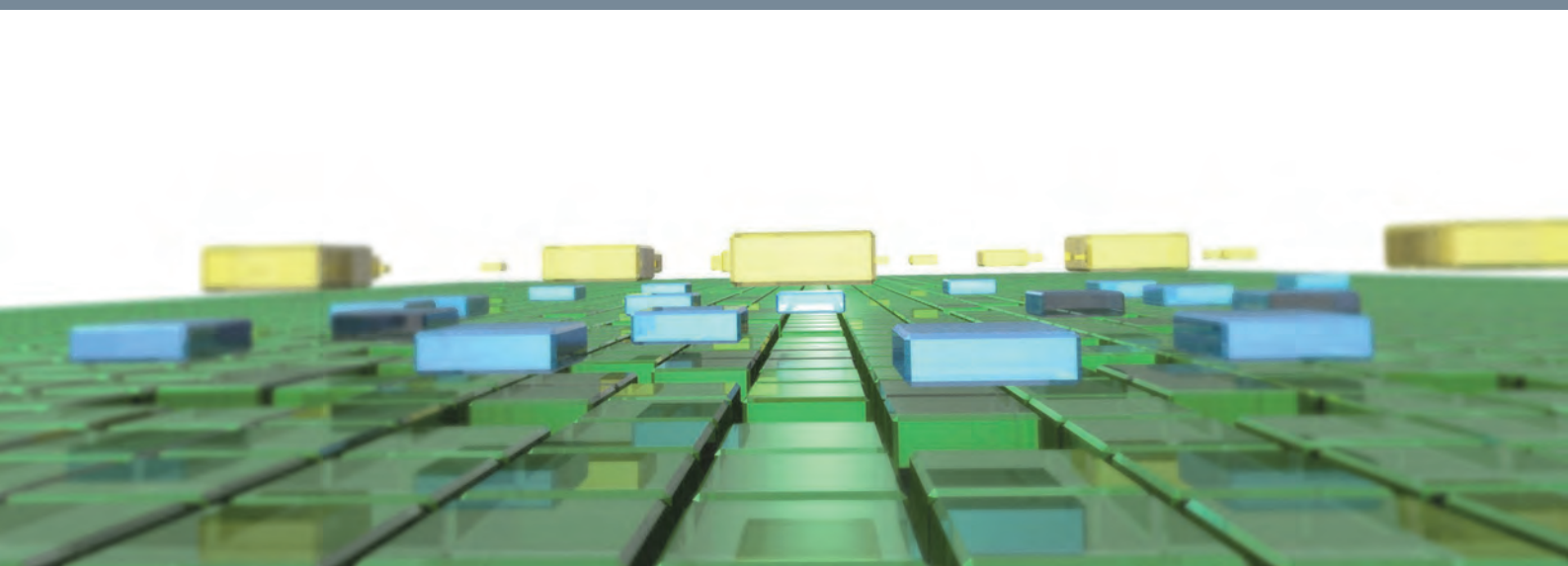


Bestemmingsplan 'Batadorp e.o.'

Gemeente Best

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Batadorp e.o.'

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x06027.071912_1

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0753.bpBatadorpeo-VG01

Datum: November 2015

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw W. Brouwers

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Jochem Visser, Pascal Hendriks,
Chantal Zegers

Concept: oktober 2014

Voorontwerp: maart 2015

Ontwerp: juli 2015

Vaststelling: 30 november 2015

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Groenstructuur	8
2.4 Verkeersstructuur	9
2.5 Functionele structuur	9
3. BELEIDSASPECTEN	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1 Geluid	29
4.2 Luchtvaart	32
4.3 Externe veiligheid	36
4.4 Luchtkwaliteit	42
4.5 Bedrijven en milieuzonering	44
4.6 Bodem	45
4.7 Water	46
4.8 Flora en Fauna	48
4.9 Cultuurhistorie	49
4.10 Monumenten	58
4.11 Archeologie	58
4.12 Kabels en Leidingen	59

