

Zakelijke beschrijving

BEHOREND BIJ DE (ONTWERP) ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE STATIONSOMGEVING – SPOORZONE BEST.

1. Onteigeningsbelang

De stationsomgeving is één van de belangrijkste ontwikkelgebieden ter bevordering van de fysieke leefomgeving in Best. De komende jaren gaat de gemeente samen met Spoorzone Best BV aan de slag om de stationsomgeving in Best aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken. Ze willen het gebied aantrekkelijk maken voor jong en oud, en een fijne plek om te wonen, werken en verblijven. Ook zorgen ze voor een goede verbinding met het centrum en het openbaar vervoer. Het doel is een hoogwaardige stationsomgeving! In 2024 hebben de gemeente Best en Spoorzone Best BV een ontwikkelovereenkomst gesloten aangaande de oostelijke stationsomgeving van Best. Afspraken zijn gemaakt over de verwerving en inbreng van gronden binnen het plangebied. In samenwerking met Spoorzone Best BV zijn met uitzondering van twee percelen alle percelen minnelijk verworven.

1.1 Aanleiding

Het onteigeningsbelang is aanwezig voor de herontwikkeling van de oostzijde van het stationsgebied in Best, zoals planologisch vastgelegd in het TAM-omgevingsplan "Stationsomgeving oostzijde Best" (nummer: NL.IMRO.0753.TAMOPStationOost-VG02). De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand, versnipperd en inefficiënt ingericht gebied naar een samenhangend stedelijk gebied met maximaal 600 woningen, circa 2.500 m² commerciële voorzieningen, bijbehorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte. Het doel is deze stationsomgeving te transformeren naar een levendig en aantrekkelijk verblijfsgebied en een entree voor Best met een groene verbinding naar het centrum.

De gronden (de percelen) waarop deze onteigening betrekking heeft, zijn noodzakelijk voor de integrale uitvoering van deze gebiedsontwikkeling in het bijzonder voor de ontwikkeling van een gebouw voor woningbouw met een hoogte van maximaal 26 m1 parallel gelegen aan het spoor en een nieuwe stedelijke woonstraat geflankeerd door enkele doorsteken naar de centrale collectieve binnenhoven. Het plan kent een sterke ruimtelijke - en functionele samenhang: woningbouw, ontsluiting, parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte zijn onderling afhankelijk en dienen in samenhang te worden gerealiseerd. Het niet tijdig kunnen beschikken over alle benodigde gronden leidt tot stagnatie en tot een onvolledige en niet doelmatige uitvoering van het plan.

Het publiek belang van de ontwikkeling is gelegen in het voorzien in de actuele en regionale woningbehoefte, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van een strategische locatie nabij het station en het versterken van de functionele verbinding tussen station en centrum. Daarnaast wordt invulling gegeven aan beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzame verstedelijking en intensivering van binnenstedelijk ruimtegebruik.

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Best uitgesproken dat zij niet uitbreidt door landbouwgrond voor woningbouw te gebruiken maar inzet op herontwikkeling van bestaande gebieden binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. De noodzaak tot onteigening is dan ook gelegen in het feit dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende planologische regime en uitsluitend kan worden gerealiseerd op de in het plan aangewezen locatie. Alternatieve locaties zijn niet aan de orde, gelet op de specifieke ligging bij het station en de beoogde versterking van deze locatie als stedelijk knooppunt.

Indien minnelijke verwerving van de benodigde gronden niet tijdig tot resultaat leidt, is onteigening noodzakelijk om de tijdige uitvoering van het plan zeker te stellen.

1.2 Planning en urgentie

De uitvoering van het plan is als volgt gepland: de voorbereidende werkzaamheden zijn medio 2025 gestart. De planvorming en besluitvorming hebben reeds plaatsgevonden en het TAM omgevingsplan is vastgesteld. De feitelijke werkzaamheden starten eind 2026. De uitvoering is voorzien te starten op korte termijn met voorbereidende werkzaamheden, gevolgd door gefaseerde realisatie van woningbouw en infrastructuur in de daaropvolgende jaren. De globale totaalplanning opgesteld door de gemeente Best is hieronder inzichtelijk gemaakt:

Fase 1; Voorbereidingsfase, 2025 tot begin 2026

Fase 2; Planuitwerking en aanbesteding, 2026

Fase 3; Start van de uitvoering van fase 1, eind 2026 tot 2027

Fase 4; Opschaling en vervolgfases 2027 tot 2028

Fase 5; Realisatie en afronding van de woningbouw 2028 tot 2029

Fase 6: Eindfase en afronding van de ontwikkeling 2030 tot 2031

De urgentie van de onteigening volgt uit de voorgenomen planning van de gebiedsontwikkeling. Tijdige beschikbaarheid van de gronden is noodzakelijk om deze planning te kunnen realiseren en om vertraging in de woningbouwproductie en gebiedsontwikkeling te voorkomen.

Hiermee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

1.3 Noodzaak tot onteigening

Vanaf 18 juli 2022 is de gemeente Best in samenwerking met Spoorzone Best BV gestart met de minnelijke verwerving teneinde de gronden in eigendom te verkrijgen. Meerdere overleggen en gesprekken door en namens de gemeente hebben plaatsgevonden. Door en namens de gemeente Best is met alle eigenaren en rechthebbenden overleg gevoerd waarbij tenminste één schriftelijk bod is uitgebracht.

