een ruimtelijke inrichting die duurzaam, functioneel en aantrekkelijk is. Ze kunnen worden benut om nieuwe ruimtelijke verbanden te leggen, karakteristieke elementen te versterken of toe te voegen, kwetsbare kwaliteiten te beschermen en te werken aan een duurzame energie- en waterhuishouding.

2.2 Provinciaal / regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2010 en vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010, is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale, ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en Sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie zijn opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in 13 provinciale, ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten.
2. Een multifunctioneel landelijk gebied.
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem.
4. Een betere waterveiligheid door preventie.
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

6. Ruimte voor duurzame energie.
7. Concentratie van verstedelijking.
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad.
9. Groene geleidingszones tussen steden.
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen.
11. Economische kennisclusters.
12. (Inter)nationale bereikbaarheid.
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in 4 manieren van sturen. Dat zijn:

- A. Regionaal samenwerken.
- B. Ontwikkelen.
- C. Beschermen.
- D. Stimuleren.

In 'Deel B Structuren en Beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn 4 ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie en samen vormen ze de provinciale, ruimtelijke structuur.

Uitsnede visiekaart structuurvisie Ruimtelijke Ordening



bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1 vastgesteld. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte fase 1 bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor een intensieve veehouderij. De ontwikkeling van onderhavig plan, gelegen binnen de planontwikkeling van Aarle-Steegsche Velden, is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.



De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

Rood-met-groen-koppeling

Sinds 1 juli 2005 vereist het provinciaal ruimtelijk beleid dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Dit heet de rood-met-groen-koppeling. De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Om die aantasting van het buitengebied te compenseren wordt een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders geëist, bijvoorbeeld door landschapsontwikkeling en groenaanleg. Bij elk plan voor een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied geldt als uitgangspunt de voorwaarde dat gelijktijdig wordt aangegeven waar en hoe deze rood-met-groen-koppeling inhoud krijgt en op welke wijze wordt zeker gesteld. Om de uitvoering van stedelijke ontwikkeling niet teveel te belasten maakt de Verordening Ruimte het ook mogelijk dat in de grondprijs voor deze stedelijke ontwikkeling een bedrag wordt opgenomen dat gestort wordt in een specifiek fonds ten behoeve van kwaliteitsverbetering in het buitengebied, het zogenaamde groenfonds.

De rood-met-groen-koppeling is in algemene termen in de Verordening Ruimte opgenomen. Deze heeft uitsluitend betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onder rood wordt verstaan alle vormen van stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in de

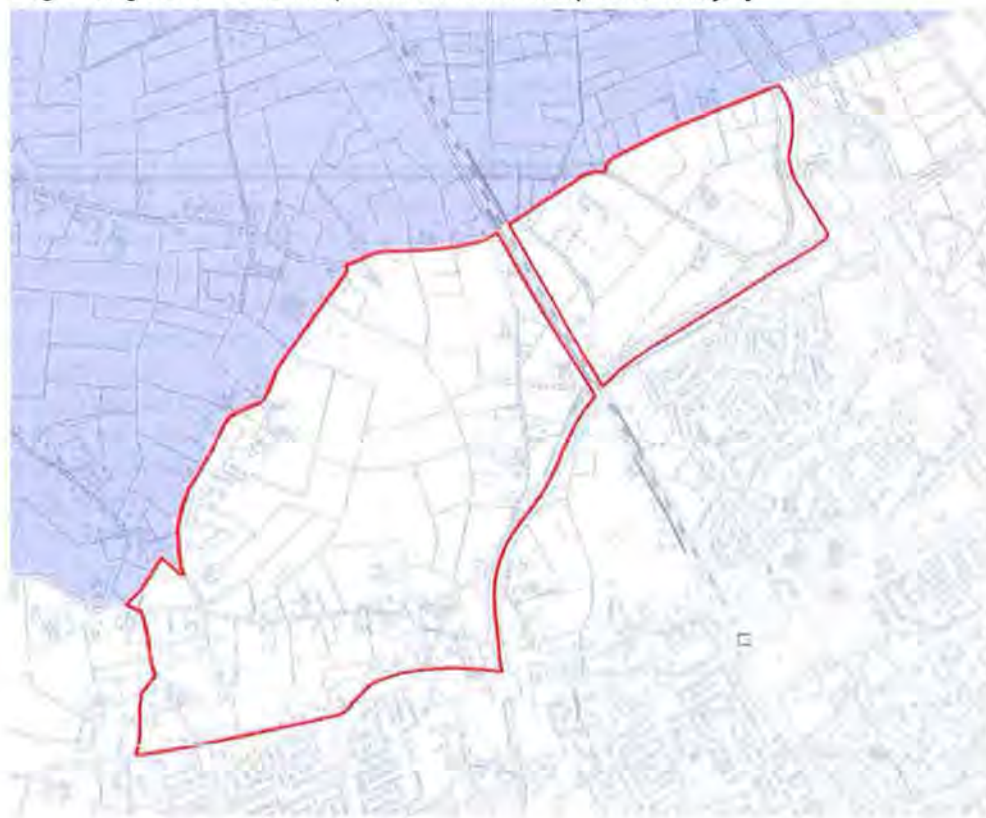
bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

Verordening Ruimte: wonen, werken en diverse stedelijke voorzieningen die een nieuw ruimtebeslag leggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder groen wordt verstaan alle projecten die zijn gericht op een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de in de gemeente aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. De hier gehanteerde benadering sluit de ontwikkeling van groenprojecten binnen bestaand stedelijk gebied en binnen nieuw stedelijk gebied in principe uit. Grotere uitbreidingsplannen worden vaak in samenhang met het aansluitend gelegen landschap ontwikkeld. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in een samenhangend geheel worden geïntegreerd en kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied ook in het plangebied zijn gelegen. Dit alles voor zover dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteit. In geval van kleinere projecten kan gekozen worden voor storting van een financiële bijdrage in een groenfonds. Deze wijze van vormgeving van de rood-met-groen-koppeling heeft de voorkeur van de provincie. Overigens sluit de regeling niet uit dat een gemeente een rood-met-groen-koppeling financiert uit de algemene middelen. Deze situatie kan zich voordoen als in een concrete situatie mogelijkheden ontbreken om te kosten te verhalen.

2.2.3 Reconstructieplan De Meijerij

De begrenzing van de ten noorden van het plangebied gelegen Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) uit het streekplan is nader uitgewerkt en vastgesteld in het kader van het Reconstructieplan De Meijerij. Met de vaststelling van dat Reconstructieplan is ook de begrenzing van de RNLE aangepast (= aanpassing streekplan). De nadere begrenzing van de Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) is buiten het plangebied komen te liggen.

Begrenzing RLNE-Landschapsdeel Reconstructieplan De Meijerij



bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

De begrenzing van het RNLE-gebied wordt gevormd door de Nieuwe Dijk, Mosselaarweg, Aarleseweg en Hagelaarweg. De zuidelijke begrenzing van het RNLE-gebied ligt ter hoogte van de Kapelweg; het plangebied Steegsche Velden-oost maakt geen onderdeel uit van het RNLE-gebied.

Voor het plangebied geldt de AHS-landbouw. In beginsel kan alleen binnen de AHS-landbouw ruimte worden gevonden voor verstedelijking. De aanwijzing van een deel van het plangebied als 'extensiveringsgebied overig' voor intensieve veehouderijen leidt ertoe dat bouwblokken van veehouderijen in dit gebied niet mogen worden uitgebreid.

De aanwijzing van een deel van het plangebied als 'verwevingsgebied' voor intensieve veehouderijen betekent dat hervestiging binnen een bestaand bouwblok of uitbreiding van een bestaand bouwblok mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Uitsnede Plankaart 2 Reconstructieplan De Meijerij



2.2.4 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan Eindhoven

Het Regionaal Structuurplan (RSP) bevat de visie van de samenwerkende gemeenten op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2015 met een doorkijk tot 2020. Voor de stedelijke regio is tot 2030 vooruitgekeken, vanwege de afspraken die de randgemeenten van Eindhoven met de gemeente Eindhoven hebben gemaakt om te voorzien in de behoefte aan woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen; deze afspraken hebben namelijk betrekking op de periode tot 2030.

Het RSP is door de provincie Noord-Brabant met enkele opmerkingen overgenomen in het Uitwerkingsplan (UP) van het Streekplan Noord-Brabant 2002. De gemeente Best behoort op grond van de indeling in het RSP volledig tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Voor de stedelijke regio Eindhoven - Helmond geldt het Regionaal Structuurplan samen met het Streekplan en het Uitwerkingsplan als de toetssteen voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals dat wordt vastgelegd in bestemmingsplannen of andere gemeentelijke ruimtelijke plannen op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het RSP van de regio Eindhoven-Helmond geeft aan waar ruimte is voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitgewerkt naar taakstelling, segmentering en fasering in de tijd.

In het RSP is het plangebied aangewezen als 'transformatie afweegbaar gebied'. De gemeente Best heeft op grond van de gemaakte afspraken een concrete woningbouw-opgave van 5.810 woningen voor de periode 2005-2030, waarvan 1.250 woningen als inbreidingsopgave. Voor het plangebied geldt in het RSP voor de periode van 2005-2015 een woningbouwopgave van maximaal 3.400 woningen.

Opgemerkt wordt dat momenteel een actualisatie plaatsvindt van de woningopgave voor de regio voor de periode 2015-2020. Op basis van de uitkomsten kan de woningopgave voor Best wijzigen. Verwezen wordt naar hetgeen hierover wordt gezegd in paragraaf 3.2. van deze toelichting.

Uitsnede plankaart Provinciaal Uitwerkingsplan



bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

2.3 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

In het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) werken de 22 gemeenten in Zuid-oost-Brabant samen op die terreinen, die om een regionale aanpak vragen. Dat zijn ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, milieu, sociaal-economische zaken en arbeidsvoorziening, gezondheidszorg, maatschappelijke zorg en welzijn, onderwijs, cultuur en streekarchief.

De gemeenten in de regio Eindhoven werken binnen de volkshuisvesting op een aantal terreinen samen. Het SRE heeft daarbij een sturende rol bij het bepalen van het aantal woningen dat in een jaar in een van de regiogemeenten gebouwd kan worden.

Daarnaast geeft SRE steeds meer aandacht aan de diversiteit in het aanbod van nieuwbouw woningen, organiseert het woningmarktonderzoeken en geeft het richting aan het huisvesten van asielzoekers en statushouders.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie 2020

De Toekomstvisie 2020 van april 2005 dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van de gemeente Best op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied. Centraal uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden worden, of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden.

De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best zijn:

- Regionale opgave met behoud van eigen identiteit;
- Kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- Benutten van de economische potenties met een nadruk op het creëren van diversiteit en betrokkenheid;
- Behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.

De toekomstvisie geeft aan dat de meeste ontwikkelingen zich in de bebouwde kom van Best voordoen. Echter, voor het gebied ten noordwesten van Best geldt dat hier geen sprake is van een duurzaam ruimtelijk buitengebied. Een verbetering van landschap en natuur in deze omgeving met hydrologische potenties is wenselijk. Dit kan samengaan met de ontwikkeling van nieuwe woonwijken.

Belangrijke aandachtspunten voor de woningbouwopgave op grond van de andere thema's zijn:

- Indien noodzakelijk moet binnen nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties flexibel in te richten ruimte worden gereserveerd;
- De functie als uitloopgebied van en de poort naar Het Groene Woud verder versterken.

Belangrijke aandachtspunten voor de woningbouwopgave op grond van de andere thema's zijn:

- sociaal-culturele, maatschappelijke en brede onderwijsvoorzieningen worden vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden;
- behoud van de karakteristieke dorps kwaliteiten door aandacht voor kwaliteit en ontwerp;

- informeren burgers over duurzame maatregelen, bevorderen duurzame bouwmethoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw.

2.4.2 Structuurvisie Best 2030 (concept)

De structuurvisie Best 2030 is een document voor de gemeente zelf, maar zeker ook voor de bevolking van Best. De structuurvisie schetst het toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030. De gemeente beoogt met de structuurvisie verscheidene doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn.
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (procesmatig en inhoudelijk).
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen:
 - 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming.
 - 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven.
- Basis voor uitwerking in sectoraal beleid in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen).
- Basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen van bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

De structuurvisie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke plannen.

Tevens wordt het ruimtelijke programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast formuleert de gemeente in het uitvoeringsprogramma welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht, de manier waarop deze tot uitvoering worden gebracht en hoe de samenwerking met marktpartijen of particulieren tot stand komt. Het uitvoeringsprogramma dient periodiek geactualiseerd te worden.

De structuurvisie wordt naar verwachting in februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best.

2.4.3 Woonvisie 2008

In de Woonvisie 2008 wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. Op sommige thema's zijn de veranderingen dermate ingrijpend dat nieuw beleid nodig is en bij andere thema's kan worden volstaan met een kleine wijziging. De doelgroepen starters en senioren komen als thema terug en ook bijzondere doelgroepen en het beleid ten aanzien van wonen-zorg-welzijn worden beschreven. Actuele onderwerpen zoals (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en Duurzaamheid worden behandeld.

Voor wat betreft het thema 'wonen' zijn de volgende aandachtspunten af te leiden voor de woningbouwopgave:

- Voorzien in voldoende huisvesting (huur- en goedkope koopwoningen) voor startende huishoudens (categorie betaalbaar). Ten behoeve van de huisvesting van starters is een voorraad van ongeveer 1000 woningen nodig;
- Bouwen of aanpassen van bestaande woningen voor de lokale behoefte van senioren;
- Specifieke zorgwoningencomplexen voor ouderen liggen vooral in het centrum met enkele decentrale locaties in de wijken;

- De ontwikkeling van nieuwe specifieke zorgwvormen moet vraag gestuurd plaatsvinden;
- In alle wijken van Best dienen levensloopbestendige woningen te worden gerealiseerd;
- De snelheid van ontwikkelingen op het gebied van wonen-zorg-welzijn gaan snel (bv. zorgarrangementen, schaalvergroting en -verkleining bijzorgaanbieders en zelfredzaamheid). Dit vergt van de gemeente een flexibele houding en snel inspelen op veranderende omstandigheden;
- Voor de bijzondere doelgroepen (o.a. woonwagenbewoners en gehandicapten) kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met: bevorderen zelfredzaamheid, zo 'gewoon' mogelijk en vraag gestuurd realiseren van specifieke woonvormen.

2.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

De aanleiding voor het Landschapsontwikkelingsplan (2005) is de wens van de gemeente om verschillende stedelijke en landelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en om een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschap binnen de gemeente Best.

Het doel van het landschapsontwikkelingsplan is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Door beide sporen te bewandelen kan de gemeente Best de woon-, werk- en leefomgeving van de inwoners en bezoekers van de gemeente verder versterken.

Het doel is verder uitgewerkt in de volgende subdoelen:

- Het behoud en waar mogelijk de versterking van de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid;
- Het behoud van de agrarische bedrijvigheid (o.a. verbrede landsbouw) en de bevordering van agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van de ecologische kwaliteit en verscheidenheid, mede in relatie tot aanwezige ecologische structuren;
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief medegebruik, mede in relatie tot de aanwezige toeristisch-recreatieve (infra)structuur;
- De opstelling van een helder referentiekader voor de beoordeling van ruimtelijke, functionele en landschappelijke ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit;
- De stimulering van regionale en lokale initiatieven voor verbetering van het landschap.

De invulling van de rood-met-groenkoppeling is vastgelegd in het LOP en wordt nader uitgewerkt in de vorm van het Proeftuinproject Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud. Aan de uitvoering van het LOP zijn kosten verbonden. Naast de algemene middelen voor beheer (maatregelen) en onderhoud van groenvoorzieningen, zijn gelden opgenomen voor de uitvoering van projecten in de komende jaren. Aanvullende (co-)financiering van de uitvoeringsprojecten zoals opgenomen in het LOP zal in de nabije toekomst plaats hebben vanuit de 'reserve toekomstige vernieuwing Best'.

Door uitvoering van het project Proeftuin Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud kan de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied in het kader van de rood-met-groenkoppeling worden bereikt en ingevuld.

De brieven van de gemeente Best aan de provincie Noord-Brabant zijn opgenomen in bijlage 1.

2.4.5 Groenbeleidsplan Best - het groene raamwerk

Groenbeleidsplan Best

De gemeente Best hecht grote waarde aan het groen en heeft daarom een beleidskader opgesteld in de vorm van een groenbeleidsplan (2004) voor Best. Het groenbeleidsplan bestaat uit twee delen, te weten: "rapportage" en "uitwerking".

Het duurzaam instandhouden en het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte is een van de speerpunten van de gemeente Best. Temeer omdat het openbare groen een van de factoren is die de sfeer van de bebouwde leefomgeving en het imago van de gemeente (mede) bepaald.

Openbaar groen is geen losse versiering of restinvulling maar een wezenlijk onderdeel van de bebouwde omgeving. Openbaar groen dient onderdeel uit te maken van de visie op de openbare ruimte.

De betekenis van groen ligt in de gebruikswaarden, in de belevingswaarden en in de ecologische waarden. Het gebruik van groenvoorzieningen hangt samen met de aard, omvang, inrichting en bereikbaarheid van die voorzieningen vanuit de woningen, scholen, bedrijven etc. De gebruiksmogelijkheden moeten afgestemd zijn op de behoefte van de bevolking.

De algemene beleidsuitgangspunten zijn:

- Het groene imago van de gemeente Best behouden en versterken;
- Aandacht hebben voor het welbehagen en welbevinden van de inwoners van Best.

De doelstellingen ten aanzien van het openbaar groen zijn:

- Het duurzaam instandhouden en het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- Kenmerkende structuren vastleggen en instandhouden;
- Gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- Aandacht geven aan de instandhouding van leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers,
- Zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan van Best dient ter borging van bovengenoemde beleidsuitgangspunten en doelstellingen.



Gewenste groen(hoofd)structuur

Uit de kaart gewenste groen(hoofd)structuur uit het groenbeleidsplan blijkt dat in de overgang nabij het plangebied Steegsche Velden-oost naar de reeds bestaande woonomgeving een groene poort ontwikkeld c.q. verbeterd dient te worden (zie het rode kader in bovenstaand figuur).

Deze groene poorten worden gevormd door corridors, die vanuit het landschap de bebouwde kom van Best binnenkomen en vice versa. Meestal bestaan deze corridors uit oude dreven, wegenpatronen, beken en kanalen.

Langs deze corridors wordt zowel visueel als fysiek de relatie onderhouden tussen het bebouwde gebied en het omliggende landschap. De natuur (zowel flora als fauna) maakt gebruik van deze corridors om tot in de bebouwde omgeving door te dringen.

In dat kader wordt voorgesteld om bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen bewust de relatie te leggen met het aanwezige landschap om daarmee de interactie tussen wonen, recreëren en natuur te versterken.

Uitbreiding bestaand groenstructuurplan gebieden Aarle en Steegsche Velden

Voor de ontwikkeling van Aarle-Steegsche Velden is als uitbreiding op het bestaande groenstructuurplan een separate rapportage opgesteld (Nationale Bomenbank, 16 september 2008). Deze aanvullende rapportage gaat vooral in op de boomelementen in het plangebied.

Sterk visueel bepalend voor het groene imago van een gemeente is de aanwezigheid van (grote) bomen, zowel alleenstaand als in groepen als in rijen en lanen. De mate waarin bomen een geleedende en verbindende werking hebben op het

stedenbouwkundige en landschappelijke weefsel is bepalend voor hun bijdrage aan de boomstructuur.

Het plangebied Steegsche Velden-oost wordt gekenmerkt door aanwezigheid van zowel bomenrijen als bomenlanen. Het overgrote deel van de toegepaste boomsoorten bestaat uit Populier, Es en Zomereik. Dit zijn voor de voor dit deel van Noord-Brabant traditionele soorten, die uit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn. Populierenhout werd toegepast in de klompenindustrie, Essenhout was typisch in gebruik als geriefhout (stelen, ovenhout) en de schors van de eik werd gebruikt ten behoeve van de leerlooierijen, terwijl het hout als bouwhout fungeerde.

Historische en waardevolle elementen zijn in dit gedeelte van Best niet aanwezig. Geen van de bomen of boomstructuren is minimaal 80 jaar oud en bezit een karakteristieke habitus.

De boomstructuur langs de Hokkelstraat, Liempdseweg en de Nieuwe Dijk vallen onder de primaire boomstructuur van Best.

2.4.6 Waterplan Best

Het waterplan Best (2005) dient als input en toetsingskader voor de diverse projecten en processen binnen het gemeentelijke grondgebied. Voor nieuw te ontwikkelen woongebieden moet het waterplan richtinggevend zijn voor de invulling van het (toekomstige) watersysteem.

Streefbeeld stedelijk gebied

In het bebouwde gebied wordt geen (grond)wateroverlast ondervonden. Open water (sloten, beken, waterpartijen) wordt door inrichting en de wijze van beheer als een meerwaarde voor de beleving van het stedelijk gebied ervaren. Bij nieuwe grootschalige (ruimtelijke) ontwikkelingen, alsmede in- en uitbreidingen is water een volwaardig ordenend principe waarbij alle betrokken (beleids)makers intensief samenwerken.

Om het stedelijk gebied te ontwikkelen tot het gewenste streefbeeld is een zeker ambitieniveau nodig. Het benodigde ambitieniveau en de daarmee gepaard gaande doelstellingen zijn in het waterplan beschreven aan de hand van de thema's: waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

Waterkwaliteit

Het thema waterkwaliteit heeft betrekking op het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlakte water en schone waterbodems. Dit wordt bij voorkeur bereikt door de trits: voorkomen - scheiden - zuiveren.

Verdrogingsbestrijding

Water is een schaars goed waar verantwoord mee moet worden omgegaan. Duurzaam gebruik van (drink)water is bekend. Optimalisatie van de waterketen, die bestaat uit waterwinning en -gebruik, riolering en afvalwaterzuivering zijn andere belangrijke onderdelen van dit thema. Waar mogelijk wordt regenwater en oppervlaktewater ingezet om te voldoen aan de waterbehoefte.

Wateroverlast

Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Binnen een veerkrachtig watersysteem dient water de ruimte te krijgen. Dit houdt onder meer in dat de volgende trits wordt gevolgd: infiltreren - vasthouden - afvoeren.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden op duurzame wijze ingepast in het watersysteem, zodat echt sprake is van water als (mee)ordenend principe.

Waterbeleving

De waterlopen en waterpartijen dienen een belangrijke drager voor de functies recreatie en natuur te worden in de kern, in het groene overgangsgebied en uiteindelijk in Het Groene Woud.

2.4.7 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan

In de periode 2007-2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) opgesteld met als doel de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan. Het plan is door de gemeenteraad in februari 2008 vastgesteld.

Het GVVP fungeert als toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

De beleidsdoelen van het GVVP zijn:

- Autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijk beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- Autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- Gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
- Beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- Initiatieven op het gebied van verkeerseducatie worden in principe ondersteund;
- Het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- Parkeren bij nieuwe functies; uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen.

2.5 Beleidsmatige toetsing

In de vorige paragrafen is een overzicht gegeven van de beleidsdoelstellingen op de verschillende overheidsniveaus. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling van het ontwikkelen van een woongebied binnen het plangebied Steegsche Velden-oost hiermee in overeenstemming zijn.

Het betreft een stedelijke ontwikkeling ter uitvoering van de woningtaakstelling in SRE verband. Dit leidt tot een verdere bevordering van het uitgangspunt krachtige steden door versterking van het stedelijke karakter van BrabantStad. Er vindt hierbij geen aantasting plaats van natuurgebieden. De insteek is een woongebied met een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling, zoals dat is opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Kwaliteiten Aarle-Steegsche Velden

De ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden, betreft de gebiedsontwikkeling van de uitbreidingslocatie van Best aan de noordwestzijde. Het is een omvangrijk project, zowel kwalitatief als kwantitatief (bruto plangebied is ca. 200 hectare) dat impact zal hebben op de structuur en het woonklimaat van Best. De belangrijkste kwaliteiten om de plandelen Aarle en Steegsche Velden te ontwikkelen tot een nieuw woongebied zijn:

- Goede bereikbaarheid van de planlocatie door de ligging ten opzichte van Rijksweg A2 en A58 en het treinstation van Best.
- De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Nationaal Landschap Het Groene Woud verweven in de wijk; (groenstedelijk woonmilieu, 'zachte' overgang naar het buitengebied).
- De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Nationaal Landschap Het Groene Woud benutten en waar mogelijk versterken door de ontwikkeling breder te trekken dan de wijk (bestaand beleid; recreatie, landgoederen, etc. in combinatie met natuurbeheer/verbrede landbouw).
- Benutten en herstellen van cultuurhistorische routes en elementen (o.a. brinken, plaetsen, coulissen, waterlopen, kleinschaligheid, linten).
- Functiemenging van wonen en andere functies.

3.2 Programmatische aspecten

In het plangebied Steegsche Velden-oost dient enkel een woningbouwprogramma te worden gerealiseerd. Het programma dient gerealiseerd te worden binnen de maat en schaal van Best en in het bijzonder Aarle-Steegsche Velden met als uitgangspunt uitsluitend grondgebonden woningen.

Woningbouwprogramma

Op basis van afspraken, de zogenaamde BOR-afspraken (BOR= Bestuurlijk Overleg Randgemeenten), die de randgemeenten van Eindhoven met Eindhoven hebben gemaakt om te voorzien in de behoefte aan woningbouw heeft de gemeente Best een taakstellende opgave in de periode 2005-2030 voor de bouw van 5.810 woningen. Om dit programma te realiseren zijn op de plankaart van het RSP op het grondgebied van de gemeente Best uitbreidingslocaties voor woningbouw aangeduid.

Het voor transformatie afweegbaar aangewezen gebied ten westen van de A2 bestaat uit de gebieden 'Aarle' en 'Steegsche Veldent'. Op de locatie 'Aarle' is op basis van het RSP in de periode 2010-2020 in de realisatie van maximaal 2.500 woningen voorzien. Op de locatie 'Steegsche Velden' is de bouw van maximaal 1.000 woningen mogelijk. Tezamen is voorzien in een programma van maximaal 3.500 woningen.

Op 19 december 2009 is het ontwerp Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld door de Regioraad van het SRE. Hierbij is rekening gehouden met de meest actuele demografische ontwikkelingen. De vastgestelde woningbouwafspraken liggen momenteel voor bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Voor de gemeente Best wordt gedurende deze periode een groei van de woningvoorraad voorzien van 2.636 woningen, waarvan 639 sociaal en 1.997 woningen in de vrije sector.

De verwachting is dat de woningbouwafspraken zullen worden overgenomen als BOR. In het SRE wordt nu de periode van 2020 tot 2030 bezien, waarbij er naar verwachting 1.500 woningen worden gepland voor Best. In totaal komt dit dus op een taakstelling van 4.100 woningen tot 2030. Op dit moment zitten er 3.800 woningen in de pijplijn tot 2010, hetgeen voor de langere periode dus te weinig is.

