

BESTEMMINGSPLAN HOKKELSTRAAT-OOST

GEMEENTE BEST

TOELICHTING

- CONCEPT VOORONTWERP
- VOORONTWERP
- ONTWERP
- VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD VAN BEST D.D.
- GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT D.D.

januari 2010
074308925:B
110501.201503.0300

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3.1	Bestemmingsplan buitengebied 2002	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Planologisch kader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid	10
2.1.3	Nota Wonen	10
2.1.4	Visie architectuur en ruimtelijk ontwerp	11
2.2	Provinciaal / regionaal beleid	11
2.2.1	Interimstructuurvisie en paraplunota	11
2.2.2	Streekplan Noord-Brabant 2002	12
2.2.3	Reconstructieplan De Meierij	13
2.2.4	Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan Eindhoven	14
2.3	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Toekomstvisie 2020	15
2.4.2	Woonvisie 2008	16
2.4.3	Landschapsontwikkelingsplan Best	16
2.4.4	Groenbeleidsplan Best – het groene raamwerk	17
2.4.5	Waterplan Best	19
2.4.6	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Best	20
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	21
3.1	Kwaliteiten Aarle-Hokkelstraat	21
3.2	Programmatische aspecten	21
3.2.1	Woningbouw	21
3.2.2	Fasering	22
3.3	Milieuaspecten	22
3.3.1	Milieueffectrapportage	22
3.3.2	Geluidhinder	23
3.3.3	Geurhinder	23
3.3.4	Hindercontouren	25
3.3.5	Bodemkwaliteit	26
3.3.6	Luchtkwaliteit	27
3.3.7	Externe veiligheid	30
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
3.4.1	Cultuurhistorie	30
3.4.2	Archeologie	31

3.5	Ecologie	32
3.6	Watertoets	36
3.6.1	Algemeen	37
3.6.2	Beleid	37
3.6.3	Huidige situatie	37
3.6.4	Toekomstige situatie	38
3.6.5	Wateradvies	40
3.7	Verkeer	40
3.8	Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	41
3.9	Kabels, leidingen en antennes	41
3.10	Bebouwingsvrije zone	41
4	Planvorming	42
4.1	Inleiding	42
4.2	Ambitie: Rijk wonen	42
4.3	Structuurmodel	43
4.3.1	Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur	43
4.3.2	Landschap en groenstructuur	43
4.3.3	Waterstructuur	45
4.3.4	Verkeersstructuur	45
4.4	Ruimtelijke kwaliteit	45
4.5	Duurzaamheid	46
5	Economische uitvoerbaarheid	48
6	Juridisch plan	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Verbeelding	49
6.3	Planregels	50
6.4	Wijze van toetsen	51
6.5	Artikelsgewijze bespreking	51
6.6	Versnelde onteigening	54
7	Inspraak en overleg	55
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.2	Inspraak	55
7.3	Zienswijzen	55
Bijlage 1	Wateradvies	56

Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek....., ARCADIS,2009
- 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.
- Nader bodemonderzoek Hokkelstraat 54, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, ...2009.

- 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 (verkenkend), rapport 2009;/56 Best (NB) Noordwest, Bilan, mei 2009.
- Natuurtoets uitbreiding Best Aarle-Hokkelstraat, ARCADIS, november 2008.
- Waterhuishoudkundig plan Aarle-Hokkelstraat, ARCADIS, maart 2009.

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 vooruitgekeken.

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. Het voor transformatie afweegbaar aangewezen gebied ten westen van de A2 bestaat uit de gebieden 'Aarle' en 'Hokkelstraat'. Op de locatie 'Aarle' is in de periode 2010-2020 in de realisatie van maximaal 2.500 woningen voorzien. Op de locatie 'Hokkelstraat' is de bouw van maximaal 1.000 woningen mogelijk.

Binnen de locatie 'Hokkelstraat' is het onderhavige plangebied "Hokkelstraat-oost" gelegen. Dit vormt de eerste fase van de woningbouwontwikkeling Aarle-Hokkelstraat en maakt de bouw van ca. 25 woningen per hectare mogelijk. Daarnaast wordt aan de Nieuwe Dijk, aan de noordzijde van het plangebied, de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt waar planten uit eigen kweek en aanverwante groenartikelen verkocht zullen worden.

De ontwikkeling van Aarle-Hokkelstraat is een omvangrijk project dat een impact zal hebben op de structuur en het woonklimaat van Best en hoe inwoners van Best dit ervaren. De belangrijkste kenmerken om het totale gebied Aarle-Hokkelstraat te ontwikkelen tot een nieuw woongebied zijn:

1. Goede bereikbaarheid van de planlocatie door de ligging ten opzichte van Rijksweg A2.
2. De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Nationaal Landschap Het Groene Woud verweven in de wijk; (groenstedelijk woonmilieu, 'zachte' overgang naar het buitengebied).
3. De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Nationaal Landschap Het Groene Woud versterken.
4. Benutten en herstellen van cultuurhistorische routes en elementen.
5. Functiemenging van wonen en andere functies.

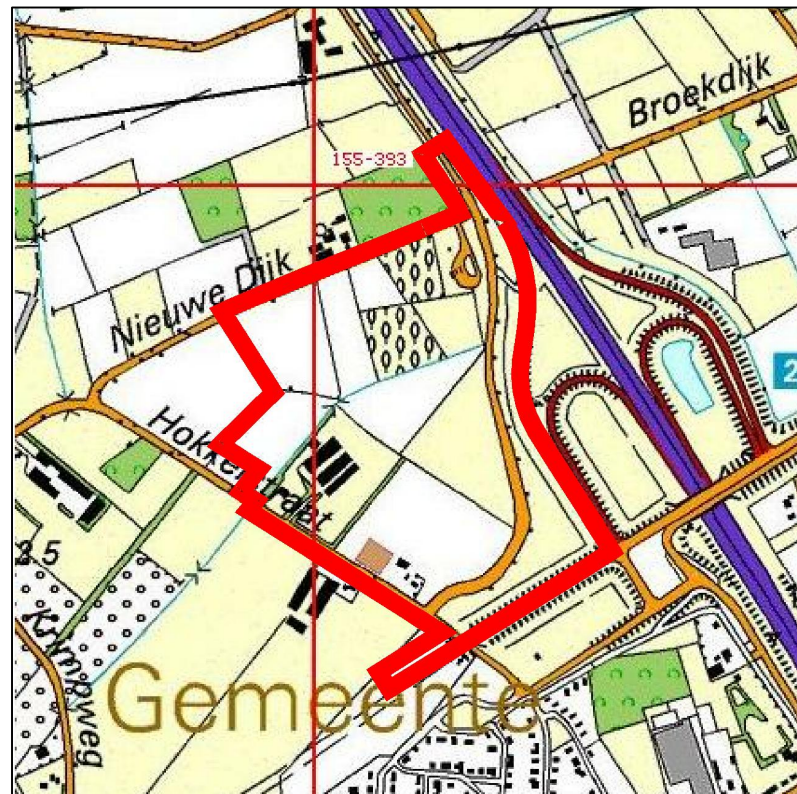
Om de realisatie van de eerste fase van deze woningbouwopgave mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan Hokkelstraat-oost opgesteld.

1.2

PLANGEBIED

Het plangebied Hokkelstraat-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.

Ligging plangebied



Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit agrarisch gebied (akkerbouw en grasland) met bebouwingselementen langs de bestaande wegen (woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing). In het noordelijk deel ligt een (bestaand) broekbos (Elzenbroekbos).

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

1.3.1 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2002

Voor het plangebied Hokkelstraat-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.

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 bestemmingsplan. De uitgangspunten 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 en het structuurmodel waarbij een onderverdeling wordt gemaakt in de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur, de verkeersstructuur en de functionele structuur. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de juridische regeling van het bestemmingsplan en tenslotte worden in hoofdstuk 7 de inspraak, het overleg en de zienswijzen behandeld.