5. JURIDISCHE ASPECTEN	61
5.1 Algemeen	61
5.2 Systematiek	61
5.2.1 Inleidende regels	62
5.2.2 Bestemmingsregels	62
5.2.3 Algemene regels	65
5.2.4 Overgangs- en slotregels	66
5.3 Specifieke bestemmingsregels	66
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	69
6.1 Exploitatie	69
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	69
6.2.1 Inleiding	69
6.2.2 Tervisielegging en zienswijzen 1e versie Ontwerpbestemmingsplan Batadorp e.o. (2014)	69
6.2.3 Kennisgeving voorbereiding	70
6.2.4 Overleg	70
6.2.5 Inspraak	71
6.2.6 Vaststellingsprocedure	72
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Nota vooroverleg en inspraak	
Bijlage 2: Preadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Batadorp e.o. vigeren momenteel verouderde plannen. Hier moet de oude regeling geactualiseerd worden, zodat voldaan kan worden aan de verplichtingen uit de Wro en Bro. Bovendien dient een heldere toetsbare regeling te ontstaan waarbij ook de laatste beleidsinzichten (zoals het aan- en bijgebouwenbeleid en andere beleidswijzigingen van de gemeente Best) zijn doorvertaald.

Daarnaast dient de gemeente bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect cultuurhistorie. Een gedeelte van het plangebied kent een bijzondere en cultuurhistorische karakteristiek als zogenaamd fabrieksdorp. Er is een beeldkwaliteitplan¹ opgesteld waarin de kenmerken en karakteristieken van dit gedeelte van Batadorp zijn geïventariseerd en beschreven. In deel 2 van dit beeldkwaliteitplan is bepaald welke kenmerken en karakteristieken expliciet in bestemmingsplanregels worden vertaald en welke als welstandscriteria worden vastgesteld. Het doel hiervan is om deze waarden te behouden en versterken. Mogelijk dat dit gedeelte van Batadorp wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Door deze voorgenomen aanwijzing is het opstellen van een bestemmingsplan waarin de cultuurhistorische waarden worden geborgd noodzakelijk. Mocht de voorgenomen aanwijzing tot definitieve aanwijzing worden bekrachtigd, is de bestemmingsregeling hierop ingericht.

¹ Beeldkwaliteitplan Batadorp 2.0, gemeente Best, september 2014

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' is gelegen ten noorden van het knooppunt Batadorp (A58) en ten zuiden van de Kanaaldijk te Best. Hiermee bevindt het plangebied zich in het zuiden van de gemeente Best.

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door bestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010'. Een gedeelte van de westzijde grenst aan het bestemmingsplan 'Bochtverbreding Wilheminakanaal-Beatrixkanaal'. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best-het Zand, Breeven en Heide' vormt eveneens een gedeelte van de westelijke plangrens. Verder vormt dat bestemmingsplan de oost- en zuidgrens. Een deel van bedrijventerrein 'Breeven' valt nog binnen het onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

	Bestemmingsplan	Vaststelling
1.	Bestemmingsplan Batadorp	22 juni 1981
1a.	Bestemmingsplan Batadorp 1 ^e herziening	27 januari 1997
2.	Bedrijventerreinen Best	4 februari 2013



Bron: maps.google.nl

Figuur 1.1: overzicht plangebied

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling

Batadorp is in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd in de Bestsche Heide als 'companytown' van de Batafabriek toen deze zich in Nederland vestigde. De schoenen- en kousenfabriek bestaande uit drie witte betonskeletgebouwen werd tussen 1934 en 1936 gebouwd. Tussen 1934 en 1939 werden nog een tiental fabrieksgebouwen en ten westen daarvan 130 dienstwoningen gebouwd. Onderdeel van de bedrijfsfilosofie was dat zowel het hogere als het lagere personeel dichtbij de fabriek werden gehuisvest in, zeker voor die tijd, luxe woningen. Tweekappers met eigen tuin, elektriciteit, gas en stromend water. Kenmerkend is de functionalistische baksteenarchitectuur, strakke kubistische hoofdvorm van de woningen en de platte daken met dakoverstek. Voor de vrijgezellen werd een aantal appartementencomplexen gebouwd aan de Internaatstraat. Batadorp had in die tijd eigen voorzieningen zoals onderwijs, een kapper en sportvoorzieningen.