Ten aanzien van de realisatie voor de periode tot 2020 is kan worden opgemerkt dat de volgende plannen in ontwikkeling zijn: Dijkstraten, Steegsche Velden, Aarle en Schutboom. Het opstarten van de ontwikkeling van deze locaties is nodig om aan de woningbouwtaak van ruim 2.600 woningen tot 2020 te kunnen voldoen.

Het plangebied Steegsche Velden-oost voorziet in ca. 25 grondwoningen per hectare, waarvan minimaal 25% in de sociale sector. In totaal worden 206 woningen gerealiseerd. Met betrekking tot de hoeveelheid en het soort woningen dat gerealiseerd zal worden, wordt uitgegaan van gesignaleerde vraagstendenzen op de woningmarkt en daarop gebaseerde beleidsmatige uitgangspunten.

3.3 Rood-met-groen-koppeling of groenfonds

Deze paragraaf dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een adequate financiële bijdrage in een groenfonds is verzekerd.

Inleiding

In de vigerende "verordening Ruimte Fase 1" van de provincie Noord-Brabant is het volgende vastgelegd: Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van de 'Stedelijke regio' en is aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best ontbreken de mogelijkheden om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied van Best; Steegsche Velden-oost sluit aan op de wijk Salderes en ligt als woonlocatie relatief dichtbij het centrum (ca. 1 km).

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van Aarle-Steegsche Velden en in onderhavig plan Steegsche Velden-oost wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Rood-met-groenkoppeling

Bij de rood-met-groen koppeling wordt concreet gedacht aan het ontwikkelen of versterken van de natuur en het landschap in het buitengebied van de gemeente Best of in de naaste omgeving van deze gemeente. Waar mogelijk wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik, waarbij naast aandacht voor natuur en landschap ook aandacht is voor onder andere water, cultuurhistorie en recreatie. Dit alles voor zover

dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke kwaliteit.

Investeren in projecten uit LOP

In stedelijke regio's is het zinvol een koppeling te leggen met landschapsontwikkeling, ook kan een koppeling gelegd worden met de verbreding van ecologische verbindingzones. Ook kan in het kader van de rood-met groen koppeling de aanleg van substantieel openbaar groen/natuur worden meegenomen in de planontwikkeling. De waardevermeerdering van stedelijke functies (bv. woningen) ten gevolge van de ontwikkelde, waardevolle, groene omgeving wordt ingezet voor de financiering van groene omgevingskwaliteit.

De aanleg van diverse houtsingels met waterbergingsfunctie in het plangebied passen binnen deze regeling. De gemeente Best heeft ter uitvoering van de rood-met-groen regeling reeds in 2005 een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Deze invulling is schriftelijk voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant middels de brief van de gemeente Best van 10 januari 2007 (opgenomen in bijlage 1).

Middels de brief van de gemeente Best van 13 oktober 2010 aan de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente de provincie over de invulling van rood-met-groen inzake 3 lopende projecten geïnformeerd en toegelicht (de betreffende brief is opgenomen in bijlage 1).

Op deze locatie geldt voor de rood-met-groenkoppeling een oppervlakte van 80.500 m².

De gemeente hanteert een vast bedrag van € 1,50 per m² om te investeren in projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4 Milieueffectrapportage

Inleiding

In 2007 is het PlanMER Westelijke Stedelijke Regio SRE opgesteld. In dit PlanMER zijn acht strategische woonlocaties en vier strategische werklocaties beschreven. De locatie Aarle-Steegsche Velden, waarvan dit plangebied deel uitmaakt, is opgenomen in het PlanMER als één van de acht woonlocaties. De ontwikkeling is noodzakelijk om de regionale taakstelling voor woningbouw in de regio Eindhoven te behalen. In het PlanMER is opgenomen dat er maximaal 3.400 woningen worden gerealiseerd op de locatie Aarle-Steegsche Velden.

M.e.r.-plicht

Op grond van het gewijzigde Besluit Milieu-effectrapportage 1994 (onderdeel C, activiteit 11.1) geldt voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie een wettelijke verplichting om de procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen zodra het te bouwen aantal woningen een drempelwaarde overstijgt. Deze m.e.r.-plicht geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer buiten de bebouwde kom of op een aaneengesloten gebied van 4000 woningen of meer binnen de bebouwde kom.

In het MER voor Best wordt uitgegaan van de bouw van 2.600 woningen buiten de bebouwde kom (Aarle-Steegsche Velden) en 750 woningen op een uitbreidingslocatie (Dijkstraten), waarmee de drempelwaarde wordt overschreden en de bouwopgave m.e.r.-plichtig is. Het doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Inhoud MER algemeen

Door ARCADIS is in de periode september 2009-maart 2010 een Besluit-MER opgesteld voor de woningbouw in de deelgebieden Aarle, Steegsche Velden en Dijkstraten. Voor berekeningsresultaten van de verschillende onderdelen, uitgangspunten en conclusies wordt verwezen naar het rapport "Besluit-MER woningbouw Aarle, Hokkelstraat en Dijkstraten" van ARCADIS.

De referentiesituatie

Er wordt in het MER verschil gemaakt tussen het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waar de woningbouwontwikkelingen inclusief groenzone zijn geprojecteerd. De effecten strekken zich vaak uit tot buiten het plangebied. Het gebied waarin effecten optreden wordt het studiegebied genoemd. Het studiegebied kan van aspect tot aspect in omvang verschillen.

Het plangebied Aarle-Steegsche Velden en Dijkstraten ligt aansluitend aan de bestaande wijken van de kern Best (Salderes, Heivelden, Naastenbest en Centrum). Ruimtelijk kenmerkende structuurdragers in het plangebied zijn de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven, de Rijksweg A2, de Ringweg en Oirschotseweg en het oude bebouwingslint 'Aarle'.

Het ijkpunt voor het referentiekader is de huidige situatie in combinatie met de autonome ontwikkelingen tot 2020. Autonome ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen die in en om het plangebied toch plaatsvinden wanneer de voorgenomen activiteit (de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Aarle-Steegsche Velden en Dijkstraten) niet doorgaat.

De referentiesituatie is aan de hand van de volgende thema's omschreven in het MER: bodem en water, ruimtegebruik, landschap, cultuurhistorie en archeologie, natuur, verkeer, milieuhygiëne, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Alternatieven en effectbeoordeling

Voor het plangebied Aarle, Steegsche Velden en Dijkstraten is door middel van een proces tot alternatiefontwikkeling een drietal alternatieven ontwikkeld namelijk: een Voorkeursalternatief (VKA), een Faseringsalternatief (Fase 1) en een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA). Het Meest Milieuvriendelijk alternatief (MMA) is gebaseerd op het VKA met een zo milieuvriendelijk mogelijke invulling.

De alternatieven zijn voor verschillende thema's vergeleken ten opzichte van de referentiesituatie.

Zowel positieve als negatieve effecten zijn in beeld gebracht. De effecten zijn kwalitatief bepaald op basis van expert judgement of kwantitatief op basis van kengetallen. Voor het weergeven van de effecten is gebruik gemaakt van een zevenpuntsschaal. De meest kenmerkende beoordelingen zijn als volgt. Een aantal beoordelingen van effecten, zoals het effect op landbouw, natuur, recreatie, wonen en werken is inherent negatief vanwege het ontwikkelen van een woningbouwlocatie in landelijk gebied.

Daarnaast zal het realiseren van woningen op deze locatie leiden tot grotere verkeersdrukke ter plaatse, maar ook in de omgeving. De ontwikkeling scoort daarom ook sterk negatief wat betreft verkeersafwikkeling.

Ook leidt de ontwikkeling van Aarle-Steegsche Velden en Dijkstraten tot gunstige effecten, zoals het afnemen van de stikstofdepositie, een OV-netwerk en een betere ontsluiting voor fietsverkeer.

Steegsche Velden-oost in het MER

In het MER is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie in het totale plangebied. De locatie Steegsche Velden is hier onderdeel van. Een uitgebreide omschrijving van de huidige situatie is te vinden in het bovengenoemde rapport.

Steegsche Velden-oost in relatie tot alternatieven

In het Voorkeursalternatief (VKA) is de locatie Steegsche Velden-oost opgenomen als onderdeel van de totale ontwikkeling

De locatie Steegsche Velden-oost wordt ontwikkeld in fase 1, vanwege de mogelijkheden op het gebied van vervallen beperkingen (geurcirkels) en in de in het Plan-MER West genoemde goede verkeersontsluiting op de rijksweg A2.

Als aanvulling op het MER (verzoek van de Commissie voor de m.e.r., zie hierna) is een interne fasering aangebracht waarbij de locatie Steegsche Velden-oost tevens in fase 1 valt.

MER proces

Het MER is door de gemeenteraad op 19 april 2010 vastgesteld en heeft in de periode van 28 april tot en met 9 juni 2010 ter visie gelegen. De Commissie voor de m.e.r. heeft op 21 juni 2010 een tussenoordeel gegeven over het MER, waarna een aanvulling op het Besluit-MER is geschreven: "Aanvulling MER Aarle, Hokkelstraat en Dijkstraten" van ARCADIS, datum 19 augustus 2010.

De Commissie voor de m.e.r. heeft op 14 september 2010 een toetsingsadvies uitgebracht over het MER inclusief de aanvulling (rapportnummer 2165-106, te vinden op de website www.commissiemer.nl). Zij is van oordeel dat in het MER en de aanvulling de essentiële informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven bij de besluitvorming. Zij adviseert nog wel geluidsonderzoek uit te voeren voor de hogere waarden en het ontwerp van de geluidschermen.

Op verzoek van de Commissie voor de m.e.r. is in het kader van de aanvulling een aanvulling gemaakt op de fasering binnen de hoofdfasering, de zogenaamde interne fasering

3.5 Milieuaspecten

3.5.1 Geluidhinder

Door ARCADIS is ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan in november 2010 een onderzoek uitgevoerd naar het weg- en railverkeerslawaai ter plaatse van het te ontwikkelen woongebied Steegsche Velden-oost. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voorkeursgrenswaarde

Bij de beoordeling van de geluidbelasting van nieuwe woningen dient op de grond van Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder een zekere voorkeursgrenswaarde in acht te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeer bedraagt $L_{den} = 48$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is $L_{den} = 55$ dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

ontheffing voor een hogere waarde worden verleend. Deze hogere waarde kan door de gemeente worden vastgesteld.

De gemeente Best heeft echter aangegeven dat, op grond van vigerend gemeentelijk beleid, voor een uitbreidingsplan buiten de kern van Best in beginsel geen hogere waarden worden verleend. Dat impliceert dat binnen het plangebied op alle locaties aan de voorkeursgrenswaarde dient te worden voldaan. Afscherpende maatregelen zijn daarom noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Het onderzoek en de beoordeling van de resultaten is gebaseerd op de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. De beoordeelde wegen zijn de autosnelweg A2, de Ringweg, de Hokkelstraat, de De Wilg, De Krimpweg en de Oude Rijksweg.

Het plangebied is vrijwel geheel gelegen binnen de 400 meter zone van de A2, waardoor er voor de beoordeling van de A2 sprake is van een buitenstedelijk gebied (conform Wgh).

In eerste instantie is de geluidbelasting berekend zonder afscherpende voorzieningen. Uit deze berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plekke van de nieuwe woningen binnen het plangebied boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen:

- ten gevolge van de A2: 56 dB
- ten gevolge van de Ringweg: 51 dB
- ten gevolge van de overige wegen: < 48 dB

Aangezien de geluidbelasting ten gevolge van de A2 en Ringweg meer dan de voorkeursgrenswaarde is en er geen ontheffingen mogelijk zijn, dienen maatregelen te worden getroffen. In overleg met de gemeente is gekozen voor de plaatsing van geluidschermen langs de A2 en langs de Ringweg. Voor de Ringweg zou als alternatief nog voor een wegdek aanpassing gekozen kunnen worden (reductie tenminste 3 dB).

Rekening houdend met een afscherming langs de A2 en de Ringweg kan aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan en is geen hogere waarde noodzakelijk.

Voor de Ringweg is uitgegaan van een scherm direct langs de weg aan de hoge zijde van het aanwezige talud. De hoogte van dit scherm dient tenminste 1,50 meter te bedragen over een lengte van 200 meter.

Door Rijkswaterstaat zal op de A2 een dubbellaags ZOAB wegdek worden aangebracht. Aanvullend is een geluidscherm noodzakelijk met een hoogte variërend van 1,5 tot 6 meter en een lengte van circa 700 meter. De hoogte van het scherm is gemeten ten opzichte van het lage maaiveld aan de zijde van het plangebied. Deze afscherming dient aan te sluiten aan het scherm langs de Ringweg. Met deze schermen kan bij alle geprojecteerde woningen op de begane grond en de 1e verdieping aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Het scherm langs de A2 is gedimensioneerd op de toekomstige intensiteit in 2020 inclusief de invloed van omringende plannen.

Rijkswaterstaat is bezig met een onderzoek naar een verbreding van de A2 ter hoogte van het plangebied; gerekend is met de intensiteiten inclusief deze verbreding.

Railverkeerslawaaï

Het onderzoek en de beoordeling van de resultaten is gebaseerd op de Wet

geluidhinder (Wgh). De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het betreffende railtraject. De zonebreedte van het betreffende railtraject 771 Best-Boxtel is 800 meter. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen deze zone. Opgemerkt wordt dat langs een deel van het railtraject reeds een geluidscherm aanwezig is en dat de afstand van het plangebied tot het spoor relatief groot is (bijna 500 meter).

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plekke van de nieuwe woningen binnen het plangebied niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bedraagt. Aanvullende maatregelen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied Steegsche Velden-oost daarom voor railverkeer niet noodzakelijk.

Cumulatie geluidbelasting

Aangezien er geen hogere waarden worden verleend, is de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van weg- plus railverkeer geen afwegingscriterium. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt hier echter wel aandacht aan geschonken. Daarom is de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer berekend. Binnen het plangebied is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer maatgevend. De gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek) bedraagt maximaal $L_{cum} = 52$ dB binnen het plangebied voor de variant met afscherming langs de A2.

Ke-contouren vliegveld Eindhoven

Het plangebied ligt niet binnen de Ke-contouren van vliegbasis Eindhoven.

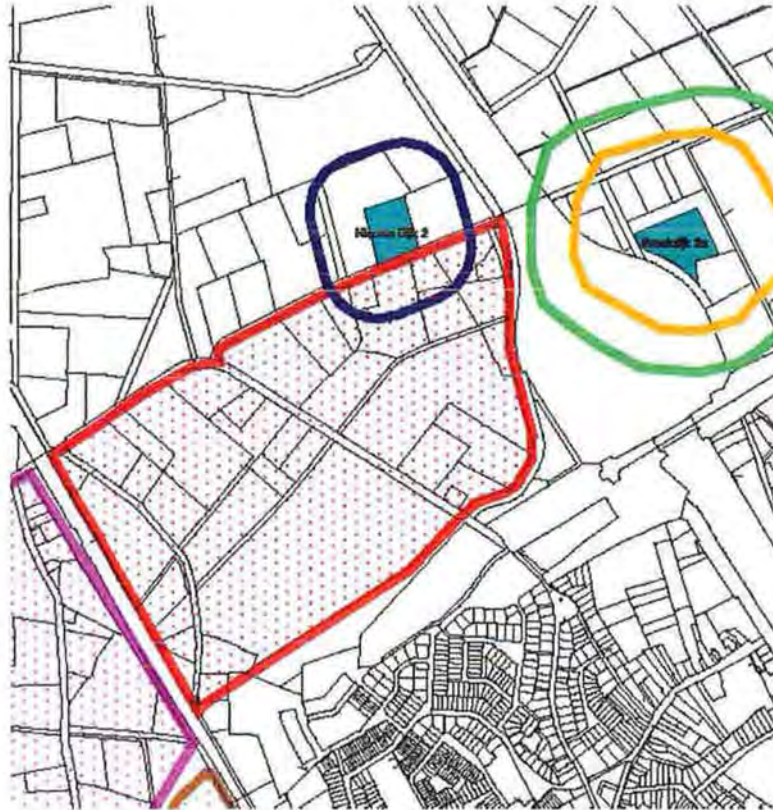
3.5.2 Geurhinder

Op 16 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Best de Verordening Geurhinder en Veehouderij vastgesteld.

In de gebiedsvisie ten behoeve van deze verordening is voor het plan Aarle-Steegsche Velden een individuele geurnorm vastgelegd van 7 ouE/m^3 (voorgroondbelasting) en de wettelijke vaste afstanden (50 en 100 meter) van de veehouderijbedrijven (koeien en paarden). Dit betekent dat tot deze contouren woningbouw opgericht kan worden. In onderstaande afbeelding zijn de contouren weergegeven van de huidige vergunningssituatie, waarbij de bedrijven het maximale uit hun milieuvergunning (kunnen) halen. Hieruit blijkt dat de geplande woningbouw ter plaatse van het plangebied Steegsche Velden-oost gerealiseerd kan worden.

In de gebiedsvisie zijn de bestaande agrarische bedrijven in het totale plangebied Steegsche Velden niet meegenomen, omdat er vanuit wordt gegaan dat deze bedrijven gecomoveerd worden ten behoeve van de gewenste woningbouwontwikkeling.

De volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart behorende bij de Geurverordening van de gemeente Best (blauw = vaste afstand 100 meter, groen is contour van 7 ouE/m^3).



De betreffende contouren zijn aanvullend berekend en weergegeven in onderstaande afbeelding. Het betreft de huidige situatie (voorgrondbelasting) overige geurcontouren (groen is contour van 70 ouE/m^3).



Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie blijft de achtergrondbelasting

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

in de bestaande kern van Best en binnen het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden onder de streefwaarde van 10 $\mu\text{E}/\text{m}^3$. Dit wordt beoordeeld als een zeer goed tot redelijk leefklimaat. De achtergrondbelasting op het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor woningbouw in het plangebied Steegsche Velden-oost.

3.5.3 Hindercontouren

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden aan tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten. De publicatie geeft inzicht in de richtafstanden met betrekking tot geur, stof, geluid en gevaar voor verschillende bedrijfssoorten. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat indien deze richtafstand wordt aangehouden er geen knelpunten tussen de verschillende functies optreden.

Indien voldoende gemotiveerd is het mogelijk een kleinere afstand dan de richtafstand te hanteren. Nadere onderzoeken per bedrijf zijn daarvoor noodzakelijk. Bij deze motivering dient rekening gehouden te worden met de milieugebruiksruimte die een bedrijf mag gebruiken. Vanuit zijn vergunning heeft een bedrijf rechten verkregen ten aanzien van zijn milieugebruiksruimte. Deze rechten mogen niet zomaar worden geschonden.

In het kader van de woningbouwontwikkeling in het plangebied Steegsche Velden-oost is slechts de hindercontour van het glastuinbouwbedrijf (Hokkelstraat 50) bepalend. Het betreft een bedrijf dat meldingsplichtig is in het kader van de AMvB Glastuinbouw.

Het betreffende bedrijf is inmiddels door de gemeente aangekocht. Op 15 juli 2009 respectievelijk 13 oktober 2009 is daartoe de koopovereenkomst getekend. Ter uitvoering hiervan is op 25 november 2009 de notariële akte van levering gepasseerd. Op basis van de koopovereenkomst wordt het gebruik per 1 mei 2011 beëindigd. Dit betekent dat op het moment dat de werkzaamheden voor de ontwikkeling van het woongebied ter hoogte van de spuitcirkel in gang worden gezet, de spuitcirkel van het glastuinbouwbedrijf niet meer aanwezig is. Met de spuitcirkel behoeft dan ook geen rekening meer te worden gehouden.

3.5.4 Bodemkwaliteit

Vooronderzoek

Milieutechnisch Adviesbureau Heel heeft in oktober 2008 een vooronderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het plangebied Steegsche Velden-oost maakt deel uit van dit onderzoek.

Momenteel heeft het plangebied een overwegend agrarisch gebruik. De toekomstige functie van het gebied, na wijziging van de bestemming, zal wonen zijn.

Het vooronderzoek heeft zich beperkt tot het verzamelen van de historische informatie zoals aanwezig is in het archief van de gemeente Best. Hiertoe zijn alle dossiers van de locaties binnen de grenzen van het plangebied ingezien en is informatie verkregen over bouw- en sloopvergunningen, milieuvergunningen, uitgevoerde bodemonderzoeken, mogelijke calamiteiten, aanwezigheid van (voormalige) boven- en ondergrondse tanks en opslag van overige milieugevaarlijke stoffen. Doel van het vooronderzoek is vaststellen of binnen het plangebied deellocaties voorkomen welke verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van het vooronderzoek kan een invulling worden gegeven aan vervolgonderzoek (verkennend / nader bodemonderzoek) om te

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

komen tot een bodemonderzoek dat dekkend is voor het gehele plangebied.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied Steegsche Velden-oost is geconcludeerd dat ter plaatse van Hokkelstraat 50 plaatselijk in meer of mindere mate overschrijdingen van de maximale waarde voor wonen in de grond plaatsvinden. Daarnaast zijn interventiewaarde-overschrijdingen met minerale olie en/of aromaten in het grondwater aangetoond ter plaatse van locatie Hokkelstraat 50. Deze locatie is derhalve verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit het dossieronderzoek blijkt dat ter plaatse van Hokkelstraat 54 diesel in een bovengrondse tank (600 liter met handpomp) boven een lekbak wordt opgeslagen. Op deze lekbak wordt ook hydraulische smeerolie in drums opgeslagen. Daarnaast vindt in pandig op een klinkerverharding stalling van landbouwmachines plaats.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van het vooronderzoek is vervolgens door Milieutechnisch Adviesbureau Heel een verkennd (water)bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden in fase 1 van het te ontwikkelen woongebied Aarle-Steegsche Velden. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het doel van het onderzoek was aan te tonen dat de (water)bodem (grond en/of grondwater) ter plaatse van de onderzochte percelen redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen de grenzen van het plangebied fase 1 de bodem- en grondwaterkwaliteit voldoet aan de beoogde woonfunctie met uitzondering van een gedeelte van de gronden van Hokkelstraat 54. Hier zijn verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en/of minerale olie aangetoond.

Verkennd bodemonderzoek Hokkelstraat 50

Op basis van het vooronderzoek is door Lankelma Ingenieursbureau een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen behorende bij Hokkelstraat 50. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in 1 grondwatermonster een verhoogde concentratie nikkel is aangetroffen.

Formeel gezien is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht om de navolgende redenen:

- in de vaste bodem wordt geen verhoging van de desbetreffende parameter aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- in de huidige situatie zijn geen humane risico's;
- alhoewel in de gemeente Best geen bodemgebruikswaarden zijn vastgesteld voor het grondwater, blijkt uit eerder uitgevoerde onderzoeken in de regio dat er hier in het grondwater vaker (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de bovengrondse dieseltank de milieuhygiënische bodemkwaliteit slechts marginaal heeft beïnvloed.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van het handhaven van de huidige bestemming dan wel een wijziging hiervan.

Nader bodemonderzoek Hokkelstraat54

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is vervolgens een nader onderzoek uitgevoerd op de percelen van Hokkelstraat 54 om de omvang van de verontreiniging welke niet voldoet aan bodemfunctieklassen 'wonen' en, indien van toepassing, de spoedeisendheid van de verontreiniging vast te stellen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bodem onder de klinkerverharding tussen de stallen sterk verhoogde PAK gehalten zijn aangetoond. Het oppervlak waarbinnen sterk verhoogde gehalten met PAK zijn aangetoond bedraagt 615 m². Bij een verspreidingsdiepte van 1 meter en plaatselijk 1,5 meter beneden maaiveld kan de omvang berekend worden op ca. 775m³. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk het gevolg van het aanbrengen van een asfalt (teerhoudend)/puinverharding tijdens de bouw van een varkensstal.

Daarnaast zijn er in het onderzoeksgebied licht verhoogde gehalten van PAK, PCB's en/of minerale olie aangetoond welke de bodemfunctieklassen wonen overschrijden. Het oppervlak waarbinnen overschrijdingen zijn aangetoond, bedraagt ca. 375 m². Bij een verspreidingsdiepte van 1 meter en plaatselijk 1,5 meter beneden maaiveld kan de omvang berekend worden op ca. 470 m³. De verontreiniging is mogelijk het gevolg van de aanwezigheid van een stookplaats ter plaatse.

Tot slot is er een oliespot aangetroffen. Deze oliespot is mogelijk het gevolg van lekverliezen van voertuigen tere plaatse.

Op basis van de omvangsbepaling is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' voor de parameter PAK. Op basis van de verhoogde gehalten PAK in de grond is een risicobeoordeling uitgevoerd met behulp van het programma Sanscrit. Hierbij is uitgegaan van het huidige gebruik als bedrijfslocatie. Als verontreinigd oppervlak voor de parameter PAK is het totaal verontreinigd oppervlak aangehouden 9615 m²). Eindconclusie van de toetsing met Sanscrit is: er is een geval van ernstige verontreiniging maar de locatie hoeft niet met spoed te worden gesaneerd.

In het kader van het bestemmingsplan en/of eigendomsoverdracht wordt geadviseerd rekening te houden met de geconstateerde bodemverontreinigingen. De geconstateerde verontreinigingen voldoen niet aan de bodemfunctieklassen wonen, waardoor voor woongebruik sanering van de bodem van toepassing is. Voor het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden dient formeel een saneringsplan te worden opgesteld dat ter beschikking wordt ingediend bij het Bevoegd Gezag, in deze de Provincie Noord-Brabant.

3.5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Door de Europese Unie zijn maximale waarden voor de concentraties van verschillende luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht vastgesteld. Deze zijn in de vorm van

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

grenswaarden vastgelegd in verschillende Europese richtlijnen en overgenomen in nationale regelgeving. In Nederland zijn deze eisen per 15 november 2007 opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden daarom in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit".

In de afgelopen decennia is de luchtkwaliteit in Nederland door een groot aantal Europese en nationale maatregelen sterk verbeterd en wordt aan de meeste van deze grenswaarden voldaan. Echter, aan de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) kan Nederland nog niet overal voldoen. Ook zou Nederland per 2010 niet overal hebben kunnen voldoen aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2).

Op 7 april 2009 heeft de EU echter derogatie (uitstel) verleend van de termijn waarop aan de eisen voor luchtkwaliteit voldaan moet worden. Door deze derogatie zijn de ingangsdata van deze grenswaarden inmiddels verzet naar medio 2011 (voor fijn stof) en 2015 (voor stikstofdioxide).

Via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit alsnog te realiseren binnen de derogatietermijn. Het NSL is opgesteld op basis van artikel 5.12 van de "Wet luchtkwaliteit".