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 ruimtevragende 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

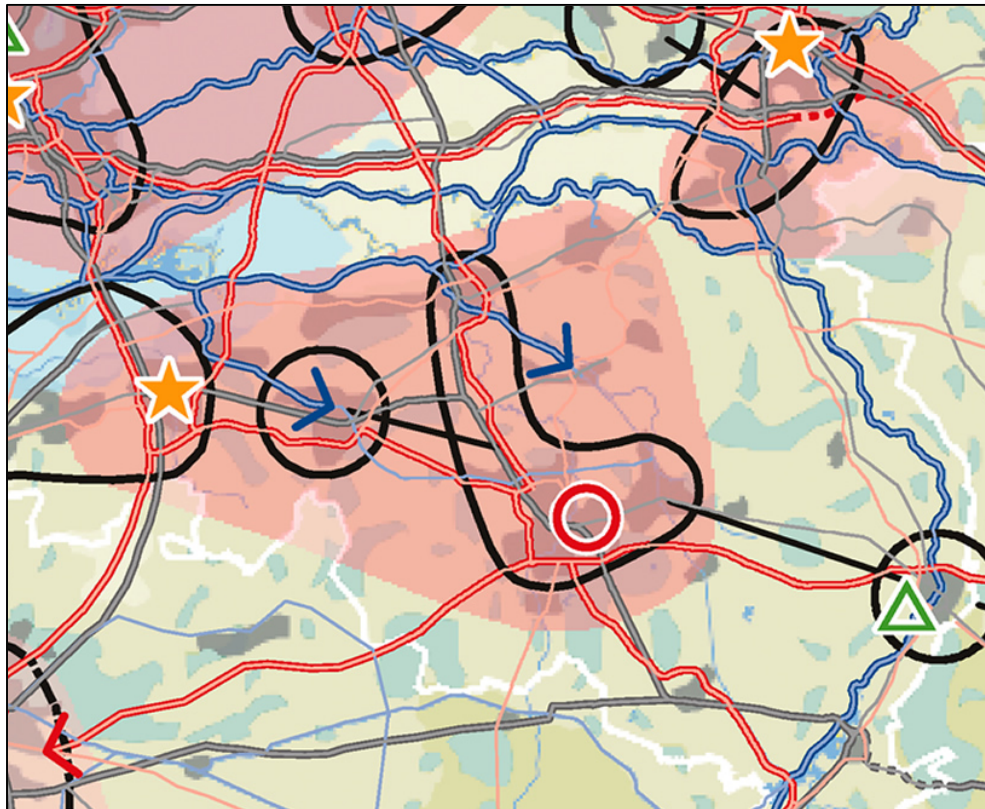
De gemeente Best ligt zowel binnen het stedelijke netwerk 'BrabantStad' als binnen het economische kerngebied van de regio Zuidoost-Brabant/ Eindhoven. De regio Zuidoost-Brabant/ Eindhoven is daarnaast aangemerkt als 'brainport' vanwege de vooraanstaande status op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

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 nabij 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 (1^e tranche zal naar verwachting in 2010 worden vastgesteld).

Voor de ontwikkeling van het plangebied Hokkelstraat-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, volkstuinten, 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

INTERIMSTRUCTUURVISIE EN PARAPLUNOTA

In het kader van de wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit beleid is uitgewerkt in de Paraplunota.

De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. Zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering en intensivering heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Dit hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de 5 leidende ruimtelijke principes:

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

De paraplunota bevat de beleidslijnen die zijn gebaseerd op de 5 leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de gebieds- en reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met de nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.2.2

STREEKPLAN NOORD-BRABANT 2002

Brabant in balans, streekplan Noord-Brabant (2002)

Op 22 februari 2002 is onder de noemer 'Brabant in Balans' het Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. Hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de ruimte zorgvuldiger te gebruiken. Met het ruimtelijk beleid wordt geprobeerd een bijdrage te leveren aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant.

Om het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar uiteen te zetten en het hoofddoel te realiseren worden er vijf leidende principes gehanteerd:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen; onder meer de verschillende onderdelen van de groene hoofdstructuur (GHS: de huidige of toekomstige natuurfunctie is leidend) en een gedeelte van de agrarische hoofdstructuur (AHS-landschap: agrarische gebieden met waarden op het gebied van natuur en landschap).
2. Zuinig ruimtegebruik.
3. Concentratie van verstedelijking.
4. Zonering van het buitengebied.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

In het streekplan heeft een uitwerking plaatsgevonden van het provinciaal woningbouwprogramma. In het streekplan is een indicatief woningbouwprogramma voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond opgenomen van 36.800 woningen in de periode 2000-2020. Waar deze woningen moeten worden gerealiseerd, maakt onderdeel uit van het integrale uitwerkingsplan voor de betreffende stedelijke regio.

Het streekplan heeft een globaal karakter. Voor de landelijke en stedelijke regio's die in het streekplan zijn aangegeven, zijn uitwerkingsplannen opgesteld waarin concreet de nieuwe woon- en werklocaties zijn aangegeven. Algemeen kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het plangebied aansluit op de hoofdprincipes uit het streekplan.

Om waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden planologisch te beschermen zijn in het streekplan zogenaamde Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE'n) aangegeven. Het beleid voor de RNLE'n is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschaps)waarden, recreatie met een groen karakter en een bij de schaal en aard van het gebied passende landbouw.

2.2.3

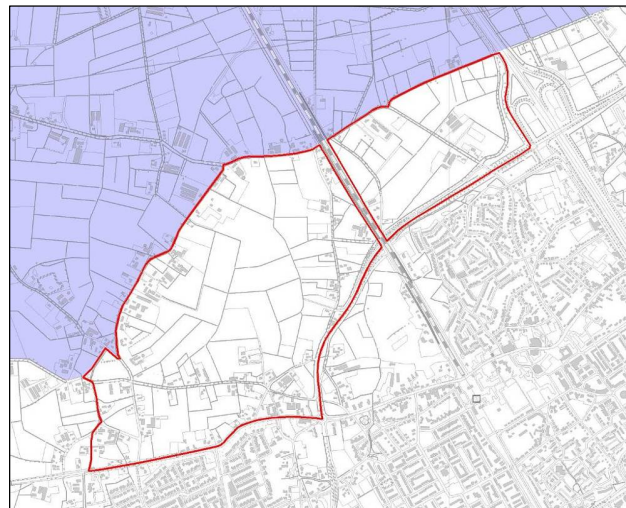
RECONSTRUCTIEPLAN DE MEIERIJ

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 Meierij. 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 Meierij

Legenda

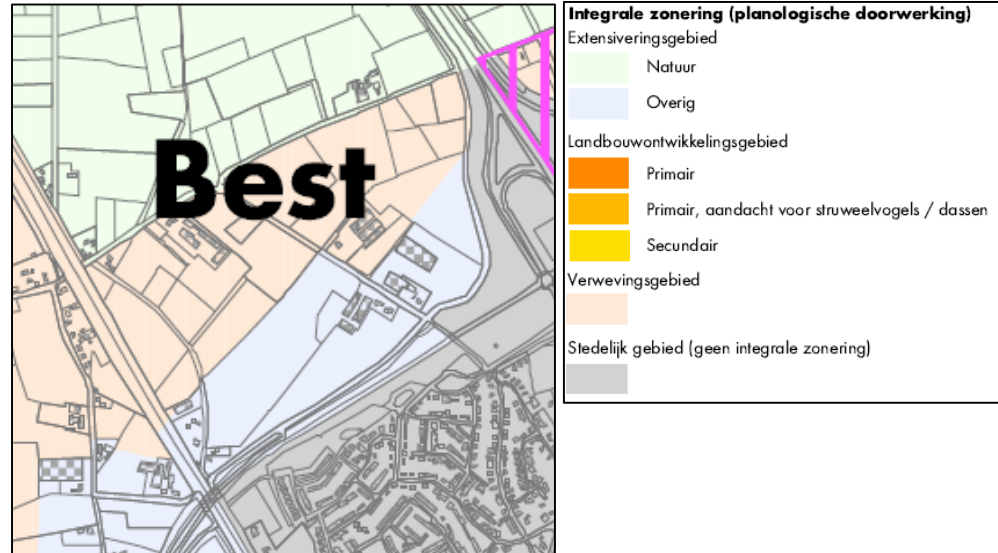
- Begrenzing planlocaties
- RNLE-Landschapsdeel



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 Hokkelstraat-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.

Uitsnede Plankaart 2
Reconstructieplan Meierij



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.

NB. Momenteel wordt de woningopgave voor de regio voor de periode 2015-2020 geactualiseerd. Op basis van de uitkomsten kan de woningopgave voor Best wijzigen.

Links: uitsnede plankkaart
provinciaal uitwerkingsplan

Rechts: uitsnede plankkaart
Regionaal Structuurplan
Eindhoven
(plangebied rood omlijnd)



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 bouw-methoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw.

2.4.2

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 zorgwoonvormen 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.

2.4.3

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BEST

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.

2.4.4

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. Geënt op de landschappelijke structuur kan openbaar groen, in samenhang met sportcomplexen, volkstuinen e.d., het verband leggen tussen de bebouwde omgeving en het landschap.

De betekenis van groen ligt in de gebruikswaarden, in de beleefingswaarden 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:

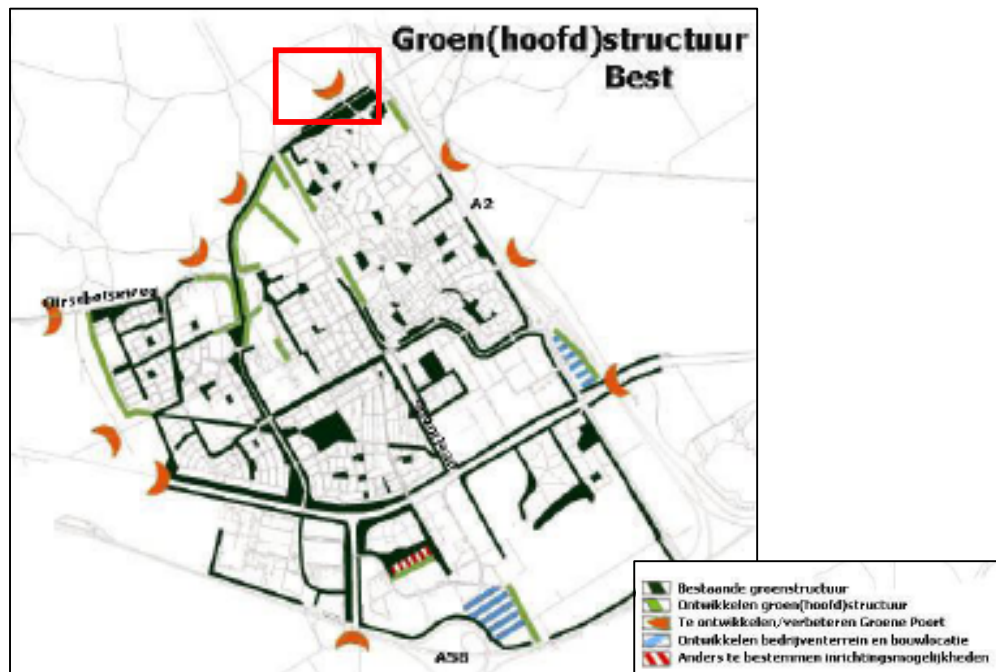
- het groene imago van de gemeente Best behouden en versterken;
- aandacht hebben voor het welbehagen en welbevinden van de inwoners van Best.