De eerste opzet van Batadorp was rationeel en rechthoekig en in sterke eenheid met het fabriekscomplex. Door inmenging van de overheid deden na WOII echter romantische trekken intrede in de planvorming en ontstond een meer tuindorpachtig deel met gebogen straten en geknikte kavels. De architectuur bleef echter hetzelfde wat een bijzondere combinatie oplevert van functionalistische gebouwen op rechte én onregelmatige kavels. Deze combinatie leidde tot een uniek wegen- en kavelpatroon. Door de herinrichting van het Europaplein is de zichtlijn van de Batalaan naar de poort van het fabriekscomplex verloren gegaan, en is afbreuk gedaan aan de originele modernistische opzet van het oudste deel van Batadorp.

Met het vertrek van het overgrote deel van de schoenenproductie van Bata naar lagere lonenlanden in de jaren '60 van de vorige eeuw werd Batadorp verkocht aan de gemeente Best. De woningen werden te koop aangeboden aan de bewoners die in grote getale van deze optie gebruik maakten. Deze verandering heeft voor grote veranderingen gezorgd in het ruimtelijk beeld van Batadorp; de van origine diepe voortuinen werden ingekort ten gunste van de openbare ruimte en de eenheid in erfafscheidingen en detaillering verdween. Door de aanbouwen aan de zijkanten en de achterzijden van de woningen is het oorspronkelijke ruimtelijke en groene beeld sterk onder druk komen te staan. De appartementen aan de Internaatstraat zijn in de jaren '80 gesloopt en vervangen door eengezinswoningen met kap.

Een deel van het fabriekscomplex is nog steeds in bedrijf. De fabrieksgebouwen en een aantal woningen hebben de status van Rijksmonument gekregen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit het woongebied, het werkgebied, recreatiepark en sportpark van de voormalige Bata fabriek. Het plantsoen Europaplein en de laan Parkweg vormen de scheiding tussen deze gebieden. Het woongebied valt uiteen in twee verschillende karakteristieken; het oude Batadorp en de jongere bebouwing. De Batalaan is de hoofdas van het oude Batadorp. Aan weerszijden van de oostelijke helft van de Batalaan staan nog de originele woningen. Aan de westelijke helft van de Batalaan zijn alleen de woningen aan de noordzijde nog origineel.

De jongere woningen in Batadorp uit de jaren '70 en '80 bestaan hoofdzakelijk uit geschakelde woningen met kap. De meeste zijn één bouwlaag hoog met een kap, aan het Europaplein en de zuidkant van de Zwikkerstraat hebben de woningen twee lagen met een kap. De woningen hebben veelal gedekte kleuren, met uitzondering van een aantal woningen aan het Europaplein en de westkant van de Looierstraat, op de kavel voormalige directiewoning, die uit een witte baksteen zijn opgetrokken. Door de organische structuur van de wegen zijn de afmetingen van de kavels gevarieerd en onregelmatig. Met name de kavels tussen de Bataweg en de Wilhelminakanaalstraat zijn in het algemeen zeer diep. Opvallend element is de voormalige woning van de onderdirecteur op een zeer groot kavel aan de zuidkant van de Batalaan. De directiewoning, de vroegere Batalaan 10, is gesloopt. Op deze plek zijn de huidige woningen aan de Lederstraat gebouwd.

2.3 Groenstructuur

Batadorp wordt omkaderd door opgaand groen, hoofdzakelijk bestaan uit bosplantsoen met loofbomen. Aan de zuidzijde wordt Batadorp ingekaderd door het Breevenpark, aan de westzijde door de begeleidende beplantingen van het Beatrixkanaal en aan de noordzijde door de beplantingen langs het Wilhelminakanaal. Het groen vormt de verbindende factor tussen historisch en 'nieuw' Batadorp.