Grenswaarden

Na derogatie heeft een aanpassing van de Nederlandse luchtkwaliteitseisen plaats kunnen vinden. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), de normen voor deze maatgevende stoffen zijn als volgt:

Huidige eis (na derogatie)

- stikstofdioxide (NO_2): grenswaarde 60 microgram/ m^3
- fijn stof (PM_{10}): grenswaarde 48 microgram/ m^3
- aantal toegestane overschrijdingen van de 75 g/ m^3 PM_{10} grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde: 35 dagen per jaar

Toekomstige eis

- stikstofdioxide (NO_2): grenswaarde 40 microgram/ m^3 vanaf 1 januari 2015
- fijn stof (PM_{10}): grenswaarde 40 microgram/ m^3 vanaf 2011
- aantal toegestane overschrijdingen van de 50 g/ m^3 PM_{10} grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde: 35 dagen per jaar

NSL

Op 10 juli 2009 heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

Het NSL bevat nationale, regionale en lokale maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Die maatregelen zijn gericht op het halen van de grenswaarden voor PM_{10} uiterlijk medio 2011 en NO_2 uiterlijk 1 januari 2015. De omvang van het maatregelenpakket is mede afgestemd op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Daarmee biedt het NSL ook een onderbouwing aan die projecten voor luchtkwaliteit.

Projecten die gedurende de looptijd van het NSL "in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht (IBM projecten) zijn expliciet in het NSL opgenomen. Kleinere projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen (NIBM projecten) zijn in het

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

NSL verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling. Het NSL omvat daarmee alle cumulatieve effecten van (voorgenomen) activiteiten op de luchtkwaliteit.

In het NSL wordt gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij de projecten en maatregelen binnen een programmagebied (de Provincie Noord-Brabant bijvoorbeeld) met elkaar in balans moeten zijn. Met andere woorden: de IBM-projecten die in het NSL zijn opgenomen, moeten worden gecompenseerd door de maatregelen die de gezamenlijke overheden gaan treffen.

Bevoegdheden

In het kader van de projectbesluitprocedure is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) mede van belang. Op grond van artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer kan een besluit met het oog op de luchtkwaliteit namelijk doorgang vinden op een of meer van de daar genoemde gronden waarbij in lid 1 onder d wordt verwezen naar een programma als bedoeld in artikel 5.12 of 5.13. Het NSL is een programma als bedoeld in dat lid.

Dat wil zeggen dat een ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van het NSL op grond van artikel 5.16 lid 1 onder d doorgang kan vinden zonder verdere toetsing.

Plan Aarle-Steegsche Velden-oost

Uit bijlage 8 van het NSL blijkt dat het plan Aarle-Steegsche Velden-oost als IBM project is aan te merken. Het plan is aangemeld in het NSL onder ID nummer 569 met omschrijving: Best (ten westen van Salderes).

Beoordeling

Algemeen

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds rekening te worden gehouden met de ter plekke heersende luchtkwaliteit en anderzijds met het effect van het plan op de luchtkwaliteit.

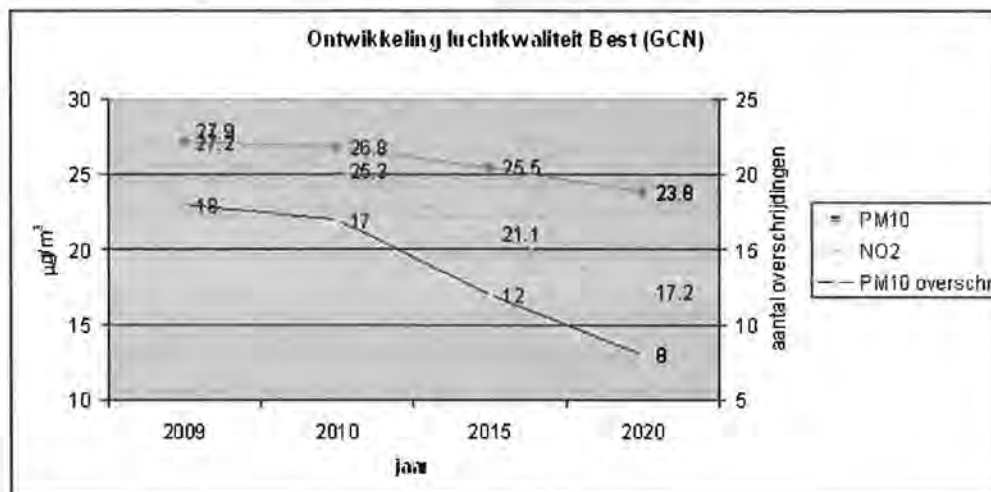
Heersende luchtkwaliteit

De heersende luchtkwaliteit is beoordeeld aan de hand van de concentraties van de maatgevende stoffen zoals opgenomen op de Grootschalige Concentratiegegevens Nederland (GCN) kaarten van het Milieu en Natuur Planbureau (MNP). Deze gegevens zijn verwerkt in de database van programma CAR II (versie 8.1). Uit de gegevens in de CAR database blijkt dat zowel de achtergrondconcentratie PM10 als NO2 ter plekke van het plangebied ruim minder dan 30 g/m3 bedraagt; dit geldt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige prognosejaren.

Tevens blijkt hieruit dat het aantal overschrijdingen van de (toekomstige) 50 g/m3 PM10 grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde ter plekke van het plangebied (zonder zeezout-correctie) minder dan 18 bedraagt. Dat is ruim minder dan het toegestane aantal van

35 dagen per jaar.

De resultaten zijn grafisch weergegeven in de volgende figuur.



Invloed plan

Aangezien het plan onderdeel uitmaakt van het NSL zijn er op grond van artikel 5.16 lid 1 onder d van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de concentratie van de maatgevende stoffen ter plekke van het plan ruimschoots minder dan de norm bedraagt.

Daarnaast is het plan in het NSL opgenomen waardoor de invloed van het plan op de luchtkwaliteit via maatregelen in het NSL wordt gecompenseerd. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder d van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) kan het plan daarom doorgang vinden.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de planontwikkelingen.

3.5.6 Externe veiligheid: verantwoording groepsrisico

Inleiding

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

Voor het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost ligt het groepsrisico in de huidige situatie onder Oriënterende Waarde Inrichtingen (OWI). Het groepsrisico neemt nauwelijks tot niet zichtbaar toe als gevolg van de ontwikkeling.

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

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

Er is onderzoek verricht naar de aspecten van externe veiligheid. Het onderzoek van

Oranjewoud (d.d. oktober 2009) betreft het plangebied Aarle-Hokkelstraat. Het plangebied Steegsche Velden-oost maakt onderdeel uit van het plangebied Aarle-Hokkelstraat in het onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud. De hier vermelde informatie over risico's en invulling van het plangebied is ontleend aan dat onderzoek.

Toetsingskader

De geplande ontwikkeling wordt behalve aan het wettelijk kader ook getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid (SRE Milieudienst, 16 juli 2009, vastgesteld 22 september 2009). Hierin zijn randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe situaties. In een multidisciplinaire projectgroep heeft een afwegingsproces plaatsgevonden dat geleid heeft tot strategische uitgangspunten. Met betrekking tot nieuwe ruimtelijke ontwikkeling luidt deze:

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

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

Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. plaatsgebonden risico
Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties binnen de PR 10^{-6} -contour van een bedrijf of transportas liggen, mits hiervoor gewichtige redenen zijn. In de risicobenadering worden de volgende onderwerpen onderzocht: 1. identificatie van de risico's; 2. risicoanalyse; 3. toetsing van de risico's aan normen; 4. risicoreductie en aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe.
Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. groepsrisico
Het groepsrisico mag niet toenemen. In geval van gewichtige redenen mag die aangevuld worden tot aan de oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan Steegsche Velden-Oost voldoet aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.



Ligging van het plangebied

Het plangebied Steegsche Velden-oost ligt ten noorden van de kern Best en heeft een oppervlakte van ca. 16 hectare. Het gebied wordt begrensd door de afrit Best-West (27) van de A2 aan de oostzijde, de Hokkelstraat en de Ringweg aan de west- en zuidzijde en de Nieuwe Dijk aan de noordzijde. Het plangebied maakt onderdeel uit van het plan Aarle-Hokkelstraat. Binnen het plangebied Hokkelstraat-Oost wordt de bouw van ca. 25 woningen per hectare mogelijk gemaakt.

Risico's voor externe veiligheid

Langs het plangebied van Steegsche Velden-Oost loopt de snelweg A2. Verder verwijderd van het plangebied loopt de spoorlijn met vervoer van gevaarlijke stoffen en een defensieleiding. De ligging van de risicobronnen is weergegeven op de risicokaart (zie onderstaande figuur).



Ligging defensie leiding (rode/zwarte strepen) en deel plangebied (rode lijn). Spoorlijn (smal zwart/geel). Snelweg (breed geel/zwart)

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

Brandstofleiding

De brandstofleiding ligt buiten het invloedsgebied van het plangebied. Deze afstand is ruim 500 meter.

Om deze reden wordt de brandstofleiding hier niet meer verder beschouwd.

Spoorlijn

De spoorlijn is wel van invloed op het plan omdat hier diverse scenario's en invloedsgebieden gelden. Het scenario warme BLEVE hoeft hier niet beschouwd te worden omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van dit scenario valt.

Scenario toxische wolk is wel van invloed op het plangebied. Het plangebied ligt binnen het effectgebied van dit scenario. Het scenario plasbrand kan buiten beschouwing gelaten worden omdat het invloedsgebied van 30 meter, vanaf het spoor, buiten het plangebied valt.

Plaatsgebonden risico

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

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

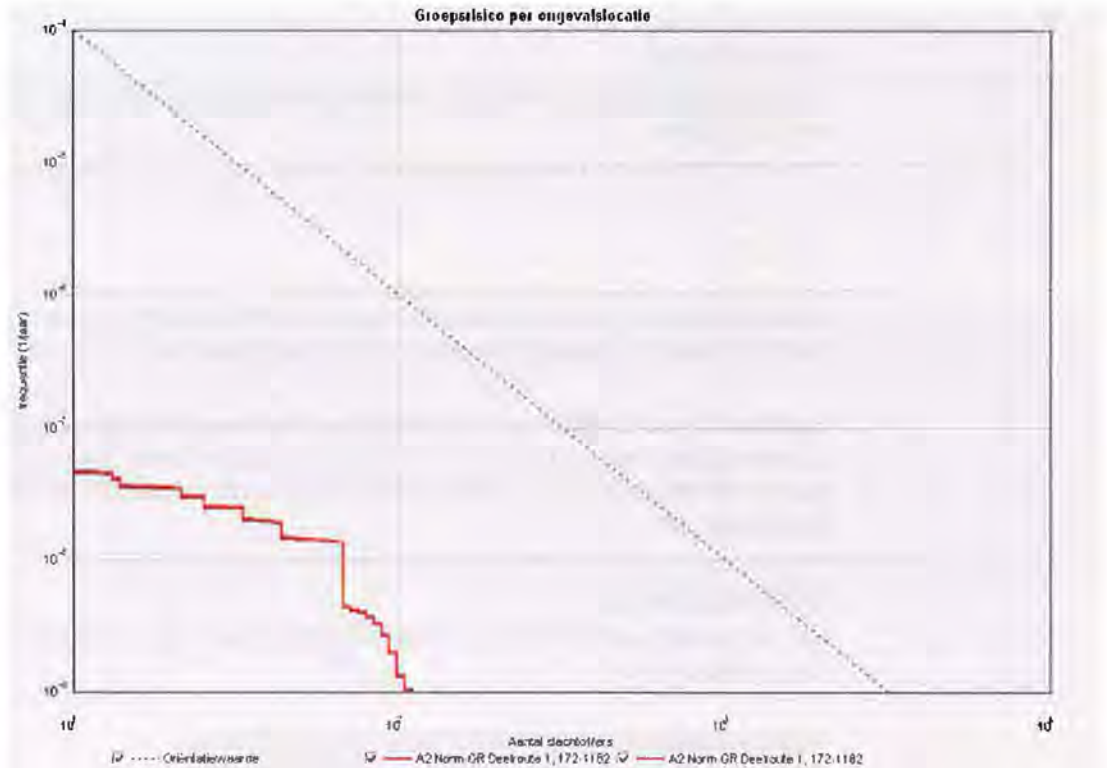
Uit berekening in het risicoberekeningsmodel RBM II blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen een plaatsgebondenrisicocontour van 10^{-6} per jaar oplevert van circa 14 meter. De contour reikt niet over het plangebied.

Groepsrisico

Voor het plangebied is het groepsrisico van de huidige en toekomstige situatie over de meest risicovolle kilometer berekend. Het groepsrisico van het spoor stijgt niet omdat het buiten het invloedsgebied van het scenario warme BLEVE valt.

Snelweg A2

Uit de berekening voor A2 blijkt dat geen PR 10^{-6} contour aanwezig is. Aan de basisveiligheidsnorm wordt voldaan. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Door het bestemmingsplan neemt het groepsrisico nauwelijks tot niet zichtbaar toe.



Brandweeradvies

Op 30 juni 2010 (kenmerk 10u01620) heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht. Echter bij dit advies zijn verkeerde aannames gedaan m.b.t. het plangebied. De Veiligheidsregio is er vanuit gegaan dat het plangebied tegen het spoor gelegen was. Hierdoor zijn maatregelen in het advies opgenomen welke niet relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Na een gesprek met de Veiligheidsregio (dhr. J.Oosterwegel) zijn de onjuiste aannames besproken en rechtgezet. De Veiligheidsregio vond een aangepast advies niet nodig. Daarom wordt per geadviseerde maatregel aangegeven of deze relevant is voor het plangebied.

Onderstaande maatregelen worden door de Veiligheidsregio geadviseerd:

Bestemmingsplan

- Het groepsrisico volledig te verantwoorden en deze uitwerking op te nemen in de veiligheidsparagraaf van de plantoelichting; Reactie: akkoord
- De afstand tussen risicobron en risico-ontvanger vergroten, met name bij de onderwijsvoorziening. Reactie: De onderwijsvoorziening komt in het plangebied Aarle-Hokkelstraat en is genoemd in het onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud. Echter voor dit plangebied is geen onderwijsvoorziening opgenomen en is deze maatregel niet van toepassing.
- Het plasbrandaandachtsgebied langs de A2 en het spoor op te nemen op de verbeelding. Reactie: het plasbrandaandachtsgebied van het spoor is niet relevant. Dit is een afstand van 30 meter. Het spoor ligt ruim 500 meter van het plangebied af. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van de snelweg is ook 30 meter. Deze 30 meter komt niet voorbij de parallelweg Liempdseweg. Het heeft in dit geval geen meerwaarde om het PAG op de verbeelding op te nemen.

Openbare ruimte

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

- Voor een optimale bluswatervoorziening is langs het spoor aan de zijde van het plangebied over een lengte van 360 meter behoefte aan een bluswater-voorziening van ten minste 2 x 90 m3 per uur (waterleiding of geboorde putten); Reactie: Het plangebied grenst niet aan het spoor. Deze maatregel speelt wel bij het plangebied Aarle-Hokkelstraat. Voor Steegsche Velden-Oost geldt deze maatregel niet.
- In het plangebied dient een adequate primaire bluswatervoorziening aangelegd te worden met om de 80 meter een hydrant met een wateropbrengst van minimaal 60 m3 per uur (conform NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid); Reactie: Is gelijk aan het advies van Brandweer Best en dient bij de uitvoering gerealiseerd te worden.
- Voor de alarmering bij een calamiteit is het belangrijk dat een Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) in het gebied functioneert; Reactie: In het plangebied staat geen WAS paal. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken plaatst geen nieuwe palen bij. Er is een nieuw landelijk systeem in ontwikkeling waarbij burgers geïnformeerd worden bij calamiteiten.
- Onderzoeken of de aanrijtiden voor de hulpdiensten kunnen verbeteren door lokale verkeersmaatregelen. Reactie: De geprojecteerde bestemmingen hebben een opkomstnorm van 10 minuten. Conform het dekkingsplan is de Brandweer binnen 9 minuten ter plaatse. Dit zou voldoende moeten zijn indien de huidige infrastructuur niet veranderd en de nieuwe infrastructuur voldoet aan het beleid "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid Gemeente Best". Ten aanzien van dit advies is men vanuit de Veiligheidsregio bezig om de opkomsttijden te onderzoeken en mogelijke verbetervoorstellen te doen.
- Bij de inrichting en vormgeving van de weginfrastructuur dient ook rekening gehouden te worden met de bereikbaarheidseisen van de hulpdiensten door toepassing te geven aan de NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid wat betreft wegprofiel, minimale breedte en bochtstralen. Reactie: Brandweer Best heeft dit ook geadviseerd. De bereikbaarheid naar het plangebied is goed. Echter de infrastructuur in het plangebied voldoet niet. De bochtstralen van het plangebied voldoen, maar de rijbaanbreedte is veel te smal. Gevolg is dat de bereikbaarheid voor de brandweer in dit gebied slecht is. Er is dus geen zekerheid te geven of de brandweer binnen de gestelde 10 minuten aanwezig kan zijn.

Bestemmingsplan

1. Het groepsrisico van de ondergrondse brandstofleiding dient berekend te worden; Reactie: Niet van toepassing voor dit plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de buisleiding
2. Het groepsrisico van zowel de buisleiding als van het spoortransport volledig te verantwoorden en deze uitwerking op te nemen in de veiligheidsparagraaf van de plantoelichting; Reactie: Niet van toepassing. Spoor en buisleiding liggen te ver van het plangebied af.
3. Op grond van de bouwverordening vastgestelde beleidsregels ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater niet buiten werking te stellen en artikel 12.1 van de Algemene regels hier zo nodig op aan te passen. Reactie: Toets bereikbaarheid en bluswater conform het in Best vastgestelde beleid.
4. Voor een optimale bluswatervoorziening is langs het spoor aan de zijde van het plangebied over een lengte van 360 meter behoefte aan een bluswatervoorziening van ten minste 2 x 90 m3 per uur (waterleiding of geboorde putten); Reactie: Niet van toepassing op dit plangebied.
5. In het plangebied dient een adequate primaire bluswatervoorziening aangelegd te worden met om de 80 meter een hydrant met een wateropbrengst van minimaal 60 m3 per uur (conform NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en

Bereikbaarheid); Reactie: Is gelijk aan het advies van Brandweer Best en dient bij de uitvoering gerealiseerd te worden.

6. Bij de inrichting en vormgeving van de weginfrastructuur dient ook rekening gehouden te worden met de bereikbaarheidseisen van de hulpdiensten door toepassing te geven aan de NVBR brancherichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid wat betreft wegprofiel, minimale breedte en bochtstralen. Reactie: Brandweer Best heeft dit ook geadviseerd. De bereikbaarheid naar het plangebied is goed. Echter de infrastructuur in het plangebied voldoet niet. De bochtstralen van het plangebied voldoen, maar de rijbaanbreedte is veel te smal. Gevolg is dat de bereikbaarheid voor de brandweer in dit gebied slecht is. Er is dus geen zekerheid te geven of de brandweer binnen de gestelde 10 minuten aanwezig kan zijn.

Verantwoording van het groepsrisico

Het beleid ten aanzien van het groepsrisico van de gemeente Best is gerelateerd aan het gebiedstype. Het onderhavige plangebied is aangemerkt als 'risicoluw gebied'. Voor dit gebiedstype geldt dat een toename van het groepsrisico niet is toegestaan, mits er gewichtige redenen zijn. De ontwikkeling zorgt voor een nauwelijks waarneembare stijging van het groepsrisico, zie tabel onder het kopje Snelweg A2.

Alternatieven voor ruimtelijke ontwikkeling

Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling en de daarbij van belang zijnde redenen kan het volgende worden opgemerkt.

De gemeente Best heeft de regionale woningbouwtaak om tot 2020 te voorzien in de ontwikkeling van 2.636 woningen. Het regionaal woningbouwprogramma is gebaseerd op demografische prognoses van de provincie. Om te voldoen aan deze taak heeft de gemeente Best o.m. de nieuwe woonlocatie Steegsche Velden-oost in ontwikkeling genomen, welke voorziet in de realisatie van 200 grondgebonden woningen, waaronder 55 sociale woningen.

Ten aanzien van de locatiekeuzes in relatie tot de woningbouwtaak kan worden aangegeven dat de beschikbaarheid van mogelijke uitbreidingslocaties aanzienlijk wordt ingeperkt door hogere wetgeving.

Zo schrijft de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant voor, op welke locaties nog nieuwe stedelijke ontwikkeling mag plaatsvinden. Voor Best is dit per Verordening beperkt tot Aarle, Steegsche Velden (voorheen Hokkelstraat), Dijkstraten en de locatie ten noorden van De Nieuwe Heide. De gemeenteraad van Best heeft aangegeven dat zij een 'sprong over de A2' niet voorstaan, omdat dit zou leiden tot een situatie waarin een deel van de bebouwde korn van Best komt te liggen aan de overzijde van de A2.

Vanwege het feit dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt ingevuld, zijn alle mogelijke woon- en werklocaties in het westelijk deel van de stadsregio Eindhoven in 2007 afzonderlijk en in onderlinge samenhang beoordeeld en afgewogen in een milieueffectrapportage (de zgn. MER-West). De locaties Aarle, Steegsche Velden (voorheen Hokkelstraat), Dijkstraten scoorden daarbij in de regionale afweging bovengemiddeld goed.

Tenslotte is specifiek ten behoeve van de ontwikkeling van Aarle, Steegsche Velden en Dijkstraten een Milieu Effect Rapport (MER) voor de locatie opgesteld, waarin de milieueffecten van de ontwikkeling zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De MER is vastgesteld door de gemeenteraad van Best op 19 april 2010.

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

Bestrijdbaarheid van een incident

In algemene zin kan gesteld worden dat het maatgevende rampscenario A2 (warme BLEVE (= BLEVE Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, in dit geval een LPG gaswolk explosie)) in het gebied (gelet op o.a. de bebouwingsdichtheid) een omvang zal hebben die het bestuurlijk vastgestelde niveau van hulpverlening volgens het Regionaal Beheersplan Rampenbestrijding zal overstijgen. Tot geruime tijd na een incident valt een dergelijk ongevalscenario niet te beheersen. Dit zogeheten restrisico maakt daarmee onderdeel uit van de verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Voor de brand- en incidentbestrijding is bereikbaarheid een belangrijk onderwerp. Het plangebied Steegsche Velden-Oost is getoetst aan het gemeentelijke beleid Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. De bereikbaarheid is met de huidige stedenbouwkundige opzet onvoldoende. Door de smalle rijbanen in het plan van maximaal 4,4 meter kunnen bochten niet gemaakt worden. Voor woonwijken is voor een onbelemmerende doorgang, voor hulpdiensten, een minimale rijbaanbreedte (exclusief parkeerplaats) van 6 meter vereist. Echter met een rijbaanbreedte van 4,4 meter wordt, door tegemoetkomend verkeer of door geparkeerde voertuigen deels op de rijbaan, de doorgang versperd. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is hierdoor in dit plan slecht. Een gevolg hiervan is dat de gestelde opkomsttijd van 10 minuten niet gegarandeerd is.

Bluswatervoorziening in het plangebied

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

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

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

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een dreigende BLEVE

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

Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid

In het plangebied Steegsche Velden-oost zijn alleen woningen toegestaan. In het plan zijn geen functies opgenomen voor doelgroepen welke verminderd zelfredzaam zijn. Daarnaast is het plangebied te ontvluchten van de risicobron af.

Restrisico

Het treffen van genoemde maatregelen leidt tot een verbetering van de veiligheidssituatie. Echter de slechte bereikbaarheid verslechtert het repressief optreden in dit plangebied. Daarnaast is het optreden van een incident waarbij de effecten niet bestrijdbaar zijn binnen de regionaal beschikbare capaciteit voor de rampenbestrijding ook niet uitgesloten. In het te nemen besluit zal dit restrisico expliciet dienen te worden aanvaard.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

3.6.1 Cultuurhistorie

Het plangebied lag in de eerste helft van de negentiende eeuw in een groot, ongeveer oost-west georiënteerd akkergebied rondom o.a. Spoordonk, Oirschot, Aarle en Best. Ook het plangebied zelf was in deze periode grotendeels in gebruik als bouwland, dat bekend stond als Aartens Laag Eind, De Groote Straat en De Naasten Bestsche Steegjens. Langs de noordgrens van het plangebied bevond zich de De Nieuwen Dijk (de huidige Nieuwe Dijk). De zone langs De Nieuwen Dijk was grotendeels in gebruik als grasland. Het gebied ten noorden van De Nieuwen Dijk was nog grotendeels onontgonnen.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de doorgaande Straatweg van 's-Hertogenbosch naar Leijlo (de huidige A2/E25).

In de jaren zestig van de negentiende eeuw is ten westen van het plangebied de spoorlijn Boxtel-Best aangelegd. Bij de kruising van de spoorweg met de Nieuwe Dijk ontstond een klein cluster bebouwing. Ook bij de kruising van de Nieuwe Dijk en de Straatweg van 's-Hertogenbosch naar Leijlo was in de loop van de negentiende eeuw een gebouw verrezen. In de loop van de twintigste eeuw heeft de bebouwing zich uitgebreid. Alleen de huidige Nieuwe Dijk was nog vrijwel onbebouwd. In de jaren vijftig is in het oostelijke deel van het plangebied de Krimpweg aangelegd, waarlangs bij de kruising met de Nieuwe Dijk en de spoorbaan bebouwing is verrezen. In het laatste kwart van de twintigste eeuw is de Hokkelstraat aangelegd.

De boerderijen in het gebied zijn (met name) in deze periode uitgebreid met grote loodsen/ stallen. Aan het einde van de twintigste eeuw is langs de oostgrens van het plangebied een afrit van de A2/E25 aangelegd.

De nieuwbouwwijken van Best zijn tot de Ringweg aan de zuidzijde van het plangebied opgerukt. Hoewel de bebouwing langs de bestaande wegen in de loop van de twintigste eeuw wel sterk verdicht is en er ook langs enkele nieuwe wegen bebouwing is verrezen, is de oude structuur van het gebied grotendeels bewaard gebleven.

Voor zover bekend hebben in het plangebied geen grote bodemverstorende activiteiten plaatsgevonden, zoals ontgravingen. Wel heeft er in de jaren 70 een ruilverkaveling plaatsgevonden die de structuur van het gebied heeft gewijzigd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gekarteerd als een gebied met een bijzondere cultuurhistorische waarde. De Krimpweg, de Nieuwe Dijk en de spoorlijn Best-Boxtel zijn gekarteerd als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde.

3.6.2 Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied grotendeels vanwege de ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De laarpodzolgronden in het zuidwesten en de beekerdgronden in het noordelijke deel van het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Uit het plangebied zelf zijn tot op heden geen archeologische vondsten of waarnemingen bekend in de database van het RACM (ARCHIS). Het ontbreken van vondsten in het plangebied hoeft niet te betekenen dat het plangebied in een archeologisch arm gebied ligt.

Door Bilan is in februari 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en aansluitend daarop een verkennend booronderzoek in mei 2009 voor het plangebied Aarle-Steegsche Velden. Het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied Steegsche Velden-oost heeft op basis van het bureauonderzoek een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de steentijd tot Nieuwe tijd. In het plangebied werden hoge zwarte enkeerdgronden, laarpodzolgronden en beekerdgronden verwacht.