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.

Groen(hoofd)structuur voor Best



Uit de kaart Groen(hoofd)structuur uit het groenbeleidsplan blijkt dat in de overgang nabij het plangebied Hokkelstraat-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 Hokkelstraat

Voor de ontwikkeling van Aarle-Hokkelstraat 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 Hokkelstraat-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.

2.4.5

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 't Groene Woud.

2.4.6**GEMEENTELIJK VERKEERS- EN VERVOERSPLAN BEST**

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 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 wegenvategorisering 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.

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1**KWALITEITEN AARLE-HOKKELSTRAAT**

De ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Hokkelstraat, betreft de gebieds-ontwikkeling van de uitbreidingslocatie van Best. 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 Hokkelstraat 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 Park Het Groene Woud verweven in de wijk; (groenstedelijk woonmilieu, ‘zachte’ overgang naar het buitengebied).
- De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Nationaal Park 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 Hokkelstraat-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-Hokkelstraat. Daarbij worden volgende uitgangspunten geformuleerd:

- aandacht voor openheid en groen in de woonomgeving;
- uitsluitend grondgebonden woningen.

3.2.1**WONINGBOUW**

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 'Hokkelstraat'. 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 'Hokkelstraat' is de bouw van maximaal 1.000 woningen mogelijk. Tezamen is voorzien in een programma van maximaal 3.500 woningen.

Het plangebied Hokkelstraat-oost voorziet in ca. 25 grondwoningen per hectare, waarvan minimaal 25% in de sociale sector.

Met betrekking tot de hoeveelheid en het soort woningen dat gerealiseerd zal worden, wordt uitgegaan van gesignaleerde vraagtekens op de woningmarkt en daarop gebaseerde beleidsmatige uitgangspunten.

3.2.2

FASERING

De ontwikkeling van Aarle-Hokkelstraat vindt, gezien de grootte van het gebied, gefaseerd plaats. De fasering van het gehele plangebied vindt plaats op basis van twee principes: het ruimtelijk-stedenbouwkundig programma en de grondposities.

Bij het ruimtelijk-stedenbouwkundig programma wordt uitgegaan van het realiseren van ruimtelijk afzonderlijke deelgebieden. Deze deelgebieden zijn – binnen het totale programma – autonome eenheden. Een fasering op basis hiervan houdt rekening met de zich ontwikkelende bouwstromen. Dit betekent concreet dat deelgebieden in de toekomst ten gevolge van nieuwe inzichten een andere invulling krijgen dan op dit moment wordt voorgesteld. Ook kan ten gevolge van stagnatie in de behoefte naar woningen, de ontwikkeling van woningbouw voor langere tijd stopgezet worden, waardoor het gebied gedeeltelijk bebouwd blijft. Het stedenbouwkundige plan zal hierop ingesteld zijn, zodat ook een deel van de ontwikkeling een geheel vormt. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden blijven echter onveranderd.

Bij een fasering op basis van grondposities wordt gekeken naar de grondposities van de gemeente. De locaties waar de gemeente grondpositie heeft zijn immers sneller en met minder procesrisico te realiseren dan de locaties waar nog geen grondpositie is; op deze laatste locaties dienen gronden nog verworven te worden of dienen afspraken gemaakt te worden met ontwikkelende grondeigenaren (marktpartijen).

3.3

MILIEUASPECTEN

3.3.1

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 Hokkelstraat, waarvan dit plangebied deel uitmaakt, is opgenomen in het PlanMER als één van de acht woonlocaties. In het PlanMER is opgenomen dat er maximaal 3.400 woningen worden gerealiseerd op de locatie Aarle-Hokkelstraat.

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 de plannen voor Best in het plan Aarle-Hokkelstraat wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 3.500 woningen buiten de bebouwde kom, hierdoor is deze bouwopgave m.e.r.-plichtig.

MER

PM

3.3.2**GELUIDHINDER**

Door ARCADIS is in een onderzoek uitgevoerd naar het weg- en railverkeerslawaaier ter plaatse van het te ontwikkelen woongebied Aarle-Hokkelstraat. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Wegverkeerslawaaier

PM

Railverkeerslawaaier

PM

Ke-contouren vliegveld Eindhoven

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

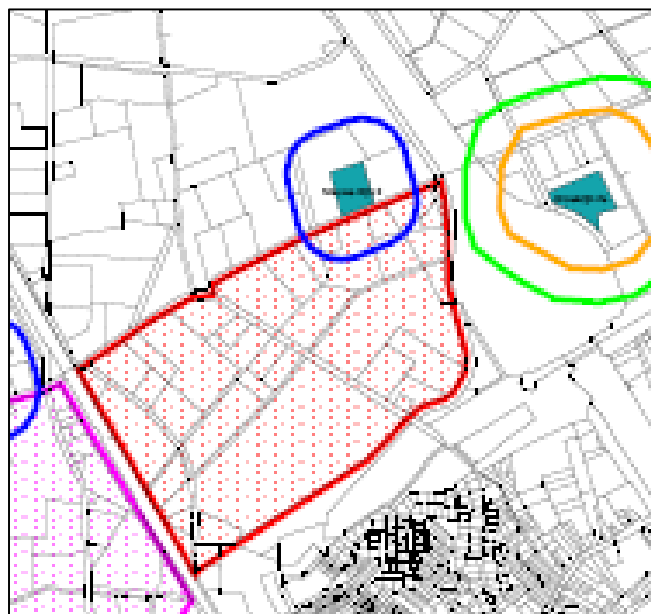
3.3.3**GEURHINDER**

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-Hokkelstraat een individuele geurnorm vastgelegd van $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ (voorgrondbelasting) 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, op een klein stuk na langs de Nieuwe Dijk de geplande woningbouw ter plaatse van het plangebied Hokkelstraat-oost gerealiseerd kan worden.

Huidige situatie
(voorgrondbelasting) overige
geurcontouren

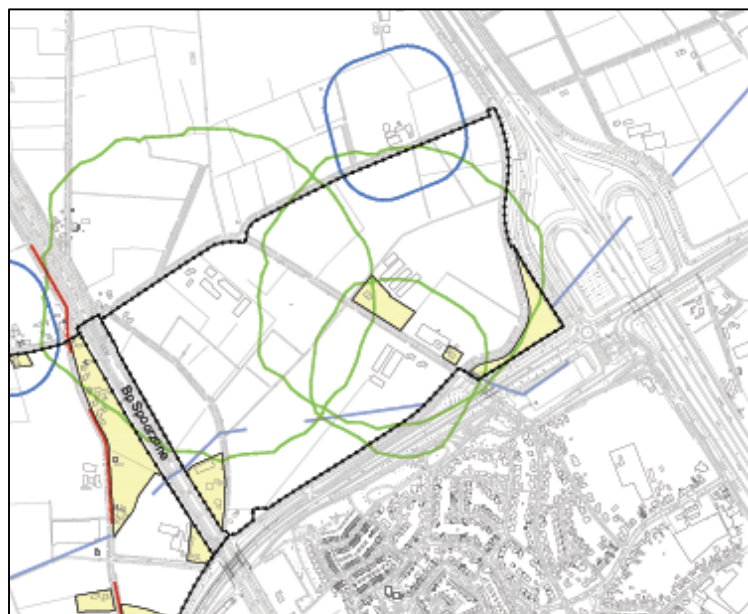
Legenda	
	Contour van 7 ouE/m ³
	Contour van 14 ouE/m ³
	Vaste afstand 100 meter
	Vaste afstand 50 meter



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

De betreffende contouren zijn aanvullend berekend en weergegeven in onderstaande afbeelding.

Huidige situatie
(voorgrondbelasting)
geurcontouren



Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie blijft de achtergrondbelasting in de bestaande kern van Best en binnen het gebied Aarle-Hinkelstraat onder de streefwaarde van 10 ouE/m³. 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 Hinkelstraat-oost.

3.3.4

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 in 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.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het plangebied Hokkelstraat-oost is de hindercontour van het glastuinbouwbedrijf (Hokkelstraat 50) bepaald.