Met één eigenaar is niet tot overeenstemming gekomen waardoor onteigening noodzakelijk is. Met één eigenaar is overeenstemming maar heeft een transport bij de notaris nog niet plaatsgevonden. Er is sprake van een concreet en integraal uit te voeren plan. Een zelfstandige ontwikkeling van het perceel is gezien de beoogde ontwikkeling en samenhang met de omgeving niet doelmatig en niet mogelijk. Een onteigening als ultimatum remedium is gerechtvaardigd om de tijdige en volledige realisatie van de ontwikkeling te waarborgen.

2. Planologische grondslag

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan en het daarbij horende exploitatieplan zijn op 16 december 2024 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Best. Op 23 september 2025 is een herstelbesluit gepubliceerd ter verbetering van planregels rondom de hoofdontsluitingsweg en verkeersmaatregelen. Deze besluiten lagen ter inzage van 24 september 2025 tot en met 5 november 2025 (de beroepstermijn). Het Herstelbesluit TAM-omgevingsplan Stationsomgeving oostzijde Best is op 15 september 2025 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Best.

2.2 Plangebied

Het gebied ligt direct ten oosten van het treinstation en vormt de overgang tussen het station en het centrum van Best. Het wordt begrensd door de Hoofdstraat in het noorden, de begraafplaats St. Odulphus in het oosten, de Molenstraat in het zuiden en het spoor in het westen.

3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft de oostzijde van het stationsgebied in de gemeente Best en heeft een oppervlakte van circa 26.000 m². Voorheen gold het bestemmingsplan Centrum stationsgebied e.o en gold ter plaatse op de betrokken percelen de bestemming "Detailhandel" met functieaanduiding parkeerterrein en de bestemming "Maatschappelijk" met functieaanduiding begraafplaats.

In de huidige situatie kent het plangebied een beperkte ruimtelijke samenhang en ondanks de centrale ligging nabij het station en centrum word het plangebied niet optimaal benut.

3.2 Wijze van planuitvoering

De voor onteigening in aanmerking komende gronden zijn gelegen tussen en parallel aan het spoor en de westelijk gelegen beoogde stedelijke woonstraat en de oostelijk gelegen twee collectieve binnenhoven. De grondplannummers en de beoogde bestemmingen zijn hieronder opgenomen.

Grondplannummer	maatregelen en bestemming
1	Enkelbestemming "Wonen" specifieke bouwaanduiding -3 maximum bouwhoogte 26 m ¹ Dubbelbestemming Waarde -Archeologie"
2	Enkelbestemming "Groen" Enkelbestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" Dubbelbestemming Waarde -Archeologie"

Ter plaatse op het betrokken perceel met grondplannummer 1 mogen gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' minimaal 2 onderbrekingen van gebouwen gerealiseerd moeten worden door middel van doorgangen met een minimale breedte van 5 meter over de totale bouwhoogte van de aangrenzende gebouwen. De toegestane hoogte bedraagt maximaal 26 meter.

Ter plaatse op het betrokken perceel met grondplannummer 2 is een groene voorziening voorzien zoals hieronder beschreven evenals een ontsluiting voor het verkeer richting achter de Kerk en het Kerkhofpad.

De doorsteken hebben een intiem karakter en vormen een tussenzone tussen de openbare straat en de collectieve hoven. Het collectieve groen wordt uitgerust met zitplaatsen, picknickbanken, speelgelegenheid en regenwateropvang.

Een functieaanduiding "gemengd" is ter plaatse niet aan de orde. In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende functies/gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen, met dien verstande dat maximaal 600 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', op de begane grond tevens voor de volgende functies/gebruiksactiviteiten:
 1. dienstverlening;
 2. horeca in categorie 1 t/m 4 tot een gezamenlijk maximum van 500 m² bvo;
 3. detailhandel in de dagelijkse sector bestaande uit minimaal twee vestigingen tot een gezamenlijk maximum van 500 m² bvo, met uitzondering van winkels in de recreatieve sector;
 4. bioscoop met de daarbij ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 1.200 m² bvo;
 5. kantoren;
 6. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
 7. sportvoorzieningen;

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de functies/gebruiksactiviteiten zoals genoemd onder 1 t/m 7 niet meer dan 2.500 m² bvo mag bedragen;

- C. in afwijking van sub b zijn op de verdieping(en) ook de functies/gebruiksactiviteiten zoals genoemd onder sub b 1 t/m 7 toegestaan, mits de omvang op de verdieping(en) niet meer bedraagt dan 750 m² bvo, waarbij de totale omvang van de functies/gebruiksactiviteiten als bedoeld in sub b en c niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- d. een ontsluiting uitsluitend voor de bedrijven op het adres Hoofdstraat 53, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting bedrijf';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage;
- f. nutsvoorzieningen in de vorm van middenspanningsstations;

met de daarbij behorende:

- g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie.

Na afronding van de voorgenomen ontwikkeling is het beoogde eindresultaat een compact, gemengd en goed ontsloten gebied dat fungeert als entree van Best en als schakel tussen het station en het centrum, met nadruk op wonen, verblijfskwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening zal geschieden ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Best.

De gronden worden te naam gesteld van de gemeente Best.