Uit het veldonderzoek bleek dat in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden (al dan niet met een begraven podzolprofiel of beekerdgrond), laarpodzolgronden, akkererdgronden (al dan niet met een begraven beekerdgrond) en veldpodzolgronden werden aangetroffen. Een deel van de bodems in de boringen was dermate sterk beïnvloed door antropogene processen, dat ze niet nader konden worden geclassificeerd. In de ondergrond werd plaatselijk leem aangetroffen. Het bodemprofiel, de gaafheid en de geologisch opbouw bleek over relatief korte afstand sterk te verschillen.

Op basis van de gaafheid en het type bodemprofiel is aan de boringen een lage tot hoge archeologische verwachting toegekend. Door de sterke variatie in bodemgesteldheid en het grove boorgrid, zou bij het indelen van het plangebied in vlakken een te grote generalisatie ontstaan of een sterk fragmentarisch onderzoeksgebied. Derhalve is geadviseerd de archeologische verwachting, zoals opgesteld op basis van de bodemgesteldheid van de individuele boringen, te toetsen en te verfijnen door middel van een (beperkt) proefsleuvenonderzoek in de gebieden met een overwegend middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

De omvang van het proefsleuvenonderzoek dient te worden afgestemd op de toekomstige ontwikkelingen enerzijds en de nieuwe archeologische verwachting op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek anderzijds.

Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld, dat geaccordeerd is door de verantwoordelijke overheid.

Voor de gebieden met overwegend lage archeologische verwachting en gebieden die reeds eerder archeologisch onderzocht werden, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Over de delen van het plangebied die niet zijn onderzocht, zijn geen gegevens over het bodemprofiel en de mate van verstoring bekend. Aangezien bij vergelijking van de daadwerkelijke bodemgesteldheid en de bekende bodemkaarten blijkt dat hiertussen grote verschillen zijn en het ook grote aaneengesloten gebieden betreft, kan hierover ook geen inschatting worden gedaan. Voor deze gebieden kunnen dan ook geen betrouwbare uitspraken over de archeologische verwachting worden gedaan.

Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat voor deelgebied 4 in fase 1 is geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren en voor deelgebied 5 in fase 1 te volstaan met een aanvullend booronderzoek.

Inventariserend veldonderzoek fase 1, deelgebied 4 en 5

Door archeologisch adviesbureau BAAC is in de periode september-december 2009 in het plangebied Steegsche Velden-oost (deelgebied 4 en 5) een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In deelgebied 4 door middel van proefsleuven; in deelgebied 5 via een aanvullend booronderzoek.

Deelgebied 4

In het plangebied is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Er werden tijdens het onderzoek 111 sporen, verspreid over het gehele onderzoeksgebied aangetroffen. Het merendeel van de sporen behoort tot perceleringen uit de nieuwe tijd. Daarnaast zijn er 21 vondsten verzameld: 16 fragmenten aardewerk, 4 fragmenten bouw materiaal en 1 fragment natuursteen.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat in het onderzochte deelgebied 4 een archeologische vindplaats aanwezig is. Het gaat hier naar verwachting om 1 (en mogelijk 2) boerderij erf uit de IJzertijd met wat spiekers er omheen. Op basis van de waarderingsaspecten scoort deze vindplaats net voldoende om als behoudenswaardig te worden aangemerkt.

De gemeente Best is in dezen geadviseerd om deelgebied 4 vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Gezien de geïsoleerde ligging van slechts 1 huisplattegrond (mogelijk 2) ten opzichte van het nog groter te onderzoeken gebied van Aarle-Steegsche Velden en aansluitend Dijkstraten, is geadviseerd om de hier aangetroffen resten, niet als behoudenswaardig aan te duiden, en verder in te zetten op archeologisch onderzoek van de grotere aaneengesloten plangebieden ten westen van Steegsche Velden-oost. Het lijkt er namelijk op dat hier meer concentraties van bewoning aanwezig zijn, die dateren uit meerdere perioden, waardoor beter inzicht kan worden verkregen van een groot aaneengesloten gebied, dat kan aansluiten bij de doelstellingen zoals verwoord in de Nationale (en de toekomstige gemeentelijke) Onderzoeksagenda Archeologie. Vervolgonderzoek heeft in dit licht weinig of geen meerwaarde.

Deelgebied 5

In deelgebied 5 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek. Uit de boringen blijkt dat de bodem in het onderzoeksgebied in het verleden verstoord is. Een aantal boringen was duidelijk diep verstoord tot een diepte van 60-110 cm. beneden maaiveld. De bodem in het onderzoeksgebied is dermate geroerd en/of afgetoet dat het zeer onwaarschijnlijk is dat zich in het onderzoeksgebied nog een intact sporenniveau bevindt. De archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied kan dan ook worden beschouwd als laag.

De gemeente Best is in dezen geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van het vooronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar middelhoog-laag.

Aanbeveling

De aanwezigheid van (potentieel behoudenswaardige) archeologische resten kan nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Tot slot wordt gewezen op het feit dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient

men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Beide rapporten zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

3.7 Ecologie

Quickscan natuurwetgeving

Door ARCADIS is eind 2007 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd in het totale gebied Aarle-Steegsche Velden.

De nieuwbouwplannen hebben tot gevolg dat er leefgebied verdwijnt voor beschermde soorten. Voor welke soorten er leefgebied verdwijnt was in dit stadium niet met zekerheid te stellen. Uit deze habitatgeschiktheidsbeoordeling blijkt dat de planlocatie geschikt leefgebied vormt voor meerdere (zwaar) beschermde soorten, zoals broedvogels, vleermuizen, amfibieën en vissen. Om een gedegen effectbeoordeling te geven naar aanleiding van de voorgenomen plannen op bovengenoemde soortgroepen is een nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van deze soorten.

Nader onderzoek is uitgevoerd om inzicht krijgen in het kader van de Flora- en faunawet.

De belangrijkste onderzoeksresultaten uit de quickscan zijn:

- Het onderzoeksgebied Steegsche Velden, waarvan het plangebied Steegsche Velden-oost deel uitmaakt, vormt voor meerdere (zwaar) beschermde soortgroepen geschikt leefgebied.
- Er is in de deellocatie Steegsche Velden-oost een nest aangetroffen van de Huiswaluw. Deze nestlocatie is volgens de nieuwe beleidsregel inzake artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd.
- De randen van het plangebied en het weiland met populieren in de noordoosthoek vormen geschikt leefgebied voor vleermuizen. De laanelementen, bosjes, open gebieden en gebouwen bieden voldoende habitat voor vleermuizen ter foerageren, migreren en voor de vorming van vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Op basis van de uitgevoerde habitatgeschiktheidsbeoordeling en het gebrek aan kennis in het daadwerkelijk voorkomen van beschermde soorten, kan in dit stadium geen uitspraak gedaan worden in het kader van de Flora- en faunawet met betrekking tot mogelijke overtredingen en benodigde ontheffingen.

Natuurtoets

Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan natuurwetgeving heeft ARCADIS in de periode van maart 2008 tot en met oktober 2008 een uitgebreide natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied Aarle-Steegsche Velden. Het volledige rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het rapport is vervolgens in oktober 2010 herzien.

In de natuurtoets worden de onderzoeksresultaten getoetst aan de Flora- en faunawet. Per onderzochte soortgroep wordt vastgesteld welke overtredingen er plaats vinden en voor welke ingrepen een ontheffing aangevraagd dient te worden. Daarbij worden er voorstellen gegeven ter mitigatie en compensatie van het verlies aan verblijfplaatsen, leefgebieden, vliegroutes e.d.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn in november 2010 de onderzoeksresultaten separaat beschreven in de natuurtoets Steegsche Velden-oost.

Huidige situatie

De planlocatie van Steegsche Velden-oost in de huidige vorm bestaat voornamelijk uit agrarische percelen. Daarnaast zijn er enkele opstallen aanwezig en een kassencomplex. De opstallen en de kassen worden geamoveerd, de aanwezige wooneenheden blijven behouden. De bestaande infrastructuur is voorzien van een laanbeplanting aan weerszijden van de weg.

Onderzoeksresultaten

Ter plekke van de planlocatie Steegsche Velden-oost zijn geen beschermde soorten flora aangetroffen. De aanwezige vegetatiestructuren vormen geen bijzondere habitats voor beschermde soorten fauna.

Binnen de plangrenzen broeden geen broedvogel-soorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten in het kader van de Flora- en faunawet. In de directe nabijheid zijn enkele nesten van de Huiszwaluw aangetroffen. Deze locatie blijft intact. Verder is gebleken dat er binnen de planlocatie diverse algemene voorkomende soorten broedvogels voorkomen zoals Merel, Koolmees, Pimpelmees, Winterkoning, Roodborst, Turkse tortel, Houtduif en Ekster.

Verder ten westen is een territorium van Steenuil vastgesteld. In 2009 is aanvullend voor het gehele gebied Aarle-Steegsche Velden een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar habitatgeschiktheid voor de Steenuil. Hieruit is af te leiden dat een klein deel optimaal leefgebied vormt en voor de rest suboptimaal en ongeschikt is. Het optimale deel wordt gevormd door het weiland met populieren aan de noordoostkant van het plangebied. Er zijn tijdens het veldonderzoek binnen de plangrens Steegsche Velden-oost geen waarnemingen verricht van Steenuilen. De afstand van het territorium tot aan de buitenste plangrens is ongeveer 560 meter, wat inhoudt dat de planlocatie secundair leefgebied kan zijn voor de soort (primair leefgebied is optimaal leefgebied binnen een straal van 500 meter van het territorium).

Er zijn geen beschermde soorten amfibieën, vissen en reptielen aangetroffen, ondanks gericht onderzoek naar het mogelijk voorkomen ervan. Het ontbreken van geschikt habitat van de soortgroepen is hiervoor de belangrijkste reden.

Er kunnen en komen diverse algemeen voorkomende soorten zoogdieren voor in het gebied, te weten Konijn, Mol, Egel en diverse soorten muizen. Zwaar beschermde soorten, zoals Das, zijn niet aangetroffen of te verwachten. Prenten, burchten, hollen, vraatresten of uitwerpselen van beschermde soorten zoogdieren zijn dan ook niet aangetroffen. Binnen de plangrenzen zijn optimaal ontwikkelde gebieden voor zwaar beschermde soorten niet voorhanden.

Er is binnen de plangrens van Steegsche Velden-oost een opvallend laag aantal vleermuizen waargenomen. Dit kan enerzijds te maken hebben met de openheid van het gebied en anderzijds de lage ecologische kwaliteit van het aanwezige jachtbiotoop. In het betreffende gebied zijn maar weinig insect aantrekkende bomen en struiken aanwezig, en in combinatie met de windwerking vormt dit geen optimaal foerageergebied.

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in dit deel van het gehele onderzoeksgebied. Met name de oostgrens en de noordelijke grens van de planlocatie vormen geschikt foerageergebied. Het open gebied en de westkant van het gebied worden niet of nauwelijks gebruikt als foerageergebied door vleermuizen.

3.8 Watertoets

3.8.1 Waterhuishoudkundig plan Aarle-Steegsche Velden

Door ARCADIS is in 2009 een waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden.

Hoewel Aarle-Steegsche Velden in verschillende fasen wordt gerealiseerd, is het waterhuishoudkundig systeem voor het nieuwe woongebied in zijn geheel gezien. Uitgangspunt is een goed functionerend watersysteem voor het gehele woongebied. Bij het ontwerp van het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de fasering van Aarle-Steegsche Velden. Natuurlijk dient vanaf het begin van de realisatie een watersysteem aangelegd te worden wat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Algemeen

De gemeente Best heeft het voornemen aan de noordzijde van Best een gebied te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, Aarle en Steegsche Velden. Het totale gebied heeft een oppervlakte van circa 199 hectare en wordt grofweg begrensd door de Aarleseweg, Mosselaarweg, Hokkelstraat, Nieuwe Dijk Liempdeseweg, Spoorweglaan, Ringweg en Oirschotseweg. Het gebied ten oosten van de spoorlijn wordt Steegsche Velden genoemd.

De Watertoets is een procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De Watertoets is sinds 1 november 2003 verplicht bij onder andere het opstellen van projectbesluiten. Bij de Watertoets gaat het om vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid

Waterschap de Dommel en gemeente Best zijn verantwoordelijk voor het waterbeheer ter plaatse van het plangebied. Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten opgesomd van beide waterbeheerders. Deze uitgangspunten zijn afgeleid uit beleidsnotities en een overleg met gemeente en Waterschap.

- Bij de opvang van hemelwater wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd: infiltratie van hemelwater - retentie van hemelwater - afvoer naar oppervlaktewater - afvoer naar riolering.
- De bergingsopgave dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd.
- Als met de ontwikkeling watergangen verdwijnen die ook voor het regionale systeem een bergingsfunctie vervullen, dient een berging met dezelfde omvang ten behoeve van het regionale systeem te worden terug gebracht.
- Op de locatie wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd.
- Landelijke afvoer van het gebied is 0,33 à 0,67 l/s/ha (bron: afvoercoëfficiëntenkaart waterschap de Dommel).
- Bij onvoldoende ontwatering wordt het maaiveld opgehoogd, drainage wordt niet toegepast.
- De grondwatersituatie mag ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren.
- Overlast door grondwater moet zoveel mogelijk worden beperkt.
- Voorkomen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen en voorkomen van

diffuse verontreiniging.

Huidige situatie

Beschrijving gebied Aarle en Steegsche Velden

De maaiveldhoogte van de onderzoekslocatie is ingemeten ten opzichte van NAP. In deelgebied Aarle varieert de maaiveldhoogte van 15,4 m+NAP in het zuiden tot 13,3 m+NAP in het noorden. In Steegsche Velden varieert de maaiveldhoogte van 13,7 m+NAP in het zuiden tot 12,0 m+NAP in het noorden.

Geohydrologische situatie

Op basis van de gemeten grondwaterstanden, langjarige monitordata van TNO-NITG en kaartmateriaal is voor de onderzoekslocatie Steegsche Velden het grondwaterregime als volgt geschat:

- GHG varieert tussen 13,25 m+NAP in het zuidwesten van het gebied tot 12,2 m + NAP in het noordoosten;
- GMG varieert tussen 12,6 m+NAP in het zuidwesten van het gebied tot 11,6 m+NAP in het noordoosten;
- GLG varieert tussen 12,0 m+NAP in het zuidwesten van het gebied tot 10,9 m+NAP in het noordoosten;
- Geadviseerd wordt de grondwaterstand te blijven monitoren zodat aan de hand van deze data het vastgestelde grondwaterregime kan worden geoptimaliseerd.
- Uit veldwerk is gebleken dat de bovengrond bestaat uit matig tot zeer fijn zand dat sterk siltig is, afgewisseld door uiterst fijn en sterk tot uiterst siltig zand. Verwacht wordt dat de doorlatendheid van de bodem beperkt is en infiltratie geen goede optie is.

Toekomstige situatie

Waterambitie

De volgende waterambities worden in Aarle-Steegsche Velden nagestreefd:

- scheiden schone en vuile waterstromen;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- elk deelgebied houdt zijn eigen broek op;
- binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen.

Het beleid van het waterschap is gericht op het realiseren en in stand houden van een duurzaam veerkrachtig watersysteem. Onder duurzaam wordt verstaan dat problemen niet worden afgewenteld naar andere gebieden of generaties. Met veerkrachtig wordt bedoeld: meer zelfregulerend vermogen zoals natuurlijke zuivering en de opvang van tijdelijke wateroverschotten. Deze doelstelling vraagt om voldoende ruimte in voor de opvang en berging van water.

Hemelwatersysteem

Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden ingezameld en afgevoerd.

Benodigde berging/ ruimtebeslag

Op basis van de neerslagduurlijn $T=10 + 10\%$ en $T=100 + 10\%$ en de specifieke afvoercoëfficiënt is de benodigde berging bepaald.

Voor de totale locatie Aarle en Steegsche Velden (circa 130 hectare te ontwikkelen tot woongebied) zal het verhard oppervlak circa 70% bedragen. Uitgaande van $T=10 + 10$

% dient in totaal 46.104 m3 geborgen te worden. Naast de benodigde berging dient in het plandeel Aarle nog 1.000m3 extra geborgen te worden vanuit het plan Zessprong.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door een robuust hemelwatersysteem te ontwerpen. Het hemelwater wordt geretendeerd in groenzones.

Waterkwaliteit

Het hemelwater zal vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewatersysteem. Er wordt naar gestreefd om de waterkwaliteit te waarborgen.

Bouw & wegpeilen

De toekomstige bouw- en wegpeilen worden hoofdzakelijk vastgesteld op basis van de maatgevende grondwaterstand en de peilen van bestaande aansluitende wegen.

Ten noorden van de planlocatie ligt de natte natuurschap De Mortelen. Het waterschap De Dommel heeft schriftelijk aangegeven dat het deelgebied van Steegsche Velden-oost niet in het Keurattentiegebied is gelegen, waardoor er dan ook geen rekening hoeft te worden gehouden met een grondwaterstandsverhoging.

Beheer & Onderhoud

Het waterschap heeft aangegeven in principe het beheer en onderhoud van de voorzieningen op zich te nemen.

Vergunningen

Voor de lozing van het hemelwater op oppervlaktewater en/of werkzaamheden nabij een watergang is ontheffing nodig van de Keur. Daarnaast is voor het lozen vanuit een verbeterd gescheiden stelsel een Wvo-vergunning nodig.

3.8.2 Waterhuishoudkundige onderbouwing Steegsche Velden-oost

Door Breijn BV is in mei 2010 aanvullend op de eerder beschreven waterhuishoudkundige onderbouwing voor Aarle en Steegsche Velden oost samen, een waterhuishoudkundige onderbouwing opgesteld voor het aparte plangebied Steegsche Velden oost. Uit diverse bodemonderzoeken blijkt de aanwezigheid van leem(lagen) in de bovenste bodemlagen. Naar aanleiding van de resultaten kan geconcludeerd worden dat door de aanwezige leemlagen in de ondergrond en de hoge GHG de planlocatie niet direct geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Wel is tijdelijke berging boven de GHG mogelijk.

Tauw heeft voor de riolering van Steegsche Velden oost het voorlopig ontwerp opgesteld (VO) en stelt tevens het definitief ontwerp (DO) op. Bij het opstellen van het rioleringsontwerp is voorheen uitgegaan van het feit dat er een retentievoorziening zou worden aangelegd in het noordoosten van het plangebied, ten behoeve van de gehele ontwikkeling van Steegsche Velden. Momenteel is een gefaseerde ontwikkeling aan de orde, waarbij elke ontwikkeling ook zelf in de eigen wateropvang kan voorzien. Om die reden heeft Tauw een aanvulling gemaakt op het eerder geschreven waterhuishoudkundige plan. Hieruit blijkt dat een wadiachtige oplossing (met een langzame infiltratietijd), een geschikte oplossing is voor het plangebied Steegsche Velden oost.

Tauw heeft in de eerder beschreven aanvulling diverse wadiachtige oplossingen

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

gepresenteerd. Hieruit is door de gemeente een variant gekozen, namelijk het bergen van water in begroeide wadi's en regenwaterriool (gescheiden waterstelsel).

Uitgangspuntenbergingsopgave

Uitgangspunt bij de bepaling van de minimale grootte van de bergingsvoorziening is het gegeven dat het water afkomstig van het plangebied Steegsche Velden oost op de planlocatie zelf wordt geborgen.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die éénmaal per 10 jaar voorkomt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals wadi's of buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken.

Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die éénmaal per 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan. Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Het watersysteem wordt in de berekeningen getoetst op het niet optreden van inundatie bij de voorzieningen.

Om de benodigde retentie te bepalen is gebruik gemaakt van het toetsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' (HNO), dat is ontwikkeld door het waterschap Aa en Maas en het waterschap De Dommel. Bij gebruik van het toetsinstrumentarium zijn de volgende standaardwaarden gehanteerd:

- Infiltratiesnelheid bodem = 1,0 m/dag
- Maximale peilstijging (in normaal nat jaar) = 0,4 m
- Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario = 0,5 m.
- Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario = 0,6 m.
- Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario = 0,43 l/s.ha.
- Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario = 0,86 l/s.ha.

Bergingsopgave

Op basis van bovengenoemde standaardwaarden (onder uitgangspunten bergingsopgave) en het afvoerend verhard oppervlak in het plangebied (4,9 hectare), zijn met behulp van het toetsinstrumentarium HNO de volgende ontwerpvereisten berekend:

- Benodigde berging bij T=10: 2428 m³.
- Benodigde berging bij T=100: 3280 m³.
- Benodigd ruimtebeslag: 4856 m².

Met het oog op de verwachte klimaatontwikkelingen, is uitgegaan van een voorziening die een bui van T=10 + 10 % en T=100 + 10 % kan bergen. Dit geeft de volgende ontwerpvereisten:

- Benodigde berging bij T=10 + 10 %: 2671 m³.
- Benodigde berging bij T=100 + 10 %: 3608 m³.
- Benodigd ruimtebeslag + 10 %: 5342 m².

Bergingsvoorziening

Eerder is al aangehaald dat een wadiachtige oplossing, waarbij een langzame infiltratietijd geen bezwaar is, een geschikte oplossing is voor het plangebied

Steegsche Velden oost. Wadi's zijn er in meerdere varianten. Er kan gekozen worden voor zowel begroeide als niet begroeide wadi's. Het verschil tussen beide is dat in de eerste variant minder ruimte beschikbaar is voor de berging van water. Niet al het af te voeren water kan dan terecht in de wadi's, waardoor ook nog op een andere manier water afgevoerd moet worden. Door de gemeente Best wordt gekozen voor het bergen van een deel van het water in begroeide wadi's en een deel van het water in het regenwaterrioolstelsel.

Bij beplanting van de wadi's voor 25 % met bomen of struiken moet uitgegaan worden van een benodigd ruimtebeslag dat stijgt van 5342m² naar 6678 m² om de benodigde berging van 3608 m³ te halen. In de voor 25% beplante Wadi's is maar ruimte voor 5708 m² terwijl er 6678 m² (3608m³) nodig is. Hierdoor moet nog 15% van de waterberging plaatsvinden in het regenwaterrioolstelsel, dit komt overeen met 523m³. Op basis van deze berekening zal om aan de bergingseis te kunnen voldoen een regenwaterriool aangelegd moeten worden met buizen van 600mm à 700mm.

De gemeente Best kiest voor het aanleggen van wadi's die voor 50 % beplant worden met bomen of struiken. Door deze keuze dient 1038 m³ geborgen te worden in het riool. Om aan de bergingseis te kunnen voldoen zal in Steegsche Velden oost een regenwaterriool aangelegd worden met buizen van 800mm à 900mm.

3.8.3 Wateradvies

In het kader van het waterhuishoudkundig plan en de watertoets is het Waterschap De Dommel nauw betrokken bij de planvorming. Op 6 januari 2009 is reeds een overleg geweest met het waterschap en de gemeente Best over de invulling en waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor het totale plangebied Aarle en Steegsche Velden. Vervolgens heeft op 21 en 22 januari 2009 een workshop plaatsgevonden over de inrichting van het totale plangebied. De verdere afstemming over de waterhuishoudkundige randvoorwaarden met het waterschap en de gemeente Best heeft plaatsgevonden op 23 maart 2009. Momenteel is een gefaseerde ontwikkeling aan de orde, waarbij elke ontwikkeling ook zelf in de eigen wateropvang kan voorzien. Om die reden heeft Tauw als aanvulling op het waterhuishoudkundig plan een rioleringsplan opgesteld (22 juli 2010), waarbij de waterberging deels in het regenwaterrioolstelsel plaatsvindt en deels in de twee groen- / waterbergingsstroken tussen de woningen.

Uitkomst overleg

Aan de hand van laatstgenoemd rioleringsplan is een overleg geweest met Waterschap De Dommel. Uitkomst is dat zij zich kunnen vinden in het voorliggende rioleringsplan. Afgesproken is dat het Waterschap betrokken blijft bij de concrete invulling van de groen- / waterbergingsstroken. Op basis van de waterparagraaf en het bestemmingsplan is een wateradvies afgegeven door Waterschap De Dommel (het wateradvies is opgenomen in bijlage 2).

3.9 Verkeer

Van groot belang voor de planontwikkeling is de verkeersafwikkeling. Rondom het deelgebied Steegsche Velden liggen twee belangrijke wegen: de A2 en de Ringweg. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat voor de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer van het totale gebied Steegsche Velden uiteindelijk 2 aansluitingen nodig zijn. De ontsluiting van Steegsche Velden-oost zal plaatsvinden via de bestaande onderdoorgang onder de ringweg van de Hokkelstraat naar De Wilg.

Op het gebied van de interne ontsluiting gaat het om het realiseren van een duurzaam veilig verkeerssysteem. De wegenstructuur en dimensionering voldoet hierbij zowel aan de eisen van veiligheid als aan de eisen van functionaliteit.

Voor de fietsers en voetgangers wordt aangehaakt op de reeds bestaande netwerken rondom het plangebied en de landwegen in het buitengebied. Dit netwerk is gericht op het centrum van Best en het landelijk gebied als recreatief uitloopgebied.

Rijkswaterstaat heeft het voornemen om de A2 ter hoogte van Best te verbreden van 2x2 rijstroken naar 2x3 rijstroken. Daarbij is een enkelstrooksrotonde voorzien bij de oostelijke op- en afritten Best-west.

3.10 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Binnen het plangebied Steegsche Velden-oost worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

3.11 Kabels, leidingen en antennes

GSM-antennes

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het aantal zendmasten zo beperkt mogelijk te houden. Om dit te bereiken worden de zendgemachtigden gestimuleerd om zoveel als mogelijk dubbelgebruik van een mast te laten plaatsvinden (sitesharing). Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting optreden van de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast en de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn.

Aan de Liempdseweg staat een gsm-antenne van Vodafone. In het bestemmingsplan is daarnaast door middel van een afwijking de mogelijkheid opgenomen om zend- en antenne-installaties onder bepaalde voorwaarden op te richten. Het niet rechtstreeks toelaten van deze bouwwerken ondersteunt het gemeentelijk beleid in deze.

Rioolpersleiding

Aan de zuidwestzijde van het plangebied Steegsche Velden-oost is een rioolpersleiding gelegen waarmee planologisch rekening wordt gehouden. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er (feitelijk) een overstort aanwezig is onder de Ringweg door naar de waterloop.

3.12 Bebouwingsvrije zone

Bebouwingsvrijezone A2

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

Voor de A2 geldt een rooilijn van 50 meter waarbinnen geen bebouwing mogelijk is. Hiernaast is er een overlegzone van 100 meter. Beide zones worden gemeten vanaf de as van de dichtstbijzijnde rijbaan. Op het moment dat nieuwe bebouwing binnen de overlegzone komt te liggen, kan de realisatie alleen plaatsvinden na overleg met Rijkswaterstaat.