In de VNG-publicatie zijn de volgende richtafstanden opgenomen ten aanzien van glastuinbouwbedrijven.

Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw					
- kassen zonder verwarming	10	10	30	10	2
- kassen met gasverwarming	10	10	30	10	2

De richtafstand tussen een glastuinbouwbedrijf en een woning bedraagt voor beide typen 30 meter. Het bepalende milieuaspect voor deze afstand is geluid.

Het betreffende bedrijf valt onder de werking van het Besluit Glastuinbouw. In dit Besluit zijn afstandseisen ten aanzien van woningen opgenomen. Ten aanzien van de afstand tot woningen van derden is in het besluit onderscheid gemaakt tussen het soort woning en de oprichtingsdatum van de inrichting. De afstandseisen zijn opgenomen in onderstaande tabel

Oprichtingsdatum bedrijf	Afstandseis object categorie I
Oprichting na 30 april 1996	50 meter
Oprichting voor 1 mei 1996	25 meter

Onder objecten van categorie I wordt aaneengesloten woonbebouwing verstaan (drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel).

Daarnaast zijn geluidseisen opgenomen waaraan de bedrijven dienen te voldoen.

Het bedrijf aan de Hokkelstraat 50 is voor 1 mei 1996 opgericht. De afstandseis conform het Besluit Glastuinbouw bedraagt, tot een object categorie I, 25 meter.

Voor het bedrijf moet tevens rekening worden gehouden met spuitzones. Indien op de gronden in de buitenlucht bestrijdingsmiddelen worden gebruikt zal rekening moeten worden gehouden met verwaaing van deze stoffen. Eisen ten aanzien van de afstand die in acht moet worden genomen zijn noch in de betreffende besluiten/ noch in (gemeentelijk) beleid opgenomen.

Jurisprudentie wijst echter uit dat in beginsel een spuitzone van 50 meter in acht moet worden genomen tot een gevoelig object. Naast een woning kan een tuin eveneens als gevoelig object worden beschouwd.

Gelet op voorstaande hebben wij in het onderhavige bestemmingsplan een afstand van 50 meter gehanteerd tot de toekomstige woningen. Indien bij het bedrijf aan de Hokkelstraat 50 geen bestrijdingsmiddelen meer in de open lucht worden toegepast kan redelijkerwijs een afstand van 25 meter worden gehanteerd.

Op het moment dat bekend is waar de nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijf gesitueerd worden, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek aan te bevelen.

3.3.5

BODEMKWALITEIT

Milieutechnisch Adviesbureau Heel heeft in oktober 2008 een vooronderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het gebied Aarle-Hokkelstraat. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het plangebied Hokkelstraat-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 (verkenkend / nader bodemonderzoek) om te komen tot een bodemonderzoek dat dekkend is voor het gehele plangebied.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied Hokkelstraat-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.

Op basis van het vooronderzoek is vervolgens door Milieutechnisch Adviesbureau Heel een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden in fase 1 van het te ontwikkelen woongebied Aarle-Hokkelstraat. 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 bevatten 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.

Op het perceel Hokkelstraat 50 is nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, omdat deze gronden geen deel uitmaken van de woningbouwontwikkeling fase 1.

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' vast te stellen.

PM

3.3.6

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 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 $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde: 35 dagen per jaar

Toekomstige eis

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

NSL

Op 10 juli 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 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 bestemmingsplan procedure 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-Hokkestraat

Uit bijlage 8 van het NSL blijkt dat het plan Aarle-Hokkestraat 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

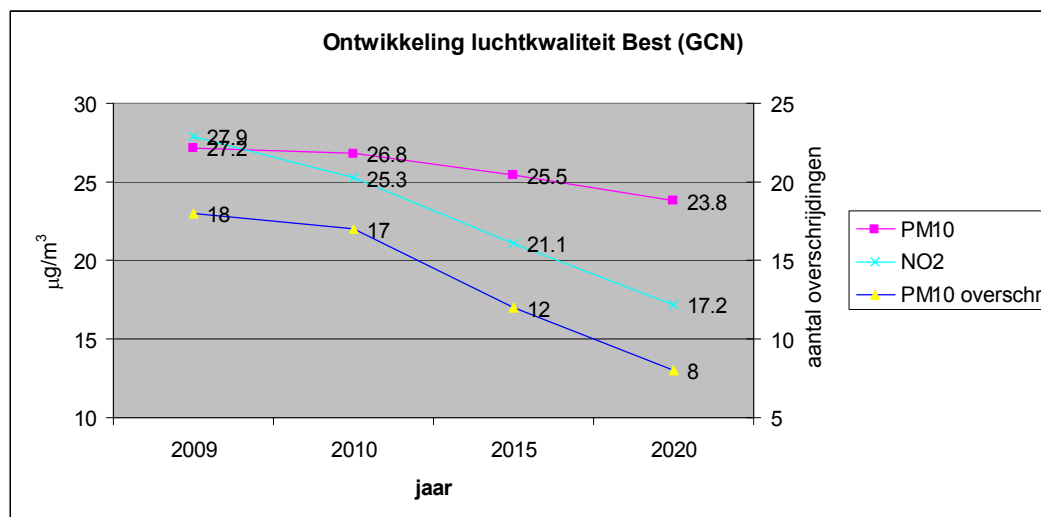
In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds rekening te worden gehouden met de ter plekke heersende luchtkwaliteit en anderzijds met het effect van het plan op de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

De heersende luchtkwaliteit is beoordeeld aan de hand van de concentraties van de maatgevende stoffen zoals opgenomen op de Grootchalige 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 PM_{10} als NO_2 ter plekke van het plangebied ruim minder dan $30 \mu g/m^3$ bedraagt; dit geldt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige prognosejaren.

Tevens blijkt hieruit dat het aantal overschrijdingen van de (toekomstige) $50 \mu g/m^3$ PM_{10} 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 onderstaande 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.

3.3.7

EXTERNE VEILIGHEID

De infrastructuur van Hokkelstraat-oost dient aan onderstaande uitgangspunten te voldoen.

- De ontvluchting vanuit de wijk dient mogelijk te zijn vanaf de risicobron A2. Dus vluchten vanaf de snelweg. Ook dient een mogelijkheid voor ontvluchting naar het noorden mogelijk te zijn. De infrastructuur van het nieuwe plan dient aan te sluiten op de bestaande infrastructuur (Ringweg), zodanig dat deze per auto bereikbaar is.
- Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten is een 2-zijdige bereikbaarheid noodzakelijk.
- De bluswatervoorziening dient aangelegd te worden conform de beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Best.

Door Oranjewoud is oktober 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid ter plaatse van het te ontwikkelen woongebied Aarle-Hokkelstraat. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied van Hokkelstraat-oost ligt nabij de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door middel van een RBMII berekening is het risico als gevolg van het transport bepaald.

Uit de berekening voor de A2 blijkt dat er geen PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} contour aanwezig is. Aan de basisveiligheidsnorm wordt voldaan.

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van het totale plangebied Aarle-Hokkelstraat neemt het groepsrisico nauwelijks tot niet zichtbaar toe.

In de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Vanuit de circulaire dient aandacht aan de verantwoording gegeven te worden wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt.

Bij het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is een toename niet direct zichtbaar. De planlocatie grenst aan de A2. Door het creëren van afstand neemt het effect bij een mogelijk ongeval af. Overwogen kan worden om in het kader van externe veiligheid deze locatie verder van de risicobron af te ontwikkelen. Gelet op hoogte van het groepsrisico en het feit dat de bebouwingsgrens langs de A2 op 75 meter ligt is dit voor de A2 echter niet reëel.

3.4

CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.4.1

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 Bortel-Best aangelegd. Bij de kruising van de spoorweg met De Nieuwen Dijk ontstond een klein cluster bebouwing. Ook bij de kruising van De Nieuwen Dijk en de Straatweg van 's-Hertogenbosch naar Leijlo was in de loop van de negentiende eeuw een gebouw verzeen. 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 verzeen. 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 verzeen, is de oude structuur van het gebied grotendeels bewaard gebleven.

Voor zover bekend hebben in het plangebied geen grote bodemversturende 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-Bortel zijn gekarteerd als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde.

3.4.2

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-Hokkelstraat. Het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied Hokkelstraat-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 wordt 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 wordt 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 wordt 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.

Proefsleuvenonderzoek

Door archeologisch adviesbureau Baac wordt in de periode november-december 2009 in het plangebied Hokkelstraat-oost een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het rapport wordt als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

PM

3.5

ECOLOGIE

Quickscan natuurwetgeving

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

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:

- De deellocatie Hokkelstraat, waarvan het plangebied Hokkelstraat-oost deel uitmaakt, vormt voor meerdere (zwaar) beschermde soortgroepen geschikt leefgebied.
- Er is in de deellocatie Hokkelstraat-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 elzenbroekbos in de noordoost 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.

Een gedegen advisering over de optredende effecten, verstoring en overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet kan pas verricht worden nadat een nader onderzoek naar de soortgroepen heeft plaatsgevonden.

Natuurtoets

Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan natuurwetgeving heeft ARCADIS in de periode van maart tot en met oktober 2008 een uitgebreide natuurtoets uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In de onderstaande tabel zijn de data van de uitgevoerde inventarisatierondes weergegeven.

Soortgroep	Data 2008	Dagdelen
Vegetatie	18, 27 juni	n.v.t.
Broedvogels	4, 21 maart 17, 23 april 13 mei 23, 27 juni 28 juli	Ochtend en avond Ochtend en avond Avond Ochtend en avond Avond
Vissen	23 april 23 mei 28 juni	Overdag Overdag Overdag
Amfibieën	4, 21 maart 17 april 18 juni	Middag Middag Middag
Zoogdieren (vleermuizen, marters)	23 april 13, 22, 27, 30 mei 10, 12, 17, 19 juni 28 juli 13 augustus	Overdag Avond, nacht en ochtend Avond, nacht en ochtend Avond, nacht en ochtend Avond, nacht en ochtend
Overige soorten	Geen specifiek onderzoek	Alle onderzoeksrondes
Interviews	28 juli 10, 24 oktober	

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..

Vegetatie

Voor de vernietiging van groeiplaatsen van algemeen voorkomende soorten flora heeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor de soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet (Brede wespenorchis) heeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor deze groep planten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet voor de uitvoer van ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met de gunstige staat van instandhouding van de soorten. Aangezien deze soort ook voorkomt in de directe omgeving en in privétuinen is dit niet aan de orde.

Voor de vernietiging van vegetatiestructuren (bosstroken, houtwallen, knotbomen, fruitbomen en andere kleine landschapselementen) dient wel ontheffing aangevraagd te worden, omdat deze vegetatiestroken een groot belang hebben in de levenscyclus van diverse diersoorten.

Broedvogels

Voor broedvogels geldt in het algemeen dat alle voorgenomen handelingen toegestaan zijn mits de werkzaamheden plaats vinden buiten het broedseizoen (wettelijk vastgesteld van 15 maart tot 15 juli).

In 2007 is een aanpassing gekomen op de verbodsbepaling van artikel 11. De interpretatie dat broedvogels uitsluitend beschermd zijn tijdens de broedperiode waarbij hun nesten en de functionele omgeving dan beschermd zijn, is om diverse redenen aangevuld met de jaarronde bescherming van nestlocaties van een aantal soorten.

Als gevolg van deze zwaardere bescherming kan vaak compensatie en mitigatie van nestlocaties en de bereikbaarheid naar nieuwe nestlocaties geëist worden.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat er voor de volgende soorten een ontheffing moet hebben plaatsgevonden op het moment dat vernietiging plaatsvindt van de vaste nestplaatsen: Boerenzwaluw, Huiszwaluw, Groene specht, Grote bonte specht en Zwarte kraai.

Voor de Boerenzwaluw kan gesteld worden dat er voldoende (half) open gebied voorhanden moet zijn waar het belangrijk is dat er voldoende insecten voorhanden zijn. Hier valt te denken aan bloemrijke graslanden, die bijvoorbeeld door vee (schapen of rundvee) begraaasd worden.

Vissen

Er zijn geen beschermde soorten vissen aangetroffen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

Bij het eventueel dempen van sloten dient echter op een visvriendelijke manier gewerkt te worden (zorgplichtregel Flora- en faunawet, artikel 2). Hierbij dient het dempen te geschieden richting een ontsloten slootzijde, zodat vissen de mogelijkheid hebben zich te verplaatsen naar andere sloten.

Amfibieën en reptielen

Voorts achten we het van belang voldoende voorzorgsmaatregelen te treffen waarbij getracht wordt dat de toekomstige bouwlocaties voor amfibieën en reptielen ontoegankelijk gemaakt wordt. Gedurende de werkzaamheden kunnen kleine plassen ontstaan die vooral voor Rugstreeppadden (bekend uit de omgeving) geschikt voortplantingsbiotoop vormen. Indien er dieren de planlocatie tijdens de werkzaamheden bereiken en gaan gebruiken ter voortplanting kunnen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, waarbij het werk periodiek stilgelegd kan worden. Het (zoveel mogelijk) afschermen van de bouwlocatie voorkomt deze problemen.

Zoogdieren

Vleermuizen

Het is vooralsnog niet duidelijk of er overtredingen plaats vinden voor wat betreft vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Inzicht in de noodzaak van een ontheffingsaanvraag is derhalve nog niet voorhanden.

Aangezien een groot deel van de groene lijnen (Populierenlanen) behouden blijft en er voorzien wordt in een groene zone richting Het Groene Woud voorzien we geen ontheffingsaanvraag voor de vernietiging van foerageergebied. Daarnaast zijn er groene elementen voorzien (laanbomen) en bosstroken tussen de nieuwe bebouwingsgebieden.

Door het handhaven van de Populierenlanen verdwijnen geen belangrijke vliegroutes. Een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Bij de realisatie van de plannen komt de vliegroute van Rosse vleermuis niet in het geding. Ook treedt er geen verlies op van foerageergebied (deze soort jaagt met name in zeer open gebied en op hoogte).

Marterachtigen

Bij de realisatie van de woningbouwlocatie treedt verlies op van geschikt foerageergebied voor beschermde soorten als Wezel, Hermelijn en Bunzing. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet, mits de gunstige staat van instandhouding gegarandeerd blijft.

In onze ogen, mede omdat er geen sporen of zichtwaarnemingen verricht zijn, is dit niet aan de orde. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overige (grondgebonden) zoogdieren

Voor de overige aangetroffen soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Hierbij geldt alleen de zorgplicht.

Vervolgens worden in het rapport natuurtoets maatregelen opgesomd die negatieve effecten kunnen voorkomen, of verzachten (mitigerende maatregelen). Tevens worden er compenserende maatregelen opgesomd per soortgroep en worden adviezen verstrekt inzake de voorgenomen natuurontwikkelingen binnen de planlocatie.

Natuurinpassingsplan

In het Natuurinpassingsplan (ARCADIS, 2009) wordt aangesloten op het Masterplan Aarle-Hokkelstraat. In het masterplan vormt het behoud en herstel van de natuur- en landschapswaarden een belangrijke pijler.

Daarbij is al rekening gehouden met de mitigatie- en compensatieopgave zoals voorzien in de Natuurtoets (2008). Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Binnen het Masterplan wordt gestreefd naar een robuuste groenstructuur die aansluit en functioneert als ecologische netwerk. De plannen worden daarbij zodanig vormgegeven dat het leefgebied van de aanwezige beschermde diersoorten (steenuil, zwaluwen en vleermuizen) binnen het plangebied behouden blijft.

In onderstaand tabel worden de maatregelen en doelen binnen het natuurinpassingsplan samengevat.

Groen in Masterplan	Doel en functie natuur
Ecologische verbindingszone tussen Het Groene woud en de Oirschotse heide / Wilhelminakanaal	Versterken van de uitwisselingsmogelijkheden voor amfibieën, zoogdieren en bosvogels tussen natuurkernen op regionale schaal
Groene vingers naar het buitengebied met faunapassages	- Behouden van functionele en visuele relatie tussen het groen binnen het plangebied en het agrarische buitengebied. - Daarmee versterking van het ecologische netwerk op lokale schaal
Kleinschalig beekdal met ecologische en hydrologische functie	- Behoud van kleinschalig agrarisch landschap en bijbehorende beschermde diersoorten (steenuil, zwaluwen en vleermuizen). - Belangrijke bouwsteen in de regionale ecologische verbindingszone tussen Het Groene woud en de Oirschotse heide - Behoud visueel landschappelijke herkenbaarheid van waardevolle lintbebouwing Aarle
Hagen en eikenbosjes	Versterken van visuele en ecologisch relatie met het oorspronkelijke kleinschalige kampenlandschap
Elzensingel	Versterken van visuele en ecologisch relatie met het broekontginningslandschap (Het Groene Woud)
Moerasbos	- Ontwikkelen van ecologisch waardevol elzenbos met kwelvegetatie op lage plek in plangebied - Versterken van landschappelijk samenhang met broekontginningslandschap (Het Groene Woud) - Ecologische stapsteen binnen het ecologische netwerk binnen de nieuwe dorpen
Beekloop	Natuurvriendelijke inrichting van watergang en oevers vormen kansen voor watervogels en vissen

Het rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

3.6

WATERTOETS

Door ARCADIS is een waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Aarle-Hokkelstraat.

Hoewel Aarle-Hokkelstraat 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-Hokkelstraat. Natuurlijk dient vanaf het begin van de realisatie een watersysteem aangelegd te worden wat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

3.6.1

ALGEMEEN

De gemeente Best heeft het voornemen aan de noordzijde van Best een omvangrijk gebied te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, Aarle en Hokkelstraat. 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 Hokkelstraat 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 bestemmingsplannen. Bij de Watertoets gaat het om vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.6.2

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 bij voorkeur 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 voorkeur gaat uit naar bovengrondse retentie/infiltratievoorzieningen boven ondergrondse voorzieningen.
- De grondwatersituatie mag ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren.
- Overlast door grondwater moet zoveel mogelijk worden beperkt.
- Voorkomen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen en voorkomen van diffuse verontreiniging.

3.6.3

HUIDIGE SITUATIE

Beschrijving gebied Aarle-Hokkelstraat

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 deelgebied Hokkelstraat 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 Hokkelstraat 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.