Uit correspondentie van Rijkswaterstaat (brief d.d 10 april 2009) blijkt echter dat zij een vrijwaringszone van 75 meter wensen langs de A2 ter hoogte van Best. Dit in verband met de toekomstige verbreding van de A2. Deze vrijwaringszone is op de verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 4 Planvorming

4.1 Inleiding

Het plangebied Steegsche Velden-oost vormt de eerste fase van de woningbouwontwikkeling in het gebied Aarle-Steegsche Velden. Voor dit gehele plangebied is reeds een masterplan opgesteld (ARCADIS, 2009). De groen- en waterstructuur vormen samen met de ontsluitingsstructuur de drager van het masterplan. De onderstaande toelichting op de planvorming is gebaseerd op het masterplan.

4.2 Ambitie

Vanuit het landschap, de bestaande structuren en de gewenste sociale cohesie komen uitgangspunten naar voren die geleid hebben tot het thema "rijk wonen". rijk wonen slaat op de extra toegevoegde kwaliteit van de woonomgeving, de voorzieningen, het karakter van het gebied en de kwaliteiten van het nabijgelegen buitengebied en Nationaal Landschap Het Groene Woud.

Het doel is een groenstedelijke woonomgeving waarin bewoners elke dag kunnen kiezen voor de rust van het buitengebied of voor de dynamiek van de stedelijke voorzieningen vanuit een woongebied dat bijzonder is door zijn eigen kwaliteiten.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Aarle en Steegsche Velden zijn in een vroeg stadium de bewoners in het gebied betrokken bij de planvorming. Ter concrete invulling hiervan is een klankbordgroep in het leven geroepen. Nadat alle inwoners waren aangeschreven zijn 21 aanmeldingen ontvangen voor de klankbordgroep. Met deze klankbordgroep zijn werksessies gehouden, met als doel input te leveren voor de inrichting van de overgang tussen het bestaande en de nieuwe woonwijk. De uitkomst van de bijeenkomst benadrukte voornamelijk de waardering voor het landschap en de bebouwingstypologie van het buitengebied: rijk wonen. De meest in het oog springende kernwaarden zijn: verwevenheid met het landschap en informele landelijke architectuur in (schijnbaar) toevallige compositie aan lijn- of lintvormige ontsluitingsstructuur.

Op basis van de wettelijk verplichte vooronderzoeken, zoals lucht, geluid, water, flora & fauna, milieuhinder en archeologie, zijn de ruimtelijke, functionele, milieukundige en financiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied Aarle en Steegsche Velden opgesteld en gebundeld in de Nota van Uitgangspunten.

4.3 Structuurmodel

De ambitie van Aarle en Steegsche Velden is om een hoge kwaliteit in de woonomgeving en van het voorzieningenniveau te realiseren en tegelijkertijd het karakter van een gebied te versterken. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied wordt dan ook nadrukkelijk een verbinding gezocht met de kwaliteiten van het buitengebied, het nationaal landschap Het Groene Woud en de dorpen en gehuchten die typerend zijn voor deze regio.

Het deelgebied Steegsche Velden, waar Steegsche Velden-oost onderdeel van uitmaakt, krijgt een eigen identiteit. Deze identiteit ontleent dit deelgebied aan zijn landschappelijke onderlegger en de relatie met de directe context en de nieuwe bestemming. Het gebied Steegsche Velden wordt begrensd door twee belangrijke

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

infrastructurele lijnen; de spoorlijn Eindhoven-Den Bosch en de rijksweg A2.

4.3.1 Landschap

In Steegsche Velden worden de drie landschapstypen elzensingels, coulissen en broekbossen onderscheiden. Er is een verloop herkenbaar van oost naar west, van lineair en zichtbaar naar compact en verscholen. Afhankelijk van de eigendomssituatie en het woningbouwprogramma kan een "patchwork" van verschillende woonclusters ontstaan, variërend van vrijstaande woningen tot compacte bebouwingsrijen van grondgebonden woningen. Doordat ieder cluster een afgerond geheel vormt dat ontsluit op de bestaande ontsluitingslus (Hokkelstraat - Nieuwe Dijk - Krimpweg (- rotonde)) wordt een maximale flexibiliteit bereikt ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied. Elk landschapstype heeft een eigen bebouwingsstructuur:

Elzensingels met Strokenverkaveling

Steegsche Velden is gelegen op vlakten van ten dele verspoelde dekzanden en löss, waar sprake is van strokenverkaveling. Het afschot van de bodem is leesbaar in de oriëntatie van de waterlopen die het gebied doorsnijden. Voor de bebouwingsstructuur betekent dit langgerekte smalle ontwikkelvlakken meelopend met de doorgaande (historische) lijnen in noordoostelijke richting. De lineaire structuur wordt nog eens extra benadrukt door de ontsluitingsroutes, elzensingels en sloten die deze oriëntatie ook hebben.

Coulissen met erfbebouwing

Het meer omsloten karakter van dit landschapstype maakt het intiem en alzijdig. De oriëntatie van de bebouwing wordt meer opgevangen door de coulissen. Tegelijkertijd speelt de relatie met de aanpalende omsloten ruimte een belangrijke rol in de organisatie van de ruimte. Extra aandacht gaat uit naar de (visuele) relatie met naastgelegen 'kamers'.

Broekbos met clusterbebouwing

De openingen in het broekbos zijn volledig omsloten door bosschage's. Dit bepaalt het introverte karakter van de woonclusters. Ieder wooncluster is als het ware op zichzelf aangewezen en houdt dien ten gevolge in vele opzichten de eigen broek op: spelen, parkeren, ontmoeten krijgen binnen het cluster een plek. De relatie met andere clusters is beperkt. De bebouwing is meestal naar binnen gericht en de woningen zijn gegroepeerd rond een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

De ontwikkellocatie Steegsche Velden-oost wordt gerekend tot dit landschapstype. Dit is vertaald in het stedenbouwkundig plan, waarin de locatie middels twee houtsingels van water met groen wordt onderverdeeld in 3 kleinschalige woonwijken (donken).

4.3.2 Groen- en waterstructuur

In Steegsche Velden komt de overgang naar het broekontginningenlandschap tot uitdrukking in de overgang van elzensingels via coulissen naar een Broekbos. De bestaande landschapslijnen in noordoost, zuidwest richting worden opgepakt die de dragers van de hoofdstructuur worden in de vorm van elzensingels/ houtsingels. De houtsingels in het inrichtingsplan vervullen daarnaast een waterbergingsfunctie door de waterloop, die bij hoogwater de mogelijkheid krijgt om te verbreden. Het structurerende groen zal nadrukkelijk ook kwaliteit en belevingswaarde gaan toevoegen aan het beeld en herkenbaarheid van de wijk. Daarnaast hebben de houtsingels een functie voor de biodiversiteit van het cultuurlandschap en zijn ze van belang voor vogels en dieren.

4.3.3 Verkeersstructuur

De ontsluiting van Steegsche Velden-oost zal plaatsvinden via de bestaande onderdoorgang onder de ringweg van de Hokkelstraat naar De Wilg.

Het verblijven staat in Steegsche Velden dus centraal en daarom zal in het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/h gelden.

4.4 Inrichtingsplan Steegsche Velden-oost

Op basis van de planuitgangspunten en randvoorwaarden in het masterplan is het volgende inrichtingsplan voor Steegsche Velden-oost ontwikkeld. Het plan legt een ambitie neer om in de gemeente Best een nieuwe woonomgeving te creëren die toekomstvast is en wordt gewaardeerd. De kwaliteit van het plan zal grotendeels worden bepaald door de ervaring van de openbare ruimte.

Schets inrichtingsplan Steegsche Velden-oost



Raamwerk

Het plan kent een krachtige, dragende structuur. Het raamwerk van het inrichtingsplan wordt namelijk gevormd door houtsingels (oost-west), het groene lint (noord-zuid) en een aantal brinken.

De houtsingelstructuur verdeelt het plangebied in een drietal buurtschappen; de donken. De houtsingelstructuur takt in de toekomst aan op de verdere woningontwikkeling aan de westzijde van de Hokkelstraat.

De donken worden in noord-zuidrichting met elkaar verbonden door het groene lint (westzijde plangebied). Dit is een dorps, slingerend lint dat een prettige route biedt voor het langzaam verkeer. Het groene lint rijgt een serie brinken aaneen. Deze brinken zijn het hart van de donken en zijn hoogwaardig ingericht en bieden voldoende speelruimte in het hart van de donken.

Het raamwerk van het plan garandeert het gewenste dorpse karakter.

Compositie

Het inrichtingsplan wordt gekenmerkt door een dorpse verkaveling. Een losse structuur met een schijnbaar toevallige afwisseling tussen twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. De verkavelingsstructuur wordt grotendeels bepaald door het raamwerk en de woningen zijn hierop georiënteerd.

In de compositie worden lange rijen woningen vermeden. Korte rijen, verwijzend naar de langsboerderijen uit het broekontginningenlandschap, zijn de norm. De woningen draaien speels met het vloeiende stratenpatroon mee. De rooilijn verspringt daarbij; sommige woningen staan direct aan de straat, andere woningen hebben een voortuin.

De positionering van de woningen, de oriëntatie en kaprichtingen zijn vaststaande gegevens. Gezocht is naar een beeld met voldoende variatie, met afwisselende hoekoplossingen en een naar de straat verspringend gevelbeeld.

Om de karakteristieken van het inrichtingsplan te bewaken en om voldoende diversiteit in het beeld te waarborgen, krijgen 3 aspecten binnen het plan bijzondere aandacht:

1. accenten: dit zijn gebouwen op markante plekken die als geheel een architectonische variatie krijgen.
2. entrees: op bepaalde plekken is een entree aan de straatzijde een vereiste om levendigheid op die plek te waarborgen.
3. hoekramen: langs de straten en de brinken waar zichtlijnen ontstaan door de verspringende rooilijn van de woningen, hebben de woningen een hoekraam.

Architectonisch thema

In de wijk Steegsche Velden-oost wordt een dorpse uitstraling en karakter nagestreefd. De leidraad bij de uitwerking van deze dorpse uitstraling is afstemming van de positie van de woningen en het onderscheidende vermogen tussen de woningen onderling.

Alle woningen worden gebouwd in 2 bouwlagen met een kap. Met uitzondering van de vrijstaande woningen, die mogen ook een plat dak hebben, mits vormgegeven met een setback (3e laag). Elke woning, al dan niet in een rij, worden benaderd als een gebouw met een eigen compositie, een basement en een kap met een beëindiging op de hoek. Hiermee ontstaat er een schaalniveau tussen het individuele woonhuis en het woongebied. De woning wordt als een eenheid vormgegeven en niet als een simpele repetitie van voordeuren en ramen.

Alle woningen worden opgetrokken uit baksteen in 2 dominante kleurgroepen: wit gekeimde baksteen en bruine baksteen. Alle daken worden uitgevoerd in dakpannen, die voor het overgrote deel antraciet-kleurig zijn. Daarnaast komen enkele woningen

(ca. 10%) met rode dakpannen als accent in het woongebied.

Groen

De houtsingels vormen de basis voor het groene raamwerk van het inrichtingsplan, dat het kader schept voor een dorpse ontwikkeling. Naast een veelheid aan bomen en planten hebben de houtsingels een functie voor de biodiversiteit van het cultuurlandschap en zijn ze van belang voor vogels en dieren.

De houtsingels in het inrichtingsplan vervullen daarnaast een waterbergingsfunctie door middel van een sloot, die bij hoogwater de mogelijkheid krijgt om te verbreden.

De houtsingels sluiten aan op de omliggende groenstructuur en kunnen in de verdere woningbouwontwikkelingen ten westen van de Hokkelstraat worden voortgezet.

Het groene lint vormt de ruggengraat van het plan en rijgt de brinken en houtsingels aaneen. Het is een dorps, slingerend lint en volgt de richting van Best naar Bos (Het Groene Woud). De brinken, die de kern vormen van de donken, openen zich naar het groene lint.

De brinken zijn hoogwaardige, openbare ruimtes met voldoende speelgelegenheid in het hart van de donken. Het zijn verblijfsgebieden waar zowel kinderen als volwassenen samen komen in de wijk. De bomen op de brinken zorgen voor schaduw en beschutting op het plein en markeren de speelplaatsen.

4.5 Fasering

De ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Steegsche Velden zal de komende jaren in 3 hoofdfasen gaan plaatsvinden:

fase 1: Steegsche Velden-oost, Broekstraat (en tevens Dijkstraten)	ca. 1000 won.
fase 2: Aarle-noord en Steegsche Velden-west	ca. 2200 won.
fase 3: Aarle-zuid	ca. 200 won.

Iedere fase als zodanig kent tevens een interne fasering, waarbij in tussenstappen de woningbouwontwikkeling en aanpalende ontwikkelingen als ontsluiting van deze hoofdfasering gestalte krijgt. Deze opzet wordt altijd toegepast bij woningbouwontwikkelingen en heeft onder andere te maken met de uitgifte van woningen; er wordt pas gebouwd als de projectontwikkelaar op voorhand ca. 80% van de te bouwen woningen heeft verkocht. Tevens heeft dit een relatie met de grondposities; minnelijke verwerving staat voorop, onteigening komt pas later aan de orde.

De eerste fase van de voorgenomen woningbouwontwikkeling "Steegsche Velden-oost" omvat 200 woningen die rechtstreeks bestemd zijn in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling van deze woningen zal geschieden vanaf de Hokkelstraat en de ontsluiting op de Ringweg vanuit het zuiden richting het noorden.



4.6 Ruimtelijke kwaliteit

De ambitie van de rijksoverheid is een hoge kwaliteit in woonomgeving en voorzieningenniveau te realiseren en tegelijkertijd het karakter van een gebied te versterken. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied wordt dan ook nadrukkelijk een verbinding gezocht met de kwaliteiten van het buitengebied, het nationaal landschap Het Groene Woud en de dorpen en gehuchten die typerend zijn voor deze regio.

Het deelgebied Steegsche Velden, waar Steegsche Velden-oost onderdeel van uitmaakt, krijgt een eigen identiteit. Deze identiteit ontleent dit deelgebied aan zijn landschappelijke onderlegger en de relatie met de directe context en de nieuwe bestemming.

Het gebied Steegsche Velden wordt begrensd door twee belangrijke infrastructurele lijnen; de spoorlijn Eindhoven-Den Bosch en de rijksweg A2. Behalve deze bovenlokale structuren vormt het broekontginningenlandschap de onderlegger; een heldere grotendeels orthogonale structuur van boomsingels gekoppeld aan watergangen en de nog aanwezige historische lanen.

In het deelgebied Steegsche Velden wordt gezocht naar meer individueel wonen. Juist het contrast tussen de nieuwe bebouwingslaag en het historisch landschap zorgt voor een rijke, en diverse leefomgeving. De bestaande landschapsstructuur zal verder worden uitgewerkt in een 'grid'-systeem van wegen met begeleidende laanbeplanting in brede groenzones. In deze groenzones worden sloten aangelegd die het regenwater van daken en verhardingen opvangen.

4.7 Duurzaamheid

Het plangebied Steegsche Velden-oost zal, voor zover mogelijk, op het gebied van energie en duurzaamheid worden ingericht en ontwikkeld. Er is een grote ontwerpvrijheid om energetisch de beste oplossing te bedenken. Aarle-Steegsche Velden wordt een geheel nieuw woongebied waarin doelstellingen uit het klimaatbeleid gemakkelijk gerealiseerd kunnen worden. Bij voorkeur zal daarbij uitgegaan worden van bewezen technieken.

Beschaduwing/zonwering

Om oververhitting ten gevolge van passieve zonne-energie in de zomerperiode te voorkomen, is het van belang om voorzieningen te treffen om de zoninstraling te kunnen beperken, door bijvoorbeeld:

- het aanbrengen van buitenzonwering op transparante elementen op de oost-, zuid-, en westgevel;
- het aanbrengen van een natuurlijke zonwering door het plaatsen van een bomenrij (loofbomen) langs de zuidoriëntatie van de woningen. 's Zomers zullen bladdragende bomen zorgen voor beschaduwing van de wooneenheden, terwijl 's winters door bladverlies zonne-energie kan worden benut door instraling door de transparante elementen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn gebouwhoogte en de ruimte rondom de gebouwen waar bomen effectief kunnen worden geplant en kunnen groeien.

Duurzaam waterbeheer

Duurzaam waterbeheer in nieuwbouwgebieden berust op verschillende met elkaar samenhangende principes, zoals het besparen op het gebruik van (duur en schaars) drinkwater, het vasthouden van gebiedseigen water (schoon) en het voorkomen van vervuiling. Op stedenbouwkundig niveau is vooral de opvang van hemelwater van belang. Hierbij wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd: hergebruik van hemelwater - infiltratie van hemelwater in de bodem - retentie van hemelwater - afvoer naar oppervlaktewater - afvoer naar riolering. Regenwater kan worden opgevangen in bijvoorbeeld regentonnen of waterreservoirs en bij droogte gebruikt worden voor het besproeien van groenvoorzieningen en tuinen en bijdragen aan de besparing van drinkwatergebruik. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van een volledig gescheiden rioolstelsel.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling kan het volgende worden opgemerkt. De ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied Steegsche Velden-oost is in handen van een projectontwikkelaar van wie de gemeente de grond heeft verworven. Aan het bouwplan zijn voor de gemeente Best geen kosten verbonden. Voor deze woningbouwontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten.

De financiële haalbaarheid is gewaarborgd in die zin dat er reeds een afnemer is van de betreffende gronden. De ontwikkelaars werken met een aanzienlijk voorverkooppercentage voordat ze starten met bouwen. Ten aanzien van de woningbehoefte kan worden opgemerkt dat deze in regionaal verband wordt bepaald. Best heeft in het SRE een regionale woningbouwtaak.

De gemeente is tevens van oordeel dat er geen locatie-eisen noodzakelijk zijn en dat evenmin een fasering benodigd is.

Dit leidt ertoe dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 6 Juridisch plan

6.1 Inleiding

Bij het bestemmingsplan worden planregels en een verbeelding toegevoegd. Hieruit blijkt wat de mogelijkheden zijn voor de realisering van het initiatief voor dit plan. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verbeelding en de planregels.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemmingen voor de gronden gelden. Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

6.3 Planregels

Opbouw planregels

De opbouw van de planregels sluit aan op de SVBP 2008 en luidt als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Deze paragraaf bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde geplaatst, waarbij de uit te werken bestemmingen aan de dubbelbestemming vooraf gaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf staan de algemene regels vermeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om de anti-dubbeltelbepaling, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk staan de overgangsregels en de slotregel.

Opbouw bestemmingsbepalingen:

Voor de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen geldt een vaste opbouw. Niet alle elementen hoeven hierbij steeds te worden opgenomen. De volgende onderdelen komen (deels) terug bij de diverse bestemmingen:

Bestemmingsnaam

Aangesloten is bij de voorgeschreven benamingen uit de SVBP 2008. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.

Bestemmingsomschrijving

Hierin komt tot uiting welke doeleinden aan de betreffende gronden zijn toegekend. Het betreft een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Bouwregels

Hierin zijn de situerings- en maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken.

Nadere eisen

Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan ontwikkelingen.

Afwijken van de bouwregels

Onder dit kopje worden mogelijkheden geboden voor kleine afwijkingen in maatvoering en situering.

Specifieke gebruiksregels

Deze regeling geeft een nadere invulling aan de gebruiksmogelijkheden.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder dit kopje zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van verboden gebruik kan worden afgeweken.

Wijzigingsbevoegdheid

Dit instrument biedt de mogelijkheid om grotere afwijkingen van het bestemmingsplan door te voeren.

6.4 Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

Allereerst op de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de regels kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik)?

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingsplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bouwregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn de, of van werkzaamheden vereist is.

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

6.5 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de begrippen plan en projectbesluit.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld die momenteel in agrarisch gebruik zijn. In de toekomst krijgen deze gronden mogelijk tevens een waterbergende functie. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan. Tevens is de bestaande antennemast geregeld.

Artikel 4 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld ten behoeve van de doorgaande wegen (waaronder de A2) en de daarbij behorende voorzieningen, zoals onder andere fietspaden, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. Er mogen alleen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden opgericht, zoals wachthuisjes voor busdiensten en gebouwtjes voor energie-, waterdistributie en telecommunicatie.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld ten behoeve van de aanleg van wegen, pleinen, parkeerterreinen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals onder andere fietspaden, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. Er mogen alleen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden opgericht, zoals wachthuisjes voor busdiensten en gebouwtjes voor energie-, waterdistributie en telecommunicatie.

Artikel 6 Water

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen die geheel voor waterberging bedoeld zijn. Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Artikel 7 Water - Groen

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar de waterberging plaatsvindt ingebed in het groen. Er mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut (zoals gebouwen voor telecommunicatie, water-, energiedistributie) en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming (zoals bewegwijzingen, lichtmasten e.d.) worden opgericht.

Artikel 8 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar de woningbouw wordt gerealiseerd. Er mogen gebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht volgens de in het plan aangegeven bouwregels. Via een afwijkingsbevoegdheid mag in bepaalde gevallen afgeweken worden van de bouwregels. In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor de rechtstreekse toegestane uitoefening van aan-huis-gebonden beroep in de woning. Via een afwijking kan een aan-huis-gebonden beroep in bijgebouwen en aan-huis-gebonden bedrijf in woning en bijgebouw toegestaan worden. Ook is in de afwijkingsregeling mantelzorg toegestaan, tenzij voldaan wordt aan de bepaalde voorwaarden.

Artikel 9 Wonen uit te werken

Deze bestemming omvat een uitwerkingsplicht. Burgemeester en wethouders zijn verplicht het plan binnen de termijn van 10 jaren uit te werken. In het plan zijn de randvoorwaarden neergelegd. Tevens is een bouwverbod opgenomen zolang niet tot uitwerking is overgegaan. Via afwijking kan hier weer van worden afgeweken,

Artikel 10 Leiding - Riool

Dit betreft een dubbelbestemming waarmee de rioolleiding wordt beschermd. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd. Via afwijking mag ten behoeve van de overige hier geldende bestemmingen worden gebouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de leiding. Tevens is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn de, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

Dit betreft een dubbelbestemming waarmee de binnen het plangebied aanwezige potentiële waarden worden beschermd. Hiertoe is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn de, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning/ omgevingsvergunning voor het bouwen onder een vorige bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Hierin is het gebruiksverbod opgenomen.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is geregeld:

1. Geluidszone - weg. Binnen deze zone op de verbeelding aangegeven is het niet toegestaan (nieuwe) geluidgevoelige woningen, gebouwen en/of terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder op te richten.

2. Milieuvergunning - geurzone. Binnen deze zone zijn geen geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en Veehouderij toegestaan.
3. Vrijwaringszone - weg. Ter plaatse van deze aanduiding mogen er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Er zijn afwijkingsregels om hiervan af te wijken en wijzigingsbevoegdheden om de betreffende zones van de verbeelding te verwijderen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijking opgenomen om onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om de bestemmingsvlakken te wijzigen indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 17 Overige regels: Werking wettelijke regelingen

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsbepalingen aangegeven dat het handelt om de regeling zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan.

Artikel 18 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De regeling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat voor een periode van langer dan een jaar is onderbroken; dan mag het niet meer worden gecontinueerd.

In dit artikel is voorts bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via afwijking, eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid.

Artikel 19 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht om daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is daartoe verzonden naar de volgende instanties:

- VROM inspectie, afdeling Zuid *
- Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid
- Provincie Noord-Brabant *
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven *
- Ministerie van Defensie, commando dienstencentrum *
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij
- Enexis BV
- Waterschap De Dommel *
- Rijkswaterstaat Noord-Brabant

Op de ingekomen reacties van de bovengenoemde instanties, voor zover ontvangen (*), is door de gemeente een reactie terzake gegeven. De reactie van de gemeente is opgenomen in bijlage 3.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost heeft conform de door de raad vastgestelde inspraakverordening in de periode van 17 februari 2010 tot en met 30 maart 2010 voor eenieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid schriftelijke reacties in te dienen tot en met 30 maart 2010. Op 22 maart heeft een door de gemeente georganiseerde informatieavond plaatsgevonden.

Er is door de volgende personen een schriftelijke reactie ingediend:

- Achmea Rechtsbijstand, namens T.J.P.J.M. Essens, Nieuwe Dijk 2, Best
- Crijns Rentmeesters, namens J.L.A.T. van de Sande, Liempdseweg 5, Best
- Damond, namens P.J.G. Leijten, Broekstraat 11, Best
- M.G.M. Projectontwikkeling BV, M. van Kessel, Oirschotseweg 19, Best
- E.B.F. en J.J.B.F.G. Schepens, Hokkelstraat 54, Best
- R. Schepens, Broekdijk 2a, Best
- Van den Berk Boomkwekerijen, Donderdonk 4, Sint Oedenrode
- Werkgroep "Behoud Buurtschap Aarle" secretariaat J. van Hoef, Aarleseweg 6, Best
- ZLTO, namens A.C.M.J. van de Spijker, Hokkelstraat 25, Best

In een separate inspraaknota zijn de reacties inhoudelijk weergegeven en is een reactie terzake gegeven. De inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost is

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

opgenomen in bijlage 4.

7.3 Zienswijzen

PM

Bijlagen

Bijlage 1 Brieven inzake rood-met-groenkoppeling

SECTOR RUIMTE
Cluster Ontwikkeling

GEMEENTE

Best

ARCHIEF

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Directie ROH
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360 911
Fax: 0499 - 360 232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Uw brief van	24 maart 2006	Ons kenmerk	RO/JdO/PU07-00225/pi06-01335
Uw kenmerk	114313/1181830	Behandeld door	J.C.A.M. den Otter
Datum	10 januari 2007		cluster Ontwikkeling
Verzonden		Doorkiesnummer	360246
Onderwerp	rood-met-groenkoppeling		

Geacht college,

Naar aanleiding van uw bovenaangehaalde brief, delen wij u het volgende mede.

In juni 2005 heeft de gemeenteraad van Best het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Best vastgesteld met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma.

Aanleiding hiervoor was onder meer de wens om verschillende stedelijke en landelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en om een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschap binnen de gemeente Best.

Om het draagvlak te vergroten en een goede inbreng van belanghebbenden te waarborgen, is een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd en is een breed samengestelde begeleidingsgroep (onder andere Brabants Landschap, IVN, ZLTO, Heemkundevereniging, Waterschap) betrokken bij de totstandkoming van het plan.

Voor wat betreft de uitvoering van projecten is een groslijst van projecten opgesteld. De hieronder genoemde projecten zijn in voorbereiding en worden op korte termijn ook daadwerkelijk uitgevoerd.

1. omvormen van bosjes en bosranden (meer variatie);
2. aanleg bosjes en houtsingels tegen en tussen Het Groene Woud en Nieuwe Heide;
3. aanleg voorzieningen waterconservering/verdrogingsbestrijding;
4. behoud en beheer bermen, oevers en onverharde wegen;
5. bevordering agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
6. uitwerking groen uitloopegebied rondom "De Vleut" ('groene woudje');
7. aanleg van voorzieningen voor recreatie en toerisme (rustplekken, informatieborden, paden, routes);

Proeftuinproject Groen-blauwe dooradering Het Groene Woud.