3.6.4

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Waterambitie

De volgende waterambities worden in Aarle-Hokkelstraat nagestreefd:

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

Hemelwatersysteem

Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden ingezameld en afgevoerd. De waterstructuur in Aarle wordt gedragen door twee zuid-noord lopende hoofdwatgangen:

1. de bestaande watgang door het gebied;
2. Een nieuw te graven watgang aan de achterzijde van de historische lintbebouwing.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak zal *vertraagd* naar deze watgangen worden afgevoerd.

In Hokkelstraat begeleiden de groen- en waterstructuur elkaar en is de afvoer zichtbaar in de openbare ruimte geïntegreerd. De watgangen in Hokkelstraat voeren het water naar een centrale bergingslocatie aan de noordrand van Hokkelstraat: het moerasbos.

Het hemelwater van particulier terrein wordt aan de voorzijde van de woningen verzameld en op openbaar gebied getransporteerd naar een retentievoorziening. Het transport van hemelwater gebeurt zoveel mogelijk bovengronds.

Het is van groot belang om vanaf het stedenbouwkundig plan tot aan het ontwerpen rekening te houden met de benodigde ruimte voor water. Het anders omgaan met hemelwater zal een grote impact hebben op de inrichting van de openbare ruimte. Goede afstemming tussen andere disciplines is essentieel voor het laten slagen van een duurzaam watersysteem.

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 & Hokkelstraat (circa 130 hectare te ontwikkelen tot woongebied) zal het verhard oppervlak circa 70% bedragen. Uitgaande van $T=10 + 10\%$ dient in totaal 46.104 m^3 geborgen te worden, waarvan 13.343 m^3 in het deelgebied Hokkelstraat. Naast de benodigde berging dient in het plandeel Aarle nog 1.000 m^3 extra geborgen te worden vanuit het plan Zessprong.

Door een indicatieve peilstijging van 0,3 meter aan te houden bij de benodigde berging, dient rekening gehouden te worden met een ruimtebeslag van ca. 44.475 m^2 in het deelgebied Hokkelstraat. De toekomstige watergangen in het totale plandeel Hokkelstraat voeren het water naar de centrale bergingslocatie aan de noordrand van het onderhavige plangebied Hokkelstraat-oost: het moerasbos. Dit moerasbos heeft een oppervlakte van ca. 3 ha.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door een robuust hemelwatersysteem te ontwerpen. Het hemelwater wordt geretendeerd in groenzones. Daarnaast worden de bouwpeilen minstens 20 cm hoger dan de wegpeilen. Hiermee wordt wateroverlast ter plaatse van de bebouwing als gevolg van afstromend hemelwater voorkomen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater zal vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewatersysteem. Het is erg belangrijk om de waterkwaliteit te waarborgen. Dit gebeurt door in de bebouwing en op openbaar gebied geen uitloogbare materialen (lood, koper, zink en zachte pvc) toe te passen. Daarnaast wordt aanbevolen het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en strooizout tot een minimum te beperken of alternatieve gladheidbestrijding toe te passen. Het wassen van auto's is slechts toegestaan op daartoe aangewezen plaatsen. Deze autowasplaatsen worden eventueel aangesloten op de vuilwaterriolering. Enige veiligheid wordt in het watersysteem gebouwd door bodempassages toe te passen voor risicovolle terreinen.

Bovenstaande dient goed met de toekomstige bewoners van het plangebied gecommuniceerd te worden. Naast de eerste bewoners, dienen ook de daarop volgende bewoners geïnformeerd te worden.

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 natuurparel De Mortelen. Voor dit gebied zijn vernattende maatregelen gepland. Waterschap de Dommel is bezig de effecten van de vernatting op de omgeving in kaart te brengen. Ten tijde van dit onderzoek waren er nog geen resultaten beschikbaar. Bij de verdere technische uitwerking van bijvoorbeeld de bouwpeilen is het van groot belang deze resultaten mee te nemen.

Indien uit wordt gegaan van kruipruimteloos bouwen voldoet het overgrote deel van het gebied aan de ontwateringsnormen. Enkel het groene gedeelte (moerasbos) voldoet niet. Op basis van de huidige gegevens dient een groot deel van de locatie enkele decimeters opgehoogd te worden.

Verlaging van de waterstand door middel van drainage is niet wenselijk. Het water zal versneld worden afgevoerd uit het gebied waardoor niet wordt voldaan aan de norm hydrologisch neutraal bouwen.

Beheer & Onderhoud

Het waterschap heeft aangegeven 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.

3.6.5

WATERADVIES

In het kader van het waterhuishoudkundig plan en de watertoets is het waterschap betrokken bij de planvorming. Op 6 januari 2009 is reeds een overleg geweest met waterschap De Dommel en gemeente Best over de invulling en waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor Aarle Hokkelstraat. Vervolgens heeft op 21 en 22 januari een workshop plaatsgevonden over de inrichting van de plangebieden.

De verdere afstemming over de waterhuishoudkundige randvoorwaarden met waterschap De Dommel en gemeente Best heeft plaatsgevonden op 23 maart 2009. Op basis van de waterparagraaf en het bestemmingsplan wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap De Dommel.

Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 1.

3.7

VERKEER

Van groot belang voor de planontwikkeling is de verkeersafwikkeling. Rondom het gebied Hokkelstraat liggen twee belangrijke wegen: de A2 en de Ringweg. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat voor de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer van het gebied Hokkelstraat 2 aansluitingen nodig zijn. Dit betreft 1 rotonde op de Ringweg en 1 verbinding onder de Ringweg door naar de Wilg in de wijk Salderes. Via de Ringweg en de kan het verkeer vervolgens naar de A2. De doorstroming dient optimaal te zijn voor een goede ontsluiting van Hokkelstraat in relatie tot het gewenste afwikkelingsniveau op de Ringweg zelf.

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. Uiteraard dient een en ander ontwikkeld te worden binnen een logisch en overzichtelijk ontsluitingspatroon. Uitgangspunt hierbij is dat voor gemotoriseerd verkeer de Nieuwe Dijk en de Liempdseweg niet in verbinding staan met de nieuwe ontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied.

Er wordt een goede ontsluiting en een fijnmazig netwerk gerealiseerd voor de fietsers en voetgangers, waarbij aangehaakt wordt op de reeds bestaande netwerken rondom het plangebied en de landwegen in het buitengebied. Dit netwerk dient gericht te zijn op het centrum van Best en het landelijk gebied als recreatief uitlooph gebied. In het (recreatieve) netwerk vormt de A2 een knelpunt.

Een toekomstige fietsverbinding (tunnel) van Hokkelstraat naar De Vleut zou kunnen bijdragen in het oversteken van de A2 en het behouden van een doorgaand (recreatief) fietsnetwerk.

3.8

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 radarverstorings-gebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

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

3.9

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.

In het bestemmingsplan is door middel van een ontheffing 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.

3.10

BEBOUWINGSVRIJE ZONE

Bebouwingsvrije zone A2

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 Hokkelstraat-oost vormt de eerste fase van de woningbouwontwikkeling in het gebied Aarle-Hokkelstraat. 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: RIJK WONEN

Rijk wonen slaat hier op de kwaliteit van de woonomgeving, de voorzieningen, het karakter van het gebied en de kwaliteiten van het nabij gelegen buitengebied en Nationaal Landschap Het Groene Woud.

Het karakter van gemengd gebied met agrarische en andere bedrijvigheid met woonfuncties wordt door de bewoners in hoge mate gewaardeerd. Beeldkwaliteit, gebruiksvriendelijkheid en toegevoegde waarde zullen voor de regionaal oriënterende woningzoekenden steeds belangrijkere beslissingsfactoren worden.

Ligging tussen Het Groene Woud en Eindhoven zijn kwaliteiten waarop geen enkele ontwikkeling in de regio aanspraak kan maken. Maar ook aanwezige landschappelijke kenmerken vormen een onderscheidende kwaliteit. Het zuidelijke kampenlandschap (Aarle) ligt hoger dan de noordelijke en dus nattere broekontginningen (Hokkelstraat). Het cultuurhistorische kampenlandschap en de broekgronden met de kenmerkende linten, plaatsen, kernrandzones, 'drie-, vier-, vijf- en zessprongen' en coulissen zijn rondom het plangebied nog grotendeels onaangetast. Binnen de plangrenzen heeft de ruilverkaveling van de jaren '70 haar sporen nagelaten. 'Reconstructie' hiervan brengt de beleving van de genoemde kwaliteit diep het gebied in. Niet de openheid tussen de linten, dat staat de bouwopgave niet toe, maar wel het karakter (kleinschaligheid en intimiteit) ervan. Het is een kans om bestaande cultuurhistorische routes te ontzien in de planvorming. Zo blijven karakter en schaal behouden. Door deze doorgaande verbindende landschapselementen te benutten als doorgaande (recreatieve) fietsroutes kan het plan ook steviger verankerd worden in de Bestse context.

Andere elementen die met deze landschappen zijn verbonden zoals paardenweitjes, bomenrijen, ommetjes door de Meierij en speelgelegenheid voor 'natuurlijk spelen' krijgen meer waarde als ze op deze wijze met elkaar zijn verbonden.

Het streven is naar een aantrekkelijk leefmilieu dat aansluit bij de omgeving.

4.3

STRUCTUURMODEL

4.3.1

RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Leidend voor het plangebied is het ontwikkelen van woningbouw met bijbehorende voorzieningen, waarbij behoud van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden gewaarborgd.

Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt wordt voorgesteld om, waar mogelijk, bestaande, karakteristieke bebouwing en historische structuren te handhaven, dan wel te versterken, en in te passen in het stedenbouwkundig plan en waardevolle groenelementen te handhaven.

Om een goede overgang van het nieuwe woongebied naar het noordelijk gelegen landelijke gebied te creëren wordt voorgesteld om het historische lint Nieuwe Dijk vrij te laten liggen en geen relaties te leggen met het nieuwe woongebied in Hokkelstraat.

De gezamenlijke inzet is het ontwikkelen van een duurzaam woongebied met bijzondere aandacht voor vernieuwende woonconcepten. De stedenbouwkundige structuur moet een flexibiliteit herbergen met betrekking tot het aantal te bouwen woningen in de toekomst. In het geval dat er minder behoefte is in de toekomst dan het oorspronkelijke programma, zal het stedenbouwkundig ontwerp dit soepel moeten kunnen opvangen.

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven vormen de groen- en waterstructuur samen met de ontsluitingsstructuur de dragers van het inrichtingsvoorstel/masterplan. De bebouwing wordt daar op een zeer zorgvuldige wijze ingepast. De reeds bestaande bebouwings-elementen worden, voor zover mogelijk, ingepast in de nieuwe bebouwingsstructuur. De bebouwingsstructuur gaat over alle nieuwe en bestaande bebouwing in Hokkelstraat. Het plangebied wordt bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking verdeeld in verschillende gebieden met een eigen woonsfeer en dichtheid.

Het gaat daarbij voornamelijk om woningbouw. Elk deelgebied geeft op eigen wijze betekenis aan de ruimtelijke structuur. De groen-, water- en verkeersstructuur vormen de randen en overgangen tussen de woonsferen of geleden grotere gebieden in overzichtelijke eenheden.

4.3.2

LANDSCHAP EN GROENSTRUCTUUR

De ambitie is het behoud van (waardevolle) landschappelijke elementen en structuren en waar mogelijk het versterken van de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.

Vanuit het landschap wordt dan ook zorgvuldig omgegaan met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en de waardevolle groenelementen en wordt extra aandacht besteed aan de inpassing van de historische linten. Daarnaast dient het woongebied een goede relatie te hebben met het omringende landschap, waarbij ook ruimte wordt gereserveerd voor ecologische en/of landschappelijke verbindingen.

Vanuit het gebied zijn er diverse mogelijkheden om het plangebied te laten aansluiten op het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het agrarisch gebied rond het plangebied vormt het uitloopgebied van het plangebied in het bijzonder, en van Best (de zogenaamde ommetjes).

Daarnaast speelt de aanleg van nieuwe groenelementen die aansluiten op de kenmerken van het plangebied (Broekontginningen in Hokkelstraat) en waarbij aanleg van watervoorzieningen een belangrijke rol speelt. Het nieuwe woongebied krijgt een groene en aantrekkelijke uitstraling.

Natuur vormt samen met landschap en water een belangrijk ingrediënt om een aantrekkelijke leefomgeving te realiseren. Daarbij ontstaan ook kansen om de ecologische kwaliteit in het gebied te versterken. Het kwaliteitsdenken vormt dan ook één van de thema's waarmee het plan zich positief zal onderscheiden.

De huidige Hokkelstraat met de laanstructuur zal verder worden uitgebouwd tot een groene zone en zal de drager vormen van een andere zichtlijn met zicht op het buitengebied richting Het Groene Woud.

Er zijn diverse aanknopingspunten voor het versterken van de natuurfunctie. Op bovenlokaal niveau neemt het gebied Aarle-Hokkelstraat een belangrijke positie in. Het oorspronkelijke kampenlandschap van de omgeving Aarle-Hokkelstraat ligt op de overgang tussen hogere zandgronden (heide en heideontginningen) en natte leemgronden met plaatselijke kwel (broekontginningen). Deze zeer natte en droge gronden zijn minder geschikt voor landbouw. Dit verklaart de aanwezigheid van de natuurkern Het Groene Woud.

Het ligt voor de hand om 'zachte functies' te combineren. Daarbij wordt gedacht aan het combineren van natuur met de wateropgave en het recreatieve netwerk. Een van de ontwerpuitgangspunten is dat een geleidelijke overgang ontstaat tussen het nieuwe woongebied en het buitengebied. Daarbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van de landschappelijke (en daarmee ecologische) kwaliteiten van het oorspronkelijke agrarische landschap.

Er wordt gestreefd naar een robuuste groenstructuur die aansluit en functioneert als ecologisch netwerk. De plannen worden daarbij zodanig vormgegeven dat het leefgebied van de aanwezige beschermde diersoorten binnen het plangebied behouden blijft.

Aan de westzijde van het plangebied Hokkelstraat-oost ligt een zichtlijn met een groen karakter. Deze 'groene vinger' naar het buitengebied zorgt er voor dat de functionele en visuele relatie tussen het groen in het deelgebied Hokkelstraat en het agrarisch buitengebied behouden blijft. Daarmee wordt tegelijkertijd het ecologische netwerk op lokaal niveau versterkt.

In de noordoosthoek van Hokkelstraat, langs de A2, op het laagste punt van het plangebied wordt het bestaande bosperceel verder ontwikkeld tot een moerasbos. Dit wordt een ecologisch waardevol elzenbos met kwelvegetatie, waardoor de landschappelijke samenhang met het broekontginningenlandschap van Het Groene Woud wordt versterkt. Dit moerasbos vormt een groene, ecologische stapsteen binnen het ecologische netwerk in het nieuwe woongebied.

4.3.3

WATERSTRUCTUUR

Het stedenbouwkundig ontwerp houdt rekening met de kansen en beperkingen van water(berging) in het plangebied. Voor het toekomstig woongebied wordt het te realiseren watersysteem gebaseerd op duurzaam en integraal waterbeheer. Dit betekent dat er een zo klein mogelijke beïnvloeding van het natuurlijk watersysteem dient plaats te vinden en dat problemen niet worden doorgeschoven naar andere tijden, plaatsen of milieu-compartimenten. Deze benadering vraagt om een aanpak van “ruimte voor water”. Om water te kunnen vasthouden en bergen dient hiervoor in het plan voldoende ruimte te worden gereserveerd. Hierbij wordt gestreefd naar kansrijke combinaties met groen. Ruimte voor de opvang van hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds gezocht.

In het deelgebied Hokkelstraat begeleiden de groen- en waterstructuur elkaar en is de afvoer zichtbaar in de openbare ruimte geïntegreerd. De waterstructuur in Hokkelstraat voert het water naar een centrale bergingslocatie in de noordoosthoek van het plangebied: het moerasbos. Het moerasbos is beplant met bomen (elzen) en deels met riet. Dit rietgedeelte wordt ingericht als helofytenfilter dat het water zuivert, waardoor het water schoner het gebied verlaat dan het is binnengekomen. Knuppelpaden door het moerasbos zorgen voor een afwisselend en spannend ommetje dicht bij huis. Overtollig water dient het gebied mondjesmaat te verlaten. Het water wordt door een slimme inrichting van de openbare ruimte zichtbaar van de verharde oppervlakken naar het moerasbos geleid. Ook het gebruik van vegetatiedaken draagt bij aan het natuurlijke en duurzame watersysteem in het plangebied.

De grondslagen van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied worden door bovenstaande voorstellen versterkt en de waterstructuur in het plangebied krijgt een meervoudige functie. Namelijk zowel een functie voor de beleving, als een functie voor natuur en een functie voor de waterbeheersing.

4.3.4

VERKEERSSTRUCTUUR

Het gehele gebied Hokkelstraat krijgt twee toegangen tot het gebied. Eén vanaf de onderdoorgang vanaf de Wilg en een nieuwe aansluiting op de Ringweg in de vorm van een rotonde. Hokkelstraat wordt ingericht als een verblijfsgebied. Prioriteit wordt gegeven aan de fietsers en voetgangers. Automobilisten zijn slechts te gast. Daarom is het gehele gebied aangeduid als een 30 km-zone. Uitzondering hierop vormt de interne ontsluitingslus die een snelheidsregime van 50 km/u-weg kent. Deze lus heeft een verdeel- en verzamelfunctie tussen de verschillende bestemmingen in de wijk.

De woonstraten worden zodanig ingericht dat het duidelijk is dat fietser en voetganger de belangrijkste verkeersdeelnemers zijn. Het verblijven staat centraal. De auto laat zich alleen zien om zijn bestemming te bereiken.