Het project Proeftuin Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud (Groen-blauwe diensten) zet in op het realiseren van een robuuste multifunctionele groen-blauwe dooradering die wordt ontwikkeld door de streek en beheerd door een duurzame en vitale landbouw. Het Groene Woud is één van de twee gekozen uitvoeringsprogramma's. De provincie voert de regie.

Bijlage(n):



De maatregelen die worden genomen in het kader van de proeftuin hebben een directe relatie met gemeentelijke doelen op het gebied van natuur en landschap. Met andere woorden, de maatregelen die in Best zullen worden uitgevoerd, zijn onderdeel van bestaand gemeentelijk landschapsontwikkelingsbeleid. In het Landschapsontwikkelingsplan Best zijn onder meer de volgende projecten opgenomen: "Bevordering agrarisch natuur- en landschapsbeheer", "Behoud en beheer bermen, oevers en onverharde wegen", "Aanleg bosjes en houtsingels tegen/ tussen Groene Woud en Nieuwe Heide" en "Aanleg voorzieningen waterconservering/verdrogingsbestrijding". Het project Proeftuin Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud (tegenwoordig Verkenningen Groene en Blauwe Diensten genaamd) en waarover de provincie de regie voert, past in dit beleid en kan de Proeftuin het instrument kan zijn om deze projecten te realiseren. Het Proeftuinproject past derhalve bij uitstek binnen de kaders van het Landschapsontwikkelingsplan.

De invulling van de Rood-met-Groenkoppeling in Best is derhalve vastgelegd in het LOP en wordt nader uitgewerkt in de vorm van het Proeftuinproject Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud.

Aan de uitvoering van het LOP zijn kosten verbonden. Naast de algemene middelen voor beheer (maatregelen) en onderhoud van groenvoorzieningen, zijn gelden opgenomen voor de uitvoering van projecten in de komende jaren.

De volgende bedragen staan op het Investeringsprogramma behorende bij de programmabegroting 2007 en de meerjarenbegroting 2008 – 2010:

2007: € 25.000,00

2008: € 50.000,00

2009: € 50.000,00

2010: € 25.000,00

Aanvullende (co-)financiering van de uitvoeringsprojecten zoals opgenomen in het LOP zal in de nabije toekomst plaatshebben vanuit de "Reserve toekomstige vernieuwing Best", een reserve die onder meer wordt gevoed door de gelden uit de verkoop van de cultuurgronden en de eventuele extra opbrengsten uit de realisering van woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

Daarmee worden binnen de Reserve Toekomstige Vernieuwing Best middelen gereserveerd voor de platelandsontwikkeling zonder een nieuw afzonderlijk fonds in het leven te roepen.

Daarnaast zijn er projecten voor de uitvoering van "uitvoeringsprojecten reconstructie" voor de komende jaren middelen gereserveerd op het investeringsprogramma ter grootte van €100.000,00 per jaar.

Door uitvoering van het project Proeftuin Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud kan de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied in het kader van de Rood-met-Groen koppeling worden bereikt (en worden ingevuld).

Behalve een brede en integrale aanpak met doelstellingen op het gebied van onder andere natuur, water, landschap en landbouw, heeft de uitvoering van het project ook een positief effect op recreatie en toerisme, het buitengebied van de gemeente zal immers worden verfraaid. Ook wordt er aandacht besteed aan de realisatie van routestructuren. Met name wandelen over boerenland zal in het bijzonder aandacht krijgen.

Terzake is van belang dat in samenwerking met SRE de realisering van een wandelroutenetwerk in voorbereiding is en dat in samenwerking met de Brabantse Milieufederatie wordt gewerkt aan het project "Ommetjes in de Meierij". Dit betreft een project gericht op een concrete uitwerking van wandelroutes over met name het agrarisch cultuurlandschap waarbij de mogelijkheden worden onderzocht om ook te komen tot versterking van het landschap.

Voorts wordt in 2007 het project "Omvormen van bosjes en bosranden (meer variatie)" tot uitvoering gebracht.

Volledigheidshalve merken wij op dat naast de gemeente Best, ook de gemeenten Boxtel en Oirschot deelnemen aan het Proeftuinproject Groen-Blauwe Dooradering. Momenteel wordt gewerkt aan de ambtelijke voorbereiding van de intentieverklaring.

In het derde kwartaal van 2007 kunnen uitvoeringsgerede projectvoorstellen worden verwacht.

De heer Robin van Dijk van de directie Ecologie is van de zijde van de provincie betrokken bij onderhavig project.

Wij gaan ervan uit dat u kunt instemmen met het omschreven voorstel tot invulling van de rood-met-groenkoppeling binnen de gemeente Best en dat een en ander vastgelegd kan worden in een bestuurlijke afspraak tussen de gemeente Best en de provincie.

Graag vernemen wij uw standpunt.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

M. Vissers
clustermanager Ontwikkeling



Afschrift aan:

Afschrift aan:
cluster Ontwikkeling
J. Krijger

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING

Ruimtelijke Ontwikkeling

Provincie Noord-Brabant
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
T.a.v. dhr. A. Danen en dhr. P. van Beek
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

GEMEENTE
Best

Raadhuisklein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360272
gemeente.best@gemeentebest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 78.50.01.051



Uw brief van
Uw kenmerk
Datum
Verzonden

Ons kenmerk
Behandeld door
Telefoonnummer

RUO/TBA/PU10-05277
dhr. A.J.P. Baudoin
0499-360250

Onderwerp Rood-met-groenkoppeling projecten T-Best Noord, Broekstraat en Steegsche Velden-oost.

Geachte heren Danen en Van Beek,

Op 22 september 2010 heeft een ambtelijk overleg tussen de provincie Noord-Brabant en de Gemeente Best plaatsgevonden over de rood-met-groenkoppeling. Naar aanleiding van dit overleg lichten wij in deze brief graag toe hoe wij de rood-met-groenkoppeling voor de projecten T-Best Noord en Broekstraat willen toepassen.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Best heeft in 2005 een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Dit plan is destijds opgesteld om door de verdere verstedelijking van de gemeente Best de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Dit plan wordt uitgewerkt in de vorm van het "Proeftuinproject Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud". Om dit te bekostigen zijn naast de algemene middelen voor beheer (maatregelen) en onderhoud van groenvoorzieningen, gelden opgenomen voor de uitvoering van projecten in de komende jaren. Hierover hebben wij u in onze brief van 10 januari 2007 geïnformeerd.

Vanaf 2007 heeft de gemeente, vooruitlopend op de realisatie van uitbreidingsprojecten, een aantal projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan in uitvoering gebracht, zoals het omvormen van bosjes en bosranden, behoud en beheer bermen, oevers en onverharde wegen en de aanleg van wandelroutes die vallen in het project "aanleg van voorzieningen voor recreatie en toerisme". Ook loopt het project "Proeftuin Groen Blauwe Dooradering Het Groene Woud" en is het Landschapsontwikkelingsplan vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Dit is opgenomen in een evaluatie die de gemeente op verzoek van de provincie in april 2009 heeft ingevuld. Hieruit blijkt tevens dat tot dat moment circa € 37.500,- is uitgegeven aan de uitvoering van projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan. Pas op dit moment worden de eerste projecten gerealiseerd die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied, waaronder T-Best Noord en Broekstraat.

Bijlage(n): 2



T-Best Noord

Voor het project T-Best Noord geldt dat enkel het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied per abuis niet is aangemerkt als "stedelijk gebied" op de kaart behorend bij de Verordening Ruimte 1^e fase. Op dit gebied, dat een oppervlakte van 29.160 m² heeft, is daardoor de rood-met-groenkoppeling van toepassing. Gezien het feit dat het hier de realisatie van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, dus geen woningbouw, betreft en daarnaast de kwaliteit van het bestaande groen op de ontwikkellocatie zeer gering is, stellen wij voor om € 1,-- per m² te investeren in projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan. In totaal is dat een bedrag van € 29.160,--.

Broekstraat

Op 20 september 2010 is het bestemmingsplan "Broekstraat" gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Best. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken is u op 21 september jongstleden toegezonden. U heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze heeft betrekking op de rood-met-groenkoppeling. In de "nota van zienswijzen" kunt u onze reactie op uw zienswijze terugvinden, maar graag willen wij deze beantwoording aanvullen. Gezien het hier de realisatie van een zeer kleinschalige woonwijk betreft en de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het openbaar gebied aansluit op het landelijke karakter, stellen wij voor om € 1,50 per m² te investeren in projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan. In totaal is dat een bedrag van € 28.996,50.

Hokkelstraat-oost/Steegsche Velden-oost

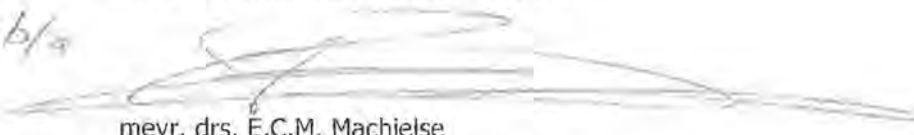
De nieuwe woonlocatie Hokkelstraat-oost heeft inmiddels een nieuwe naam, te weten Steegsche Velden-oost, vernoemd naar de historische naam van het betreffende gebied.

Voor het project Steegsche Velden-oost geldt dat het vooroverleg ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaats gevonden. Middels onze brief van 3 augustus 2010 hebben wij uw vooroverlegreactie van 14 juni 2010 beantwoord. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal naar verwachting medio november a.s. ter inzage gaan, waarop, zoals u aangaf, de rood-met-groenkoppeling van de Verordening Ruimte 1^e fase van toepassing is. Op deze locatie geldt voor de rood-met-groenkoppeling een oppervlakte van 80.500m². Gezien de omvang van de woonontwikkeling in relatie tot de investeringen die op deze locatie nodig zijn geweest vanwege de aanwezige beperkingen van de locatie, zoals de A2 en de aanwezige agrarische bedrijven, hanteren wij een bedrag van € 1,50 per m² om te investeren in projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan. In totaal gaat dit om een bedrag van € 120.750,00.

Voor de volledigheid sturen wij u met deze brief ons Landschapsontwikkelingsplan en vastgestelde Welstandscriteria Broekstraat toe. Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw Jansen op het telefoonnummer 0499-360 923 of e-mailadres: g.jansen@gembest.nl.

Wij hopen dat wij met bovenstaand voorstel op een passende wijze gestalte hebben gegeven aan uw rood-met-groenkoppeling. Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en hopen op een positieve reactie uwer zijde.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

b/a

mevr. drs. E.C.M. Machielse
afdelingsmanager Regie & Ontwikkeling

Bijlage 2 Wateradvies



PI10-08470

Waterschap
De Dommel

Gemeente Best
Dhr. T. Baudoin
Postbus 50
5680 AB BEST

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN - 2 DEC. 2010
RO. RUD

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 683
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 1 december 2010	behandeld door	: Edwin Verhees
ons kenmerk	: Z3066 / U2088	doorkiesnummer	: (0411) 661 060
uw kenm rk	: e-mail van 29 nov. 2010	e-mail adres	: everhees@dommel.nl
onderwerp	: wateradvies op concept ontwerp (tussenstap)	bijlagen	:
		verzonden	:

Beste heer Baudoin,

01 DEC. 2010

Op 29 november hebben wij per e-mail het verzoek ontvangen een wateradvies af te geven op het concept ontwerpplan Steegsche Velden-Oost te Best (voormalig Hokkelstraat-oost).

Ik geef een positief wateradvies op de toegestuurde concept-stukken voor het ontwerp bestemmingsplan

Ik constateer dat de concept plankaart en de tekst voor in de toelichting conform de afspraken uit diverse vooroverleggen zijn opgesteld. Ik heb geen op- of aanmerkingen.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Edwin Verhees van het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij via telefoonnummer (0411) 661 060.

Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe planvorming

Bijlage 3 Beantwoording gemeente reacties vooroverleg

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING
Ruimtelijke Ontwikkeling



Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Ministerie van Defensie
Commando DienstenCentra
T.a.v. mw. A.M.M.A. Van Dijk
Postbus 412
5000 AK TILBURG

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051



Uw brief van	5 maart 2010	Ons kenmerk	RUO/TBA/PU10-05610/PI10-01654/
Uw kenmerk	-	Behandeld door	Dhr. A.J.P. Baudoin
Datum	28 juli 2010	Telefoonnummer	0499-360250
Verzonden	- 3 AUG 2010		
Onderwerp	Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost.		

Geachte mevrouw Van Dijk,

Op 8 maart 2010 ontvingen wij uw brief inzake het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost.

In uw brief geeft u als vooroverlegreactie dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot opmerkingen vanuit defensie.

Wij danken het ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra voor hun reactie. Ten aanzien van het vervolgtraject geven wij hierbij aan het plan door te ontwikkelen richting ontwerpbesluit.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

drs. A.J.P. Baudoin
Projectmanager Regie & Ontwikkeling

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING
Ruimtelijke Ontwikkeling



Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)
Dagelijks Bestuur van het SRE
T.a.v. dhr. H. Mertens
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

Uw brief van 30 maart 2010
Uw kenmerk 19916\HME\IGI
Datum 28 juli 2010
Verzonden - 3 AUG 2010

Ons kenmerk RUO/TBA/PU10-05611/PI10-02453/
Behandeld door Dhr. A.J.P. Baudoin
Telefoonnummer 0499-360250

Onderwerp Beantwoording vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost.

Geacht Dagelijks Bestuur,

Op 30 maart 2010 ontvingen wij uw brief inzake het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost.

In uw brief geeft u als vooroverlegreactie dat het SRE kan instemmen met de realisatie van de nieuwe woonwijk op de geprojecteerde locatie. U geeft hierbij aan dat uw inziens er in het voorontwerp (nog) geen integrale afweging plaatsgevonden op basis van de afspraken in het regionale woningbouwprogramma 2010-2020 en dat u graag in het vastgestelde bestemmingsplan een duidelijke koppeling ziet met de afspraken in het regionale woningbouwprogramma.

Ten aanzien hiervan kunnen wij het volgende opmerken.

Ten tijde van opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was het regionale woningbouwprogramma nog niet geactualiseerd.

In het ontwerpplan zal er een integrale afweging met de afspraken in dit regionale programma worden gemaakt.

Wij vertrouwen er op uw vooroverlegreactie hiermee voldoende beantwoordt te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

drs. A.J.P. Baudoin
Projectmanager Regie & Ontwikkeling

Bijlage(n): -

1. TOEGELIJDIG MET DEZE BRIEF BESCHIKBAAR MAKEN
2. TOEGELIJDIG MET DEZE BRIEF BESCHIKBAAR MAKEN

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING

Ruimtelijke Ontwikkeling



Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Ministerie van VROM
VROM-Inspectie
T.a.v. mevr. ing. K. Rigterink
Postbus 850
5600 AW EINDHOVEN

Uw brief van	6 april 2010	Ons kenmerk	RUO/TBA/PU10-05612/PI10-02620/
Uw kenmerk	20100020548-KRI-Z	Behandeld door	Dhr. A.J.P. Baudoin
Datum	28 juli 2010	Telefoonnummer	0499-360250
Verzonden	3 AUG 2010		
Onderwerp	Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost.		

Geachte Inspectie,

Op 6 april 2010 ontvingen wij uw brief bent het bovengenoemde kenmerk inzake het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost.

In uw brief geeft u als vooroverlegreactie opmerkingen over het plan aan de hand van de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Middels dit schrijven ontvangt u de samenvatting van de reactie en de beantwoording ter zake.

In de eerste plaats geeft de Inspectie aan dat, doordat de relevante gegevens inzake het aspect geluid (nog) ontbreken, niet beoordeeld kan worden of de nationale belangen afdoende in het plan zijn meegenomen. De Inspectie verzoekt deze inzichtelijk te maken en te verwerken in de besluitvorming.

Wij kunnen hier het volgende over opmerken. Het bestemmingsplan bevindt zich momenteel nog in de fase van voorontwerp. Het betreffende aspect van geluid wordt nader onderzocht en verwerkt in het ontwerpbesluit.

In de tweede plaats geeft de Inspectie aan dat het plan in zijn geheel is gelegen binnen het Nationaal Landschap Het Groene Woud, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte. De suggestie zou gewekt worden dat het plan dichtbij in plaats van *in* het Nationaal Landschap ligt. Om ontwikkeling in het Nationaal Landschap mogelijk te maken moet een afweging van de kernkwaliteiten en het migratiesaldo-nul gemaakt worden.

Wij kunnen hier het volgende over opmerken. De stelling dat het plangebied Hokkelstraat-oost in Nationaal Landschap Het Groene Woud is gelegen is feitelijk onjuist. Het Nationaal Landschap Het Groene Woud ligt op een gemiddelde afstand van circa 600m van het plan.

Om eventuele onduidelijkheden ten aanzien van de ligging van Het Groene Woud te voorkomen is hieronder een uitsnede van de kaart met daarop de begrenzing van Het Groene Woud opgenomen.

Bijlage(n): -





*In groen is weergegeven;
Het Groene Woud.*

*In geel is de locatie van het
plangebied "Hokkelstraat-oost"
weergegeven; aansluitend aan
het bestaand stedelijk gebied,
naast de afslag A2 "Best west".*

*Kaart begrenzing Nationaal Land-
schap Het Groene Woud, uit: Veror-
dening ruimte Provincie Noord-
Brabant.*

Legenda

-  **Het Groene Woud**
-  **Attentiegebied ehs**
-  **Zoekgebied voor ecologische verbindingszone**
-  **Bestaand stedelijk gebied**
-  **Locatie Hokkelstraat-Oost**

Tot zover de beantwoording van uw vooroverlegreactie. Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

drs. A.J.P. Baudoin
Projectmanager Regie & Ontwikkeling

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING
Ruimtelijke Ontwikkeling

GEMEENTE

Best

Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Waterschap De Dommel
Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij
T.a.v. dhr. A.F.H. Verhees
Postbus 10.001
5280 DA BOXTEL

Uw brief van	19 april 2010 & 27 mei 2010	Ons kenmerk	RUO/TBA/PU10-05657/PI10-03090/PI10-04091
Uw kenmerk	U-10-02089 & U-10-03648	Behandeld door	Dhr. A.J.P. Baudoin
Datum	29 juli 2010	Telefoonnummer	0499-360250
Verzonden	- 4 AUG 2010		
Onderwerp	Vooroverlegreactie VO BP Hokkelstraat-oost.		

Geachte heer Verhees,

Wij ontvingen uw hierboven genoemde brieven inzake het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost. Waterschap de Dommel heeft in het kader van het wateradvies reactie gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost. Middels dit schrijven ontvangt u de samenvatting van de reactie en de beantwoording ter zake.

Beheer en onderhoud

In de toelichting van het plan staat dat het waterschap het beheer en onderhoud van de aan te leggen waterbergingsvoorzieningen op zich neemt. Het Waterschap verzoekt ons op te nemen dat zij in principe de waterbergingsvoorzieningen over wil nemen, aangezien in de uitwerking rekening dient te worden gehouden met bepaalde ontwerpeisen en randvoorwaarden en pas in deze fase kan een concrete afspraak over het al dan niet overnemen worden gemaakt.

In de tekst van het ontwerpbesluit zal worden opgenomen dat het waterschap in principe de waterbergingsvoorzieningen over wil nemen. In de toekomstige uitwerking wordt overlegd over de ontwerpeisen en randvoorwaarden.

Natte natuurparel De Mortelen

Natuurgebied De Mortelen, dat bestempeld is als natte natuurparel, ligt nabij het plangebied. Rekening moet worden gehouden met een grondwaterstandstijging van 20 cm. Dit kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke aspecten en daarmee het stedenbouwkundig ontwerp van het plan. Het Waterschap verzoekt hierover een uitspraak te doen in de toelichting.

Uit een latere brief van het Waterschap van 27 mei 2010 blijkt dat deelgebied Hokkelstraat-oost niet in het Keurattentiegebied ligt. De grondwaterstandverhoging blijkt dus ook niet voor dit gebied te gelden.

Waterhuishoudkundige onderbouwing

Het waterschap geeft aan ook een wateradvies te geven voor de waterhuishoudkundige onderbouwing welke wordt opgesteld als verdere uitwerking.

De waterhuishoudkundige onderbouwing welke wordt opgesteld als verdere uitwerking zal ook aan het waterschap ter beschikking worden gesteld in het kader van het wateradvies.

Bijlage(n): -



250 3940132775A1040511

Bestemming water

Het plangebied kent twee leggerwatergangen, welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap de Dommel. Aangezien deze een primaire functie hebben voor de waterafvoer, dienen deze de bestemming Water te krijgen.

Zoals met u besproken krijgen de gebieden waar de leggerwatergangen liggen de bestemming "Water en groen". Middels deze bestemming worden zowel de watergangen alsook de waterberging geregeld. De waterberging zal worden ingericht als zogenaamd broekbos en wadi. In de uitwerking van deze bestemming zult u nader betrokken worden.

Rioolpersleiding

In het zuidoosten van het plangebied is een rioolpersleiding gelegen met een zakelijk recht strook van 6 meter. Verzocht wordt deze te bestemmen en op te nemen in de verbeelding.

Mocht deze inderdaad in het plangebied van het ontwerpbesluit blijken te liggen, dan zal deze in het ontwerpplangebied worden opgenomen als dubbelbestemming "leiding – riool" in combinatie met de bestemmingen groen en/of verkeer.

Tot zover de beantwoording van uw vooroverlegreactie. Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders



drs. A.J.P. Baudoin
Projectmanager Regie & Ontwikkeling

AFDELING REGIE & ONTWIKKELING

Ruimtelijke Ontwikkeling

GEMEENTE

Best

Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
gemeente.best@gembest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Provincie Noord-Brabant
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
T.a.v. dhr. A.J.J.M. Danen
Brabantlaan 1, Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Uw brief van 14 juni 2010
Uw kenmerk 1652551/1694855
Datum 28 juli 2010
Verzonden - 3 AUG 2010

Ons kenmerk RUO/TBA/PU10-05608/PI10-04506/
Behandeld door Dhr. A.J.P. Baudoin
Telefoonnummer 0499-360250

Onderwerp Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan Hokkelstraat-oost.

Geacht college,

Op 15 juni 2010 ontvingen wij uw brief inzake het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost. In uw brief geeft u een vooroverlegreactie op het voorontwerp ten aanzien van drie thema's. Middels dit schrijven ontvangt u de samenvatting van de reactie en de beantwoording ter zake.

Vooroverlegreactie; thema wonen

Uit de woningbouwmatrix die de gemeente jaarlijks opstelt, blijkt dat de gemeente een woningbouwplanning aanhoudt van 4.700 woningen. Dit is beduidend meer dan volgens de woningbehoefteprognose noodzakelijk is. Het aantal komt ook fors boven het regionaal afgesproken aantal woningen. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen passen vooralsnog niet binnen het lokale en regionale woningbouwprogramma en worden in het bestemmingsplan ook niet onderbouwd.

Beantwoording

In de bestuurscommissie van het SRE is in 2005 afgesproken dat ten behoeve van Eindhoven er in Best 5800 woningen zullen worden gerealiseerd in de periode tot 2030 (de zgn. BOR-afspraken). Het SRE heeft nu een woningbouwprogramma vastgesteld aan de hand van de meest actuele demografische ontwikkelingen, waarbij er de komende 10 jaar in Best ruim 2600 woningen moeten worden gebouwd. De verwachting is dat deze voor de periode 2010-2020 ook wordt overgenomen als BOR. In het SRE wordt nu de periode na 2020 tot 2030 gezien, waarbij er naar verwachting 1500 woningen worden gepland voor Best. In totaal dus 4100 woningen tot 2030. Op dit moment zitten er 3800 woningen in de pijplijn tot 2030, hetgeen voor de langere periode dus te weinig is. Ten aanzien van de realisatie voor de periode tot 2020 is het volgende op te merken. In ontwikkeling zijn de volgende plannen: Dijkstraten, Hokkelstraat, Aarle en Schutboom. Het opstarten van de ontwikkeling van deze locaties is nodig om aan de woningbouwtaak van ruim 2600 woningen tot 2020 te kunnen voldoen.

Bijlage(n): -

1652551/1694855

Vooroverlegreactie; thema ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan sluit volgens indiener slechts gedeeltelijk aan op bestaand stedelijk gebied. Het is de vraag of op termijn ruimtelijk een volledige aansluiting tot stand kan komen. Gezien de stedenbouwkundige structuur heeft in eerste instantie de realisering van het binnen de ring gelegen plangebied Dijkstraten met 750 woningen de prioriteit.

Beantwoording

Ten aanzien van het vraagpunt inzake de aansluiting op het bestaand stedelijk gebied kan het volgende worden opgemerkt. Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost grenst direct aan het bestaand stedelijk gebied. Daarbij is een belangrijk pluspunt van deze nieuwe woonlocatie, het gegeven dat de afstand tot aan het centrum van Best relatief kort is, namelijk hemelsbreed maar ca. 800m. Ook de bereikbaarheid met de fiets (welke gestimuleerd wordt) van de wijk naar het centrum en voorzieningen, is goed te noemen. Ten aanzien van het autoverkeer kan als extra pluspunt worden genoemd dat de locatie gelegen is nabij de aansluiting van de rijksweg A2. Daarnaast wordt opgemerkt dat Hokkelstraat-oost een eerste fase van de ontwikkeling van het plangebied Aarle en Hokkelstraat betreft, wat ook als plangebied in zijn geheel ruimtelijk op het bestaand stedelijk gebied aansluit. De contour van de stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gevolgd (zie afbeelding).

Ten aanzien van de vraag inzake prioriteit van de ontwikkeling van Dijkstraten kan het volgende worden opgemerkt. Zoals aangegeven onder 1 is de ontwikkeling van de voorgenomen uitbreiding van Best nodig om aan de actuele woningbouwbehoefte te kunnen voldoen. De planprocedures van Hokkelstraat-oost en Dijkstraten worden als eerste opgestart, als zijnde fase 1 van de planontwikkeling. Beide zijn dichtbij het centrum van Best gelegen. Het college heeft de fasering van de plandelen integraal bekeken en de afweging gemaakt om de plannen Hokkelstraat-oost en Dijkstraten eerder op te starten dan Aarle.

Tenslotte is van belang op te merken dat zowel Aarle, Hokkelstraat als Dijkstraten in de Verordening Ruimte Fase 1 van de Provincie Noord-Brabant zijn gelegen binnen het "zoekgebied stedelijke ontwikkeling" (zie afbeelding).



Vooroverlegreactie; thema land- en tuinbouw

Het agrarisch bouwblok dat is opgenomen in het voorontwerp, wordt in de toelichting onvoldoende gemotiveerd. Het toekennen van een nieuw agrarisch bouwblok, waarbij ruime vestigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven worden geboden past niet in het provinciale vestigingsbeleid voor agrarische bedrijven.