4.4

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ambitie van de rijksoverheid is een hoge kwaliteit in woonomgeving en voorzieningen-niveau 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 Hokkelstraat 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 Hokkelstraat wordt begrensd door twee belangrijke infrastructurele lijnen; de spoorlijn Eindhoven-Den Bosch en de rijksweg A2. Binnen het plangebied is centraal een openbare groenzone geprojecteerd die onderdeel is van de groen/blauwe verbinding tussen Het Groene Woud en de wijk Salderes. Behalve deze bovenlokale structuren vormt het broekontginningenlandschap de onderlegger; een heldere grotendeels orthogonale structuur van Elzensingels gekoppeld aan watergangen en de nog aanwezige historische lanen.

In het deelgebied Hokkelstraat wordt gezocht naar meer individueel, modern, 'foot loose' 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 bermen en parkeerstroken. Ter weerszijden van de wegen worden greppels en sloten aangelegd die het regenwater van daken en verhardingen opvangen en doorsluizen naar het moerasbos aan de zijde van de A2. Op een aantal plaatsen zullen deze sloten tevens de scheiding vormen tussen privé en openbaar gebied.

4.5

DUURZAAMHEID

Het plangebied Hokkelstraat-oost zal, voor zover mogelijk, innovatief op het gebied van energie en duurzaamheid worden ingericht en ontwikkeld. Er is een grote ontwerp vrijheid om energetisch de beste oplossing te bedenken. Hokkelstraat wordt een geheel nieuw woongebied waarin doelstellingen uit het klimaatbeleid gemakkelijk gerealiseerd kunnen worden. Bij voorkeur zal daarbij uitgegaan worden van bewezen technieken. Daarbij kan aandacht worden geschonken aan: toepassen van milieuvriendelijke materialen, zonnecollectoren, (veel) glas in zuidgevels, vegetatiedaken, hergebruik hemelwater, innovatief verwarmingssysteem, glasvezelinfrastructuur, checklisten duurzaam bouwen en bebouwing toekomstgericht bouwen met flexibel omschakelbare benuttingsmogelijkheden van de ruimte(s).

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:

- aanbrengen van buitenzonwering op transparante elementen op de oost-, zuid-, en westgevel;
- 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.

Om zonne-energie optimaal te kunnen benutten dient ongewenste beschaduwing door naastgelegen woningen, gebouwen of begroeiing zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Gebouworientatie

De oriëntatie van een woning of woongebouw bepaalt de mogelijke benutting van zonne-energie van een woning of woongebouw. Dit kan op twee manieren:

- Passieve zonne-energie, waarbij zoninstraling vooral via de transparante constructies (m.n. ramen en serres) aan de oost-, west- en/of zuidzijde van de woning wordt benut t.b.v. ruimteverwarming. Meest optimaal is een zuidelijke tuinoriëntatie en minst gunstig een tuin op het westen.
- Actieve zonne-energie, waarbij een installatie (zonnepanelen of 'econok') zonne-energie opneemt en gebruikt voor verwarming van een medium of het opwekken van elektriciteit. Mogelijke voorzieningen zijn:
 - zonnecollector en -boiler
 - PV-systeem (fotovoltaïsche zonnecellen t.b.v. opwekking van elektriciteit).

Voor een goede benutting van zonne-energie is een gunstige oriëntatie en hellingshoek van de transparante constructies, zonnecollector of PV-paneel van belang.

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 Hokkelstraat-oost is voor het overgrote deel 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.

Voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf (tuincentrum) geldt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid het volgende: het betreft een verplaatsing van een reeds bestaand tuincentrum (Broekstraat) naar de nieuwe in dit plangebied gelegen locatie.

Eventuele (voorzienbare) kostenverhogende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van het moerasbos, worden in de gemeentelijke ontwikkeling gedekt door de exploitatie.

Gezien het hiervoor beschrevene ten aanzien van zowel de gebiedsontwikkeling als de woningbouw en het agrarisch bedrijf is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan derhalve gewaarborgd.

De onderhavige ontwikkeling is onderdeel van het grotere plangebied Aarle-Hokkelstraat. Voor de totale exploitatie wordt een ruim batig exploitatieresultaat voorzien, waarmee ook de economische uitvoerbaarheid van dit plandeel is gegarandeerd.

HOOFDSTUK

6 Juridisch plan

6.1

INLEIDING

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding (nieuwe term voor de (plan)kaart conform de nieuwe Wro). Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet.

Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke orderingsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

In deze toelichting zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

- de verbeelding;
- de planregels;
- de wijze van toetsen;
- de afzonderlijke artikelen.

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 antidubbelregel, de algemene ontheffings- 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.

Ontheffing 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.

Ontheffing van de gebruiksregels

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

Aanlegvergunning

Via dit instrument wordt voorkomen dat de bestemming wordt gefrustreerd door werken en werkzaamheden binnen het bestemmingsgebied. Activiteiten die een nadeel kunnen toebrengen zijn slechts toegestaan indien hiervoor een vergunning is verkregen.

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 voorschriften 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 ontheffings- 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 ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

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 bestemmingsplan.

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 – Agrarisch bedrijf

In deze bestemming zijn de gronden geregeld ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening. Er mogen gebouwen, aanbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht volgens de in het plan aangegeven bouwregels. Via een ontheffingsbevoegdheid 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 ontheffing kan een aan-huis-gebonden beroep in bijgebouwen en aan-huis-gebonden bedrijf in woning en bijgebouw toegestaan worden. Ook is in de ontheffingsregeling mantelzorg toegestaan, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Artikel 4 Groen

Binnen deze bestemming zijn de gronden met de status Groen geregeld. 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 5 Natuur

Binnen deze bestemming zijn de gronden met de status Natuur geregeld. De bestemming is gericht op de bescherming van de natuurwaarden. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Ter bescherming van de natuurwaarden is tevens een aanlegvergunningstelsel toegevoegd.

Artikel 6 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld ten behoeve van de aanleg van wegen 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 7 Wonen

Binnen deze bestemming is de functie Wonen opgenomen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken uitsluitend toegestaan met inachtneming van de bouwregels, waarvan middels een ontheffing – in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden - van afgeweken mag worden. In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor de rechtstreekse toegestane uitoefening van aan-huis-gebonden beroep in de woning. Via een ontheffing kan tevens een aan-huis-gebonden beroep in bijgebouwen en aan-huis-gebonden bedrijf in woning en bijgebouw toegestaan worden. Ook is in de ontheffingsregeling mantelzorg toegestaan, tenzij voldaan wordt aan de bepaalde voorwaarden.

Artikel 8 Woongebied

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen ten behoeve van een woongebied. Er mogen gebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht volgens de in het plan aangegeven bouwregels. Via een ontheffingsbevoegdheid 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 ontheffing kan een aan-huis-gebonden beroep in bijgebouwen en aan-huis-gebonden bedrijf in woning en bijgebouw toegestaan worden. Ook is in de ontheffingsregeling mantelzorg toegestaan, tenzij voldaan wordt aan de bepaalde voorwaarden.

Artikel 9 Woongebied Uit te werken

Binnen deze bestemming worden de uitwerkingsregels voor genoemde bestemming gegeven. Er zijn regels opgenomen ter waarborging van de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het gebied. Zo dient er voor de vaststelling van het uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders, onder andere vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werk-, woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Eveneens wordt per gewenste functie criteria aangegeven waaraan in het uitwerkingsplan voldaan moet worden, zodat sturing gegeven kan worden aan de gewenste ontwikkeling(en). Ook is er een voorlopig bouwverbod en ontheffing opgenomen.

Deze regeling waarborgt dat er uitsluitend gebouwd mag worden in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de daarin vastgestelde regels. Via de regeling strijdig gebruik wordt bepaald welk gebruik van de gronden en/of bouwwerken niet toegestaan zal worden.

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning 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 onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 11 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. Milieuzone-geurzone. Binnen deze zone is het niet toegestaan geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij op te richten.
3. Milieuzone-spuitzone. Het is niet toegestaan woonfuncties binnen deze aanduiding te situeren.
4. Vrijwaringszone-weg. Ter plaatse van deze aanduiding mogen er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.
5. Wro-zone-verwerkelijking in de naaste toekomst. Ten aanzien van deze aanduiding geldt dat de verwerkelijking in de naaste toekomst urgent wordt geacht.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedurele bepalingen vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing, wijziging en/of aanlegvergunning mag worden overgegaan.

Artikel 15 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 16 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 bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid.

Artikel 17 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

6.6

VERSNELDE ONTEIGENING

In het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming Natuur tevens aangewezen voor verwezenlijking in de naaste toekomst. De betreffende gronden zijn noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van een goede waterberging/-retentie en dienen dan ook via onteigening verkregen te worden wanneer blijkt dat minnelijke verwerving niet tot de mogelijkheden behoort. Wanneer gronden als zodanig worden aangewezen in het bestemmingsplan dan dient tevens kennisgeving plaats te vinden aan diegenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde (artikel 3.8 lid 1 sub c Wro). Op de verbeelding dienen ook de kadastrale nummers te worden 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 gemeenten, 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:
PM

7.2**INSPRAAK**

Het voorontwerp bestemmingsplan Hokkelstraat-oost is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 4/6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn hebben ingezetenen en belanghebbende de mogelijkheid om een inspraakreactie kenbaar te maken.
PM

7.3**ZIENSWIJZEN**

PM

BIJLAGE 1

Wateradvies

PM