Beantwoording

Ten aanzien van de reactie van de provincie ten aanzien van het nieuwe agrarisch bouwblok dat in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen, kan het volgende worden opgemerkt. Dit aspect is nu niet meer aan de orde. Het agrarisch bouwblok dat is ingetekend zal in het ontwerpplan niet worden opgenomen.

Tot zover de beantwoording van uw vooroverlegreactie. Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders



drs. A.J.P. Baudoin
Projectmanager Regie & Ontwikkeling

Bijlage 4 Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost

Inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost

Geachte lezer,

Voor u ligt de inspraaknota van het voorontwerpbestemmingsplan "Hokkelstraat-oost". In deze nota komen eerst de gevolgde procedure aan de orde, met de vermelding van de insprekers die van de mogelijkheid tot inspraak gebruik hebben gemaakt.

Daarna volgt een inhoudelijke behandeling van de diverse ingediende inspraakreacties met de beantwoording daarvan.

Procedure

Conform de door de raad vastgestelde inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Hokkelstraat-oost" 6 weken ter inzage gelegen, te weten van 17 februari 2010 tot en met 30 maart 2010.

De kennisgeving hiervan is openbaar gepubliceerd in het weekblad "Groeiend Best" van 16 februari 2010.

Op 22 maart 2010 heeft een inloopavond plaats gevonden, waarbij belangstellenden en belanghebbenden vrij konden inlopen om zich te laten informeren over het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van ter inzage stond de mogelijkheid open voor het indienen van inspraakreacties. Middels deze inspraaknota worden de indiende inspraakreacties beantwoordt.

Insprekers

Er zijn 9 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan. In alfabetische volgorde:

1. Achmea rechtsbijstand, namens T.J.P.J.M. Essens, Nieuwe Dijk 2 Best.
2. Crijns rentmeesters, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5 Best.
3. Damond, namens P.J.G. Leijten, Broekstraat 11 Best.
4. M.G.M. Projectontwikkeling BV, M. van Kessel, Oirschotseweg 19 Best.
5. E.B.F. en J.J.B.F.G. Schepens, Hokkelstraat 54 Best.
6. R. Schepens, Broekdijk 2a Best.
7. Van den Berk Boomkwekerijen, Donderdonk 4 Sint-Oedenrode
8. Werkgroep "Behoud Buurtschap Aarle", secretariaat, J. van Hoef, Aarleseweg 6 Best.
9. ZLTO namens A.C.M.J. van de Spijker, Hokkelstraat 25 Best.

Hierna volgend komen de inspraakreacties aan de orde met bijbehorende beantwoording.

Inspiraakreacties en beantwoording

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

Inspiraakreactie

Door Achmea rechtsbijstand is namens de heer Essens een inspraakreactie ingediend. De reactie is met name gericht tegen het agrarisch bedrijf dat tegenover de heer Essens gepland is, welke overlast en beperkingen op zou leveren. Concreet zijn de volgende punten aangedragen:

1. Waterberging in de hoek van het plangebied: Het bedrijf van inspreker ligt reeds in een gebied met vernattende maatregelen. Er is vrees voor wateroverlast door het plan, waarbij er een effect zou kunnen ontstaan voor de plant- en diergezondheid, bedrijfsvoering en voedselveiligheid.
2. In het bestemmingsplan wordt geschreven over de mogelijkheid tot het realiseren van een kelder onder het tuincentrum. Realisering van deze kelder zou wateroverlast kunnen veroorzaken.
3. Door het bestemmingsplan wordt het mogelijk een zendmast te plaatsen. Inspreker verliest hierdoor zicht en heeft vrees ten aanzien van gezondheid.
4. Door realisering van het plan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van de heer Essens beperkt. Daarnaast kan volgens jurisprudentie het verblijf van mensen, waaronder in ieder geval begrepen bedrijven met een matige tot hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit, gelijk worden gesteld met wonen. Er kan door de bedrijfsvoering van Essens geen goed verblijfsklimaat bij het tuincentrum worden gegarandeerd.
5. De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is volgens inspreker onvoldoende onderzocht. Daarbij is het volgens inspreker onduidelijk of er vraag is naar woningen; vrees voor leegstand.
6. Vrees voor parkeeroverlast door plaatsing van het tuincentrum, en tevens voor een grote toename van het aantal verkeersbewegingen over de Nieuwe Dijk (overlast verkeersdruk). Een en ander kan leiden tot een afname van de verkeersveiligheid op de wegen in de omgeving en een verslechtering van de luchtkwaliteit.
7. Door realisering van het plan, wordt het woongenot van inspreker aangetast, de privacy verminderd, er ontstaat geluidsoverlast, lichthinder, stankhinder en een belemmering van het uitzicht.
8. Door uitvoering van het plan, met tuincentrum, zal de waarde van de woning sterk verlagen.

Beantwoording

1. De waterstand zal niet worden aangepast door het nieuwe bestemmingsplan. Evenmin zijn de gronden voor begrazing bedoeld. Het bestemmingsplan gaat niet uit van het tijdelijk onder water zetten van agrarische gronden om die vervolgens weer agrarisch aan te wenden. Het gaat hier om een permanent natte situatie.
2. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen aanleg van een kelder. Hiervoor zal echter niets aan de grondwaterstand worden gedaan. Een eventueel op te richten kelder zal dusdanig moeten worden uitgevoerd dat er geen water binnen treedt.
3. Het bestemmingsplan sluit het plaatsen van een zendmast inderdaad niet uit. Een dergelijke mast levert echter geen of nauwelijks zichtbeperkingen op. Er zijn reeds vele onderzoeken uitgevoerd naar de invloeden van zendmasten op de gezondheid. De conclusies daaruit zijn dat er in principe geen aantoonbaar verband aanwezig is.
4. De betreffende aspecten ten aanzien van de hindercirkel van het bedrijf van Essens en de verblijfskwaliteit van eventuele functies daarbinnen komen nader aan de orde voor het moment dat ter plaatse een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.
5. De financiële haalbaarheid is gewaarborgd in die zin dat er reeds een afnemer is van de betreffende gronden. Ten aanzien van de vrees voor leegstand kan worden opgemerkt, dat ontwikkelaars werken met een aanzienlijk voorverkooppercentage voordat ze überhaupt gaan bouwen. Ten aanzien van de woningbouwbehoefte kan worden opgemerkt dat deze in regionaal verband wordt bepaald. Best heeft in het SRE een regionale woningbouwtaak.
6. Indiener gaat er in zijn vraagstelling steeds vanuit dat er een volwaardig tuincentrum wordt gesitueerd op deze locatie. Dit is echter geenszins het geval en zulks blijkt ook uit het plan zelf. De betreffende bestemming biedt de mogelijkheid tot de vestiging van een kwekerij. En op dit bedrijf mogen kwekerijproducten worden verkocht (planten, bloemen) en aanverwante spullen om deze planten te kunnen opkweken, zoals onder meer kunstmest en tuingereedschappen. Daarmee blijft het aanbod dus beperkt. De bestemming kwekerij komt overigens ook tot uiting in de bouw mogelijkheden en de omvang van de bestemming, die relatief meer beperkt zijn dan bij een tuincentrum. De parkeerdruk is in verhouding ook beperkter. Daarnaast dient op eigen terrein een parkeervoorziening gerealiseerd te worden, ter voorkoming van overlast buiten het bestemmingsvlak.

7. Naar de huidige stand van zaken veranderd in de toekomst inderdaad de omgeving ten zuiden van het perceel van inspreker, maar niet zo drastisch als door Achmea wordt voorgespiegeld. Achmea geeft aan: *"Het bouwplan houdt in de bouw van 3500 woningen in buurt van de woning van cliënt"*. Het plan Hokkelstraat-oost omvat een kleinschalige woonwijk van circa 200 woningen. Ten aanzien van de overige hinderaspecten kan worden opgemerkt dat in de inspraakreactie blijkbaar wordt uitgegaan van de vestiging van een volwaardig tuincentrum, terwijl feitelijk sprake is van een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij met verkoop van kwekerijartikelen. De afstand van de bebouwing van de kwekerij tot de woning van indiener is voldoende groot om te kunnen stellen dat de privacy niet in het gedrang komt. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het plan ter plaatse van het perceel van inspreker relatief beperkt toenemen. Dit komt doordat het plangebied aan de zuidzijde ontsloten wordt, en aldus van het perceel van inspreker af, dat aan de noordzijde van het plangebied is gelegen. Wij zijn dan ook niet van oordeel dat te vrezen valt voor een onevenredige toename van geluid. Het bedrijf zal bij het gebruik van kassen voorts moeten voldoen aan de eisen die voor kassen gelden en dat betekent dat er beperkt lichtuitstoot mag plaatshebben.
8. Ten aanzien van een eventuele waardevermindering kan worden opgemerkt dat na het aldaar onherroepelijk worden van de bestemming, een verzoek kan worden ingediend om mogelijke planschade te gaan beoordelen. Houdt u wel rekening met €500,- kosten voor het in behandeling stellen van een dergelijk verzoek.

2. Crijns rentmeesters, namens J.L.A.T. Van de Sande, Liempdseweg 5

Inspraakreactie

De familie Van de Sande heeft een agrarisch bedrijf aan de Liempdseweg 5, nabij de Kruisbeemdenweg. Het perceel is noordelijk van het plangebied gelegen. Zij zien de kansen op een rendabele bedrijfsvoering steeds meer bedreigd worden. De benodigde productieruimte komt in de knel bij een oprukkende stad en oprukkende natuur. Het stedelijk gebied zit daarnaast niet te wachten op een verdere schaalvergroting van de veehouderij in de directe omgeving.

De familie heeft reeds aangegeven een financieel verantwoordelijke verplaatsing van het bedrijf bespreekbaar te vinden. Zij verzoeken om het tussengebied, tussen het huidige plangebied en Het Groene Woud (tussen de Nieuwe Dijk en de Kruisbeemdenweg), ook mee te nemen in de planvorming. Daarbij is het de voorwaarde dat een financieel verantwoorde uitplaatsing van het bedrijf plaatsvindt. De familie wil, in overleg met college, de mogelijkheden verder onderzoeken.

Beantwoording

Het agrarisch bedrijf van Van de Sande veroorzaakt nu geen belemmerende milieucirkel over het plangebied Hokkelstraat-Oost. Het betreffende bedrijf is gelegen in een gebied met agrarische bestemming, buiten de stedelijke contour. Conform de nu bestaande wet- en regelgeving kunnen aldaar ook in de verdere toekomst geen woonwijken verrijzen.

Ten aanzien van een eventuele uitplaatsing van het bedrijf kan worden opgemerkt dat er reeds een overleg is geweest tussen de projectleider, de grondverwerver en de heer Van de Sande. Dit overleg kan wat ons betreft vervolg krijgen.

3. Damond juridisch adviesbureau, namens P.J.G. Leijten, Broekstraat 11

Inspraakreactie

De familie Leijten voert het bedrijf "Plantenkwekerij Leijten", aan de Broekstraat 9a in Aarle.

Adviesbureau Damond heeft een inspraakreactie ingediend ten aanzien van het plan Hokkelstraat-Oost inzake het daarin gelegen agrarisch bouwblok, waarbij verondersteld wordt dat deze bestemming voor de verplaatsing van genoemd bedrijf bedoeld is. Zij geven aan dat het bouwvlak zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-Oost is opgenomen, kleiner is dan de oppervlakte die zij wensen. In gesprekken met onderhandelaars van de gemeente hebben zij gesproken over 2,5 hectare (ha), waarvan een bouwblok van 1,5 ha en een parkeerplaats van 1,0 ha. Daarnaast vinden zij het onwenselijk dat het tuincentrum komt te liggen binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Dijk 2. Zoals het agrarisch bedrijf nu gesitueerd is, kunnen zij niet met verplaatsing vanuit Aarle naar Hokkelstraat-Oost akkoord gaan. De locatie is ook geen zichtlocatie. Gezien de grote investering die nodig is om het bedrijf te verplaatsen, acht men een zichtlocatie noodzakelijk.

Beantwoording

De zienswijze komt er in het kort op neer dat indiener het agrarisch bouwblok zoals dat is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Hokkelstraat-oost", niet in voldoende mate vindt voldoen aan de eisen die hij stelt aan verplaatsing van de huidige plantenkwekerij.

Om te beginnen moet worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan een bouwblok is opgenomen met de bestemming "Agrarisch; agrarisch bedrijf", waarbij er geen sprake is van een verwijzing naar/reservering voor een specifiek agrarisch bedrijf. De locatie zou een mogelijke optie kunnen zijn als nieuwe plek voor de plantenkwekerij. Het bouwvlak in het bestemmingsplan heeft een maat en schaal, welke passend is voor een plantenkwekerij binnen een agrarische bestemming.

Overigens worden de situatie rondom de kwekerij en de mogelijkheden ten aanzien van verplaatsing, in het kader van de ontwikkeling van bestemmingsplan Aarle bekeken en daarvoor zal met Leijten een vervolgoverleg worden geïnitieerd.

4. MGM Projectontwikkeling

Inspraakreactie

De heer M. Van Kessel heeft een inspraakreactie ingediend namens MGM projectontwikkeling.

1. Inspreker geeft aan dat een fasering genoemd wordt waarbij Hokkelstraat-oost tot de 1^{ste} fase behoort. Daarnaast is inspreker van mening dat het plan op zichzelf staat en verband mist met zijn omgeving; niet helder is wanneer de overige gronden in Aarle-Hokkelstraat tot ontwikkeling worden gebracht, een en ander ook in relatie tot de woningbouwopgave van Best.
2. Inspreker vraagt zich af of de amovering van de bestaande agrarische bedrijven vooruitloopt op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Inspreker vraagt zich ook af hoe in de toekomst een verband kan worden gemaakt met de rest van het gebied Hokkelstraat.
3. Inspreker geeft aan dat het plan niet kostendekkend lijkt. Daarnaast wordt in hoofdstuk 5 van het voorontwerp bestemmingsplan "Hokkelstraat-oost" verwezen naar de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat, welke nog onzeker is.

Beantwoording

1. Kern van het eerste punt betreft met name inzicht in de ontwikkeling van de totale woningbouwopgave van Best. Hierin is inmiddels voldoende duidelijkheid te geven.

Na de gemeenteraadsverkiezingen is door de coalitiepartijen CDA, D66, VVD het "*Coalitieprogramma 2010-2014, Realisme in ambitie*" (3 april 2010) vastgesteld. In het coalitieprogramma staat onder het kopje "Ruimtelijke ordening" op pagina 3 te lezen: "*Er moet op zo kort mogelijke termijn gebouwd gaan worden. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen wordt de volgende prioritering gehanteerd. Eerst, onder gelijke prioriteit, Schutboom, Dijkstraten en Hokkelstraat*".

Daarnaast is ten aanzien van de fasering in relatie tot de woningbouwopgave van Best het volgende op te merken. Voor de gehele actuele uitbreidingslocatie van Best is een milieu effect rapportage uitgevoerd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een Milieu Effect Rapport (MER), namelijk het "*Besluit-MER woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten*". Op 19 april 2010 is het besluit-MER aanvaard (vastgesteld) door de gemeenteraad van Best. In het MER is de volgende fasering van de nieuwe woonwijken Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten opgenomen:

- | | |
|---------|--|
| Fase 1: | Dijkstraten, Hokkelstraat-oost en Broekstraat. |
| Fase 2: | Aarle en Hokkelstraat-west. |
| Fase 3: | Aarle-zuid. |

Vanaf pagina 59 staan daarin het programma met woningbouwaantallen opgenomen.

Tevens is inzicht in de ontwikkeling van Best gegeven. Op pagina 61 van het MER is een vooruitblik weergegeven van de gehele gebiedsontwikkeling van Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten.

De genoemde documenten "*Coalitieprogramma 2010-2014, Realisme in ambitie*" (3 april 2010) en het "*Besluit-MER woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten*" zijn openbaar raadpleegbaar op: www.gemeentebest.nl.

2. Ten aanzien van de twee in het plangebied gelegen agrarische bedrijven kan het volgende worden opgemerkt. Voor de planontwikkeling is het van belang dat op het moment dat de woningen bewoond gaan worden er geen milieucirkel over de woningen heen gaat. Ten aanzien van beide bedrijven is inmiddels zicht op amovering. Ten aanzien van de vraag hoe in de toekomst een verband kan worden gemaakt met de rest van het gebied Hokkelstraat kan worden opgemerkt dat reeds de ontwikkeling van geheel Hokkelstraat is bekeken. Een en ander zelfs in relatie tot de ontwikkeling van de totale uitbreidingsopgave van Best. Deze zijn vastgesteld in het MER (zie hiervoor ook de tekst van het voorgaande punt).

3. Inderdaad is het zo dat in hoofdstuk 5 van de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost vermeld is dat de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat batig is. Het is echter niet zo dat de ontwikkeling van Aarle nu noodzakelijk is om het voorliggende plan Hokkelstraat-oost te financieren. Met andere woorden: het ontwerp van het plan Hokkelstraat-oost wordt op zichzelf economisch uitvoerbaar.

5. E.B.F. en J.J.B.F.G. Schepens, Hokkelstraat 54

Inspraakreactie

Insprekers; en mevr. E.B.F. en mevr. J.J.B.F.G. Schepens zijn eigenaar van de percelen, sectie K 3933 en 3934, welke niet gelegen in het bestemmingsplan 'Hokkelstraat-Oost'. Het perceel sectie K, nr. 3935 van hun zus, is wel in het plangebied gelegen. Insprekers verzoeken deze percelen mee te nemen in het bestemmingsplan en aan de kavels een woonbestemming toe te kennen en de bestemming te realiseren indien de stankcirkel is opgeheven.

Beantwoording

De betreffende percelen sectie K 3933 en 3934, zijn niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Hokkelstraat-Oost". Inderdaad is de situatie voortsnog zo dat – zoals indieners al aangeven –ter plaatse van de percelen sectie K 3933 en 3934 geen woningbouw mogelijk is gezien de grote hindercirkel van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. Ten aanzien van de genoemde specifieke bestemmingsgrenzen kan worden opgemerkt dat deze nader aan de orde komen in de hierna te volgen fase van ontwerpbesluit. Het andere perceel waarnaar verwezen wordt betreft sectie K 3935 (1.300m²), eigendom van mevr. P.J.B.F. Schepens. Dit perceel is gelegen binnen het bestemmingsvlak van de woning aan de Hokkelstraat 54, waarbij dit perceel wordt aangemerkt als tuin van deze reeds bestaande woning. Het perceel sectie K 3935 kent derhalve geen bouwvlak waarbinnen een woning kan worden opgericht. Overigens is ook over dit perceel een stankcirkel van een bestaand agrarisch bedrijf gelegen.

6. R. Schepens, Broekdijk 2a

Inspraakreactie

Inspreker mevr. R. Schepens heeft een agrarisch bedrijf aan de Broekdijk 2a, dat gelegen is aan de oostzijde van de A2, overigens buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie houdt in het kort in dat inspreker vreest dat door het bestemmingsplan het bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Inspreker heeft recent een nieuwe aanvraag milieuvergunning ingediend.

Beantwoording

In het kader van de Wet milieubeheer wordt het geuraspect getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij en/of de verordening geurhinder en veehouderij. De gemeente Best beschikt over een eigen geurverordening welke op 30 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bij het opstellen van de verordening en bijbehorende gebiedsvisie is rekening gehouden met o.a. de ontwikkelingen rondom de Hokkelstraat. Bij het vaststellen van de geurnormen is gezocht naar een goed evenwicht tussen enerzijds de belangen van de omliggende veehouderijen en anderzijds de belangen van de voorgenomen ontwikkelingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een geurnorm van 7 odeur units (ou) in het te ontwikkelen gebied aan de Hokkelstraat. Met het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan voor Hokkelstraat-oost is dit ook als uitgangspunt gehanteerd. Met andere woorden; er is rekening gehouden met de vergunde "geurrechten" van de omliggende bedrijven. De geurcontour van 7 ou van het betreffende bedrijf ligt in de huidige situatie dan ook niet over het woongebied aan de Hokkelstraat.

Bij de door u op 28 juli 2009 ingediende aanvraag om milieuvergunning voor uitbreiding van uw bedrijf met een extra stal, is een rapportage geuronderzoek gevoegd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zelfs na uitbreiding van het bedrijf de maximale geurbelasting op de grens van het plangebied 2,51 ou bedraagt. De norm van 7 ou wordt dus zeker niet overschreden. De voorgenomen woningbouw in het plan Hokkelstraat-oost staat de bedrijfsvoering dan ook niet in de weg.

7. Van den Berk Boomkwekerijen, Donderdonk 4 Sint-Oedenrode

Inspiraakreactie

Van den Berk Boomkwekerijen uit Sint-Oedenrode geeft aan op de percelen sectie K, nrs. 3933, 3934, 3845, 191,192 en 837 bomen te telen.

Het voortijdig beëindigen van de teeltcyclus heeft grote impact op de bedrijfsvoering.

Beantwoording

Inmiddels zijn de betreffende bomen voor het overgrote deel weggehaald, c.q. verplaatst. Merendeels is een en ander aldus niet meer actueel. Voor het overige merken wij het volgende op.

De gemeente Best is eigenaar van de gronden en het voortgezet gebruik ter plaatse is aan gebruiker, de heer Th. M.G. Schepens, reeds bij brief van 28 april 2009 per 1 november 2009 opgezegd. Ons inziens kan er geen sprake zijn van enige pachtverhouding tussen de gemeente Best en Van den Berk Boomkwekerijen.

8. Werkgroep "Voor Behoud Buurtschap Aarle" (VBBA), secr. J. Van Hoef, Aarleseweg 6

Inspiraakreactie

De werkgroep "Voor Behoud Buurtschap Aarle" (VBBA) wil een onafhankelijke, sluitende begroting voor het plangebied Hokkelstraat-oost. Dit omdat er de vrees is dat de ontwikkeling van Aarle (alwaar insprekers wonen) noodzakelijk zou kunnen zijn om Hokkelstraat-oost te financieren.

Beantwoording

Inderdaad is het zo dat in hoofdstuk 5 van de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan Hokkelstraat-oost vermeld is dat de totale exploitatie van Aarle-Hokkelstraat batig is.

Het is echter niet zo dat de ontwikkeling van Aarle nu noodzakelijk is om het voorliggende plan Hokkelstraat-oost te financieren. Met andere woorden: het ontwerp van het plan Hokkelstraat-oost wordt op zichzelf economisch uitvoerbaar.

9. ZLTO namens A.C.M.J. van de Spijker, Hokkelstraat 25

Inspiraakreactie

Door ZLTO is namens de heer Van de Spijker een inspraakreactie ingediend. Aangegeven wordt dat door de bouw van de woningen de heer Van de Spijker zijn bedrijf niet meer kan uitbreiden. De heer Van de Spijker ligt met zijn grond tegen het plangebied aan.

1. *Milieucirkel*: De heer Van de Spijker heeft een milieucirkel in het plangebied. Aangegeven wordt dat conform jurisprudentie van de Raad van State rekening gehouden moet worden met bestaande milieucirkels. Woningbouw binnen zijn milieucirkel betekent stankoverlast voor toekomstige bewoners.
2. *Geurverordening en geurcontour*: ① *Geurverordening*: Ten aanzien van de geurverordening vraagt inspreker naar de onderbouwing van de geurnormering van 7 ou. ② *Geurcontour*: Ten aanzien van de berekening van de geurcirkel vraagt inspreker inzicht in de daarbij gehanteerde uitgangspunten, invoergegevens van het rekenprogramma.
3. *Beperking bedrijfsvoering*: Inspreker geeft aan dat zijn agrarisch bedrijf door vaststelling van het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.
4. *Overlast van bewoners*: Door het bestemmingsplan worden er volgens inspreker 400 woningen gerealiseerd, waardoor er overlast ontstaat, onder andere door het verkeer en mensen die hun hond uitlaten op zijn gronden.
5. *Waardedaling bedrijfswoningen*: Met de komst van het plan neemt de privacy af en zal de waarde van de 2 bedrijfswoningen dalen.
6. *Planologisch*: Volgens inspreker is het woonklimaat van de toekomstige bewoners door de A2 (door fijnstof en geluidsoverlast) niet verantwoord.
7. *Eigendomsplanologie*: Inspreker geeft aan dat zijn gronden niet zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat niet gekeken moet worden naar eigendommen (eigendomsplanologie).
8. *Verstening van het buitengebied*: Met de komst van het plan verdwijnt een deel buitengebied dat beschikbaar is voor agrariërs. Inspreker heeft twijfels bij het belang van toevoeging van woningen.

Beantwoording

1. *Millieucirkel*: De bestaande milieucirkel van de heer Van de Spijker wordt in het plan gerespecteerd. Er worden derhalve geen rechtstreekse bouwtitels toegevoegd binnen de milieucirkel. De gronden in de milieucirkel die wel een directe woonbestemming hebben, betreffen enkel van oudsher reeds bestaande woningen. De overige gronden binnen de milieucirkel, die bestemd zijn als "Woongebied-Uit te werken", betreffen gronden zonder een directe bouwtitel. Op het moment dat ter plaatse een plan wordt uitgewerkt dient vast te staan dat de randvoorwaarden – waaronder de milieubelemmeringen – daartoe in acht zijn genomen.
2. *Geurverordening en geurcontour*: ① *Geurverordening*: Ten aanzien van de norm van 7 ou op het plangebied Hokkelstraat kan het volgende worden opgemerkt. De geurverordening met bijbehorende gebiedsvisie is reeds in juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarvoor is eerst een procedure doorlopen waarbij een ieder in de gelegenheid is geweest zienswijzen in te dienen. Een inhoudelijke inspraakreactie gericht op de geurverordening is in principe niet aan de orde in de onderhavige procedure, echter hierna volgend lichten wij een en ander toe. De onderbouwing van de norm van 7ou is uitgebreid beschreven in de gebiedsvisie behorende bij de verordening. In de onderbouwing is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen, de bestaande veehouderijen, de bestaande geurcontouren, de achtergrondbelasting (geur), en het leefklimaat. Om de juiste norm te bepalen is vervolgens een drietal scenario's berekend. Vervolgens is daar de norm 7 ou uitgekomen omdat bij de norm het beste evenwicht is gevonden tussen enerzijds de belangen van veehouderijen in onze gemeente en anderzijds de belangen van de ruimtelijke ontwikkelingen met een acceptabel leefklimaat. Verder geeft men in de inspraakreactie aan dat "het erop lijkt dat de geurverordening is gebruikt om het plangebied mogelijk te maken". Dit is inderdaad het geval. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (woningbouw, ruimte voor ruimte, recreatie en ontwikkeling van veehouderij) mogelijk te maken. Dit is nu net onder gestelde voorwaarden de bedoeling van de wetgever. ② *Geurcontour*: Ten aanzien van de berekening van de geurcirkel kan het volgende worden opgemerkt. Inspreker vraagt om inzicht in de gehanteerde uitgangspunten, invoergegevens van het rekenprogramma. De volgende uitgangspunten/invoergegevens zijn gehanteerd:

Brongegevens Bedrijf Hokkelstraat 25

ID	X - coördinaat	Y - coördinaat	Stalhoogte	Gem geb Hoogte	Diameter emissiepunt	uittreesnelheid	aantal Ou
25	155000	392432	6	6	0.5	0.4	12800

3. *Beperking bedrijfsvoering*: Hier bovenstaand is aangegeven hoe het geurbeleid is vastgelegd in de geurverordening. In de situatie na planrealisatie mag een agrarisch bedrijf diens milieucirkel niet uitbreiden over de nieuwe woningen heen. Echter, indien men een toename van dieren wenst kunnen ook andere maatregelen bekeken worden zoals bijvoorbeeld verlegging van een emissiepunt.
4. *Overlast van bewoners*: Het bestemmingsplan maakt de realisering van afgerond circa 200 woningen mogelijk, en niet circa 400 woningen. Dit komt omdat slechts een deel van het plangebied bestemd is als woongebied, en enkel op dat deel ca. 25 woningen per hectare in het plan zijn opgenomen. De overlast zal dus niet zo groot zijn als inspreker veronderstelt. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het woonwijkje eigen voorzieningen (waaronder een hondentoilet) zal krijgen.
5. *Waardedaling bedrijfswoningen*: Naar de huidige stand van zaken veranderd in de toekomst inderdaad de omgeving ten oosten van het perceel van inspreker. Het is niet per definitie het geval dat de waarde van bedrijfswoningen daalt als er nabij een woongebied wordt gerealiseerd.
6. *Planologisch*: Zowel de geluidsoverlast als de overlast van fijnstof zijn reeds onderzocht. Wat betreft de geluidsoverlast, kan worden opgemerkt dat er geluidsafschermende maatregelen worden genomen langs de A2 en de Ringweg. Het akoestisch onderzoek zal bij het ontwerpbesluit worden gevoegd. Wat betreft de luchtkwaliteit geldt dat de concentratie van de maatgevende stoffen ter plekke van het plan ruimschoots minder dan de norm bedraagt.
7. *Eigendomsplanologie*: Het voorontwerpbestemmingsplan omvat met name de gronden waarop woningbouw gerealiseerd kan worden omdat er geen milieubeperkingen (meer) op liggen, dan wel daar waar op korte termijn verwacht wordt dat woonontwikkelingen kunnen gaan plaatshebben.
8. *Verstening van het buitengebied*: Het gebied van het onderhavige plan is in het Regionaal Structuurplan (RSP) en het in principe gelijklopende Provinciaal Uitwerkingsplan aangewezen als zijnde "transformatie afweegbaar". De omzetting van het gebied van agrarisch gebied naar een woonbestemming is daardoor mogelijk. Daarnaast is het gebied in de provinciale Interimstructuurvisie vastgelegd als "Stedelijke regio". Ten aanzien van de woningbouwbehoefte kan worden opgemerkt dat deze in regionaal verband wordt bepaald. Best heeft in het SRE een regionale woningbouwtaak.

Bijlage 5 Opsomming separate bijlagen

Separate bijlagen:

- MER Aarle, Hokkelstraat en Dijkstraten, ARCADIS, maart 2010.
- Aanvulling MER Aarle, Hokkelstraat en Dijkstraten, ARCADIS, augustus 2010.
- Toetsingsadvies over het milieueffectrapport en de aanvulling daarop, commissie MER, 14 september 2010.
- Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, ARCADIS, november 2010.
- Vooronderzoek plangebied Aarle-Hokkelstraat-Best, kenmerk 149ARC/08/R1, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, oktober 2008.
- Verkennend (water)bodemonderzoek plangebied Aarle-Hokkelstraat, kenmerk 558ARC/08/R1, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, 18 mei 2009.
- Verkennend bodemonderzoek Hokkelstraat 50, kenmerk 63204, Lankelma ingenieursbureau, november 2009.
- Nader bodemonderzoek Hokkelstraat 54, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, kenmerk 558ARC/08/R3, 29 maart 2010.
- Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Aarle-Hokkelstraat, projectnummer 197829, Oranjewoud, oktober 2009.
- Archeologisch bureauonderzoek, rapport 2008/018 Best-Aarle (NB), Noordwest, Bilan, februari 2008.
- Archeologisch booronderzoek (verkennend), rapport 2009/56 Best (NB) Noordwest, Bilan, mei 2009.
- Inventariserend veldonderzoek Aarle-Hokkelstraat fase 1, deelgebied 5, rapport A-09.0297, BAAC, oktober 2009.
- Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Aarle-Hokkelstraat fase 1, deelgebied 4, rapport A-09.0297-I, BAAC, januari 2010.
- Natuurtoets uitbreiding Best Aarle-Hokkelstraat, ARCADIS, oktober 2010.
- Natuurtoets Steegsche Velden-oost, ARCADIS, november 2010.
- Waterhuishoudkundig plan Aarle-Hokkelstraat, ARCADIS, maart 2009.

- Waterhuishoudkundige onderbouwing plangebied Hokkelstraat, Breijn BV, kenmerk BEST-1610007-RAP-AL-WT-1.0, mei 2010.
- Toelichting waterberging Hokkelstraat-oost te Best, Tauw, juli 2010.

**Bestemmingsplan Steegsche Velden-oost
(voorheen Hokkelstraat-oost)**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch	12
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	16
Artikel 6	Water	18
Artikel 7	Water - Groen	19
Artikel 8	Wonen	21
Artikel 9	Woongebied - Uit te werken	26
Artikel 10	Leiding - Riool	29
Artikel 11	Waarde - Archeologie	31
Hoofdstuk3	Algemene regels	33
Artikel 12	Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 17	Overige regels	39
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	40
Artikel 18	Overgangsrecht	40
Artikel 19	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost) van de gemeente Best;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0753.bphok2009-on01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden;

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven, dan geldt de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, alsmede het verlengde daarvan;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 ander gebouw:

een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen/plafonds is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering/kaplaag;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidgevoelig object:

woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en/of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.30 grondgebonden woning:

een woning die direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;

1.31 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.33 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 10° en ten hoogste 75°;

1.34 kaplaag:

de voor mensen toegankelijke ruimte in een kap met een hoogte van ten minste 1,50 m;

1.35 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.36 landschapselementen:

punt-, lijn- en vlakelementen die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving;

1.37 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.38 ondergeschikte functie:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.39 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.40 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.41 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.43 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.44 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.46 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.47 verbeelding:

de verbeelding met bijbehorende legenda, analoog bestaande uit een blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangeven;

1.48 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen;

bestemmingsplan "Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost)" (ontwerp)

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.50 voorgevelrooilijn:

de voorste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een voorste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven, dan geldt de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de voorgevel van het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, alsmede het verlengde daarvan;

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen; alsmede onderhoudstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud en andere voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelinfiltratie en waterkwaliteit, waarbij gedacht kan worden aan duikers, stuwen infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera;

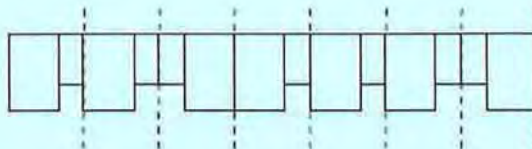
1.52 vrijstaande woning:

een grondgebonden woning die hoogstens door middel van bijgebouwen met een ander grondgebonden woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.53 woning:

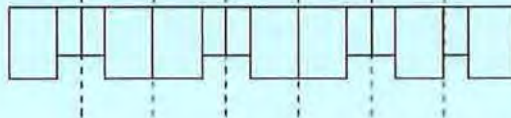
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, met dien verstande dat:

- a. onder een **aaneengebouwde woning** wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt;
- b. onder een **twee-aaneengebouwde woning** wordt verstaan een woning die deel uitmaakt van een blok van maximaal twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- c. onder een **geschakelde woning** wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelgrens of in de bouwgrens is gebouwd; ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt;



Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als geschakelde woningen

- d. onder een **halfvrijstaande woning** wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-een-kap); ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks halfvrijstaande woningen en onderdeel zijn van deze reeks, worden als halfvrijstaande woning aangemerkt;



Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als halfvrijstaande woningen

- e. onder een **vrijstaande woning** wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.54 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

1.55 zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.8 maatvoering:

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°);

2.9 meten:

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. (onverharde) wegen en voetgangerspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- f. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegelaten tot een hoogte van maximaal 2 m, met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met de bijbehorende regels in artikel 14, met dien verstande dat de aangeduide zend-/ontvangstinstallatie 40 m hoog mag zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing, mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzing en indien zulke eisen noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor brandstoffen.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Water - Groen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige landschapselementen;
- c. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde landschappelijke inrichting en vormgeving;

e. de verkeersveiligheid mag niet in gedrang komen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. verkeerstunnels;
- c. groen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegestaan, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en dergelijke;
- b. bouwwerken geen gebouwen ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14.

4.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 20 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 4 m².

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

bouwwerk geen gebouw zijnde	bouwhoogte maximaal
bewegwijzeringen	8 m
licht- en andere masten	8 m
antenne-installaties	8 m
kunstuitingen	6 m
geluidwerende voorzieningen	10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor:

- a. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
- b. het bouwen van bewegwijzering, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

één en ander met inachtneming van de volgende regels:

- tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met ontsluiting van percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor wegen geldt dat deze uit niet meer dan 2 rijstroken mogen bestaan, waarbij de breedte per rijstrook niet meer dan 3,5 m mag bedragen. Een en ander met dien verstande dat de Rijksweg A2 uit niet meer dan 2x3 rijstroken mag bestaan.
- b. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. pleinen;
- c. groen;
- d. parkeren;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegestaan, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en dergelijke;
- b. bouwwerken geen gebouwen ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14.

5.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 20 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 4 m².

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

bouwwerk geen gebouw zijnde	bouwhoogte maximaal
bewegwijzeringen	8 m
licht- en andere masten	8 m
antenne-installaties	8 m
kunstuitingen	6 m
geluidwerende voorzieningen	10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor:

- a. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
- b. het bouwen van bewegwijzering, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

één en ander met inachtneming van de volgende regels:

- tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met ontsluiting van percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor wegen geldt dat deze uit niet meer dan 2 rijstroken mogen bestaan, waarbij de breedte per rijstrook niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- b. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen
- d. een watergang met onderhoudsstrook;
- e. beplantingen;
- f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Water - Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. een watergang met toegankelijke (onderhouds)strook van 4 meter aan één zijde, gemeten vanuit de insteek van de watergang;
- e. beplantingen;
- f. behoud en ontwikkeling van houtsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. parkeren;
- i. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegestaan, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en dergelijke;
- b. bouwwerken geen gebouwen ten dienste van de bestemming;
- c. kunstuitingen;

met dien verstande dat:

1. uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14;
2. niet mag worden gebouwd ter plaatse van de watergang alsmede binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van deze watergang, gemeten vanuit de insteek van de watergang.

7.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 20 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 4 m².

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

bouwwerk geen gebouw zijnde	bouwhoogte maximaal
bewegwijzeringen	8 m
licht- en andere masten	8 m

antenne-installaties	8 m
kunstuitingen	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 *Bouwen binnen de onderhoudstrook van de watergang*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 aanhef sub 2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de bestemming Water - Groen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voldaan wordt aan de overige eisen zoals vermeld in artikel 7.2;
- b. de functie van de watergang en de bijbehorende onderhoudstrook niet onevenredig worden aangetast; hiertoe wordt de beheerder van de watergang gehoord.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming dient te worden voorzien in een waterbergende capaciteit van ten minste 2860 m³.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven en parkeren;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

1. maximaal 200 woningen mogen worden gebouwd;
2. ten minste 55 woningen moeten voldoen aan de categorie sociale woningbouw;
3. per woning minimaal 1,7 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden;
4. indien mogelijk parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14.

8.2.2 Hoofdgebouwen - woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor wonen;
- b. hoofdgebouwen mogen enkel worden gebouwd in de volgende typologie:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand':
vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen':
vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd':
vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder d van dit lid;
- d. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 2. de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen;
- e. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen binnen hetzelfde bouwvlak bedraagt ten minste 3 m indien de woningen niet aaneengebouwd worden;
- f. indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van

- het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6,5 m, tenzij op de verbeelding een andere maximale goothoogte staat vermeld, dan geldt deze vermelde maximale goothoogte als maximale goothoogte;
 - h. voor zover op de verbeelding een maximale bouwhoogte vermeld staat, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan de ter plaatse aangegeven maximale bouwhoogte;
 - i. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel naar de weg gekeerd te zijn;
 - j. de dakhelling van hoofdgebouwen mag bij:
 - 1. vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 10° en niet meer dan 60°, met dien verstande dat voor zover wordt gebouwd met een setback die ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, de dakhelling van deze setback als platdak mag worden uitgevoerd;
 - 2. bij overige woningen niet minder bedragen dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
 - k. kelders zijn, voor zover geheel onder het maaiveld gesitueerd, overal toegestaan waar hoofdgebouwen zijn toegestaan.

8.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen slechts ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 6 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden;
- c. de gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m², niet meer bedragen dan 70 m²;
 - 2. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 300 m² mag in afwijking van de onder 1 genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 250m² mag bedragen;
- e. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- f. per woning mogen niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen gebouwd worden;
- g. bij vrijstaande hoofdgebouwen waarvan de diepte van het perceel 30 meter of meer bedraagt, dient één der zijstroken met een breedte van ten minste 3 m vrij van aanbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak;
- h. de goothoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 - 1. die lager is dan 6 m niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. die hoger is dan of gelijk is aan 6 m niet meer dan 4 m bedragen;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- j. de bouwhoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 - 1. die lager is dan 6 m niet meer dan 5 m bedragen;
 - 2. die hoger is dan of gelijk is aan 6 m niet meer dan 7,5 m bedragen;
 met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag

- bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

8.2.4 Kleine hobbyruimten en zwembaden

Voor het bouwen van kleine hobbyruimten van lichte constructie en zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van kleine hobbyruimten van lichte constructie, zoals duivenhokken, volières, buitenrennen en kassen, mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte van kleine hobbyruimten van lichte constructie mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. ten behoeve van de bouw van een openluchtwembad mag het in lid 8.2.3 onder c genoemde bebouwingspercentage worden verhoogd tot maximaal 75%, met dien verstande dat de oppervlakte van het openluchtwembad niet meer dan 100 m² mag bedragen.

8.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de sociale veiligheid;
 5. externe veiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen, met dien verstande dat:
 1. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen perceel niet onevenredig wordt geschaad;
 2. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van de

gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning van te wijken van van de bouwregels in lid 8.2.5 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m voor de gevel;
 - b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
 - c. het bouwen van bewegwijzering, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- één en ander met inachtneming van de volgende regels:
- tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met ontsluiting van percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt gerekend:

- a. detailhandel;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van de kaplaag voor geluidgevoelige (verblijfs)ruimten, voor zover deze kaplaag is gesitueerd bovenop twee bouwlagen. Dit verbod is niet van toepassing indien het dakvlak waarbinnen de kaplaag zich bevindt als dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder is/wordt uitgevoerd dan wel indien het een bestaande woning betreft.

8.5.2 Toegestaan gebruik

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep uitsluitend toegestaan in het hoofdbouw/woning, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. het bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de buurt of wijk;
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij de woning;
- e. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.5.1 onder b voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. de afhankelijke woonruimte binnen de ingevolge dit artikel voorgeschreven maatvoering inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximaal oppervlakte van 80 m²;
 - 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.5.1 onder c teneinde de kaplaag, voor zover deze kaplaag is gesitueerd bovenop twee bouwlagen, voor geluidgevoelige (verblijfs)ruimten aan te wenden, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege weglawaai op het dakvlak niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.5.2 voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in de bijgebouwen en/of aan-huis-gebonden bedrijf in de woning of bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - 2. het bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de buurt of wijk;
 - 3. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 4. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij de woning;
 - 5. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
 - 6. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m².

Artikel 9 Woongebied - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. wegen, straten en voetgangerspaden;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor openbaar vervoer, inclusief halteplaatsen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. hondenuitlaatplaatsen;
- l. kunstwerken;
- m. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de onderstaande uitwerkingsregels:

9.2.1 Uitwerkingsregels - algemeen

De inrichting van het gebied zal worden afgestemd op de functie van het betreffende gebied zoals aangegeven in lid 9.1.

- a. Burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het gebied;
- b. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werk-, woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.
- c. Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke variatie in woonmilieus, binnen de gegeven gemiddelde woningdichtheid van circa 25 woningen per hectare.
- d. De bestaande waardevolle cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische elementen dienen zoveel mogelijk ingepast respectievelijk uitgebouwd te worden.
- e. Bij het realiseren van woningbouw dient, met betrekking tot het wegverkeerslawaai, uit akoestisch oogpunt een zo gunstig mogelijke situatie te worden nagestreefd. In elk geval moet de krachtens de Wet geluidhinder gestelde norm van 48 dB, dan wel voor de verleende hogere grenswaarde en de eventueel daarbij gestelde regels, in acht worden genomen.

9.2.2 *Wonen*

- a. Het aantal woningen dient voor de bestemming 'Woongebied - uit te werken' circa 25 per hectare bedragen;
- b. Het percentage sociale- (koop en/of huur)woningen mag voor het totale plangebied niet minder dan 25 % bedragen.
- c. In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van gebouwen.
- d. In de nadere uitwerking wordt de situering van gebouwen nader bepaald; hiertoe worden bouwvlakken en gevellijnen gehanteerd. Gebouwen zijn niet buiten het bouwvlak toegestaan.
- e. In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de situering en maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- f. In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van parkeren op eigen terrein.

9.2.3 *Verkeer - verblijfsgebied*

- a. Bij nadere uitwerking wordt bepaald waar verkeersontsluitingen worden gesitueerd.
- b. Bij de nadere uitwerking mag het aantal rijstroken per weg niet meer dan 2 bedragen.
- c. Bij de nadere uitwerking mag worden bepaald waar speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen mogen worden gesitueerd.
- d. Bij de nadere uitwerking wordt bepaald waar uitsluitend langzaamverkeersverbindingen zijn toegestaan.
- e. Op de voor verkeers- en verblijfsgebied aan te wijzen gronden mogen voorzieningen voor de verkeersgeleiding en -verlichting alsmede andere verkeersbestemming passende functies alsmede nutsvoorzieningen en bushokjes worden gebouwd. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.
- f. Binnen het plangebied zal voorzien moeten worden in 1,7 parkeerplaats per woning.

9.2.4 *Groen*

- a. Bij de nadere uitwerking mag worden bepaald waar speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen mogen worden gesitueerd;
- b. Bij de nadere uitwerking wordt bepaald waar uitsluitend langzaamverkeersverbindingen zijn toegestaan.
- c. Op de voor groen aan te wijzen gronden mogen voorzieningen voor de verkeersgeleiding en -verlichting alsmede andere bij de bestemming passende functies alsmede nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

9.2.5 *Nutsvoorzieningen*

- a. In de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de situering van nutsvoorzieningen.
- b. In de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van nutsvoorzieningen.

9.2.6 *Kunstwerken*

- a. In de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de situering van

kunstwerken.

- b. In de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van kunstwerken.

9.2.7 Geluidswerende voorzieningen

- a. In de nadere uitwerking worden, indien nodig, regels gesteld ten aanzien van de situering van geluidwerende voorzieningen.
- b. in de nadere uitwerking worden, indien nodig, regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van geluidwerende voorzieningen.

9.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3 onder a, indien de op te richten bebouwing naar haar bestemming en gebruik, alsmede naar haar afmetingen en haar plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp. Eveneens mogen de archeologische waarden niet in het geding komen; dit is het geval indien de ingrepen niet dieper de bodem ingaan dan 0,30 meter of indien en voor zover de betreffende gronden zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

9.5 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de leiding(en) ten behoeve van het transport van rioolwater, met de daarbij behorende veiligheidszone van 2,5 meter ter weerszijden van deze leiding.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de rioolleiding worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de (bouw)hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- b. uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de algemene aanduidingen op de verbeelding met bijhorende regels in artikel 14 .

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van (een) andere voor deze gronden geldende bestemming(en).

10.3.1 Afwegingskader

Een in 10.3 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien uit het schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de rioolleiding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te laten uitvoeren of te doen uitvoeren;

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

10.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals in 10.3 bedoeld;
- d. gericht zijn op het geheel of gedeeltelijk vervangen van de leidingen ten behoeve van het transport van rioolwater.

10.4.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 10.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit de onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te laten uitvoeren of te doen uitvoeren :

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan p.m. m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

11.4.2 Uitzonderingen op het verbod

- a. Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- b. Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor gronden die zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

11.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone - weg

Het is niet toegestaan nieuwe woningen, geluidgevoelige andere gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone - weg" op te richten.

14.2 Geluidzone - spoor

Het is niet toegestaan nieuwe woningen, geluidgevoelige andere gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone - spoor" op te richten.

14.3 Milieuzone - geurzone

Het is niet toegestaan geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - geurzone" op te richten.

14.4 Vrijwaringszone - weg

Het is niet toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' (75 m-lijn) op te richten.

14.5 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.1 teneinde woningen, geluidgevoelige andere gebouwen en geluidgevoelige terreinen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' op te richten, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege weglawaai op de gevel of ter plaatse van het terrein niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of - voor zover het een gebouw betreft - de bebouwing aan de naar de A2 gekeerde zijde wordt voorzien van een dove gevel als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- a. lid 14.1 teneinde woningen, geluidgevoelige andere gebouwen en geluidgevoelige terreinen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - spoor' op te richten, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai op de gevel of ter plaatse van het terrein niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of - voor zover het een gebouw betreft - de bebouwing aan de naar de spoorweg gekeerde zijde wordt voorzien van een dove gevel als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- b. lid 14.3 teneinde geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' op te richten, mits uit onderzoek blijkt dat de geurbelastingscontour op basis van de vergunde situatie in omvang kleiner is en uit onderzoek blijkt dat de voorgeschreven maximale geurbelastingsnorm op basis van de vergunde situatie niet wordt overschreden.
- c. lid 14.4 teneinde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' (75 m-lijn) op te richten mits de belangen vanuit de weg niet in het gedragen komen; hiertoe wordt de wegbeheerder gehoord.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat:

- a. de aanduiding 'Geluidzone - weg' verschoven dan wel opgeheven wordt, mits dit wordt ondersteund door een akoestisch rapport;
- b. de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' verschoven dan wel opgeheven wordt, mits dit wordt ondersteund door een geurrapportage dan wel indien de geurcirkel niet langer aanwezig is omdat de activiteiten binnen de inrichting waarvoor de geurcontour geldt permanent zijn gestaakt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen -tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken- bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

15.1.1 Afwegingskader

Een in 15.1 genoemde afwijking wordt slechts verleend met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in gedrang komen;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige landschapselementen;
- c. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in gedrang komen;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 18.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

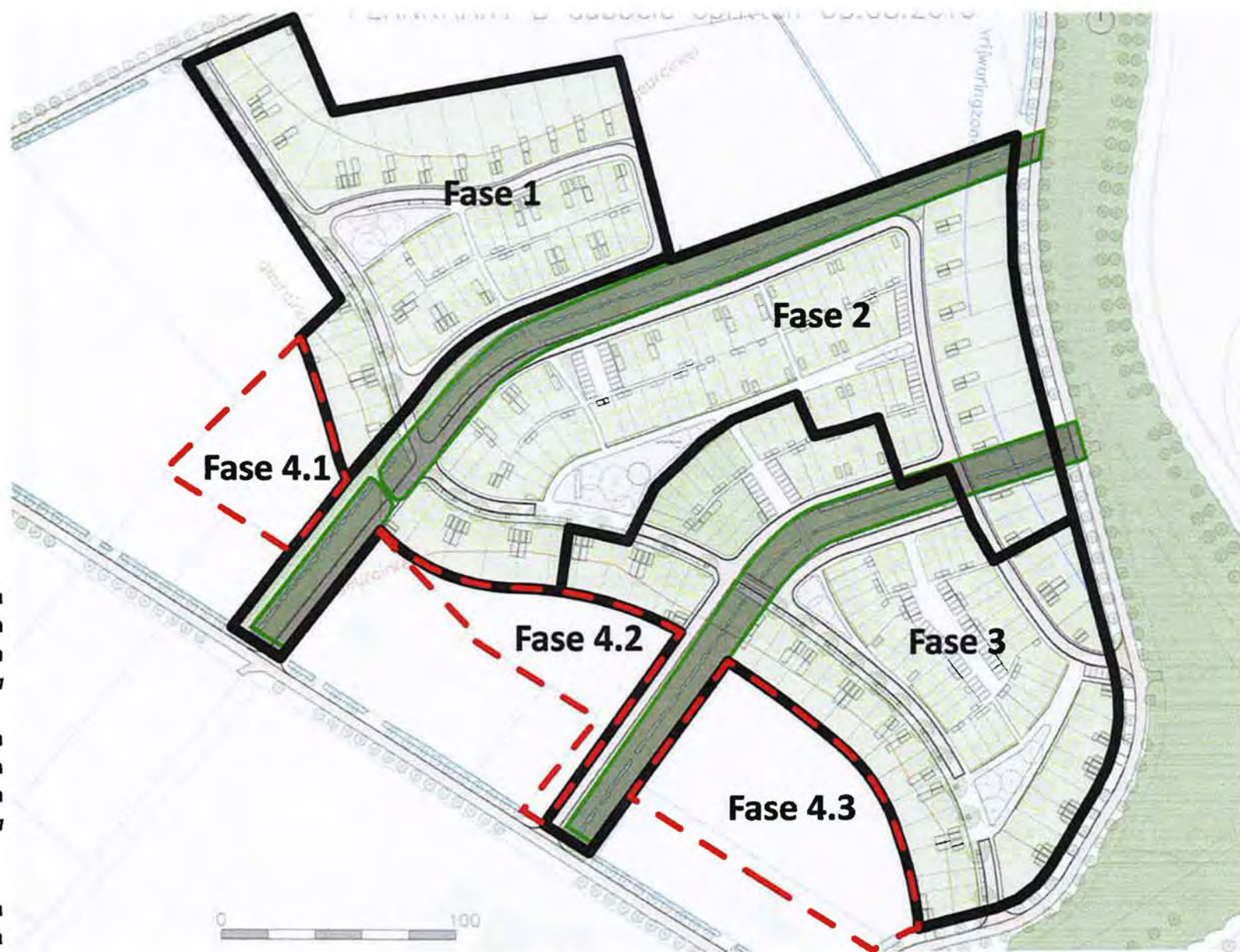
Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost (voorheen Hokkelstraat-oost).

Hokkelstraat-Oost
Fasering en oppervlakten

2165-110



Fase 1	1,86 ha
Fase 2	3,13 ha
Fase 3	2,87 ha
Totaal	7,86 ha

Fase 4.1	0,35 ha
Fase 4.2	0,38 ha
Fase 4.3	0,75 ha
Totaal	1,48 ha

Wildwal I	0,56 ha
Wildwal II	0,42 ha
Totaal	0,98 ha