Typisch voor oud Batadorp zijn de laanbomen, veelal Zomereiken die aan één kant van weg tussen de parkeervakken staan in de Wilhelminakanaalstraat, de Batalaan en de Amsterdamse Straat. Langs de Batalaan staan typerende zuilvormige Eikenbomen. Deze bomen stonden voor de privatisering van Batadorp in de voortuinen van de huizen en zijn door de herinrichting in de openbare ruimte komen te staan.

Het Europaplein, in feite een lang en smal plantsoen bestaande uit bomen in gazon, vormt een groene scheiding tussen de woonwijk en het fabriekscomplex. In het jonge deel van Batadorp staan geen laanbomen in de openbare ruimte.

Een verbindende groenstructuur is de Parklaan die grofweg van noord naar zuid loopt en bestaat uit fraaie grote Platanen (*Acer platanoides*). Tussen het Europaplein en de tennisvelden ligt tevens een stuk gemengd bosplantsoen.

2.4 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt vanuit het westen over de Beatrixbrug ontsloten via de Bataweg. De verbinding met de kern van Best verloopt via de Batabrug en Europaplein. Batadorp kan vanuit het zuiden benaderd worden via de Parkweg en de Dommel. Aan de noordkant van Batadorp loopt de Bataweg. De Bataweg is afgesloten voor vrachtverkeer. Ten zuiden van Best ligt het knooppunt Batadorp waar de A2, A50 en A58 elkaar ontmoeten. Aan de oostkant ligt het spoor Den Bosch – Eindhoven.

Vanaf de Looierstraat, Stanserstraat en Zwikkerweg lopen fiets- en wandelpaden het Breevenpark in.

2.5 Functionele structuur

De functionele structuur van Batadorp is terug te leiden op de oorspronkelijke modernistische opzet; strikt door groen en wegen gescheiden woon- en werkgebieden, recreatie- en sportgebieden. Op het originele Bata fabrieksterrein hebben zich nu ook andere bedrijven gevestigd. In de woonwijk bevinden zich enkele bedrijven aan huis. Aan het eind van de Parklaan bevinden zich tennisvelden die als enige sportvoorziening zijn overgebleven van het oorspronkelijke Bata sportcomplex. Rondom het Batadorp en fabrieksterrein zijn bedrijventerreinen gebouwd; de Dieze aan de oostkant, de Breeven aan de zuidkant en Heide aan de westkant.

3. BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze integrale visie vervangt meerdere beleidsstukken waaronder de nota Ruimte. In de SVIR presenteert de Rijksoverheid haar plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. In de Structuurvisie wordt onder andere aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden..

Batadorp valt in de MIRT² regio Brabant en Limburg waarin met name 'Brainport Zuidoost – Nederland' van belang is. Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het Rijk wil haar middelen inzetten om deze regio een 'excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat' te (blijven) geven. De snelwegen rond Batadorp, de A2, de A50 en de A58 krijgen een impuls om de verbinding tussen de belangrijkste stedelijke regio's te optimaliseren. Voor het spoor tussen 's Hertogenbosch en Eindhoven wordt een planstudie gedaan voor de optimalisering van het gebruik. Door deze doelstelling zal in het nieuwe bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' specifieke aandacht gegeven moeten worden aan het aspect veiligheid.

Eén van de 13 nationale belangen die in de SVIR genoemd wordt is het behoud en de versterking van (inter)nationale uniek cultuurhistorische ruimtelijke kwaliteiten. Batadorp zit momenteel in de procedure om een Rijksbeschermd dorpsgezicht (uit periode tot 1940) te worden onder de Monumentenwet³. Dit zijn gebieden met een nationale cultuurhistorische betekenis. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een gids uitgebracht met daarin adviezen over het vertalen van de aanduiding beschermd dorps- en stadsgezicht naar bestemmingsplannen; de handreiking erfgoed en ruimte. Hierin wordt aangegeven dat het mogelijk is om zeer gedetailleerde regels op te nemen over de be-

² Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

³ Hier zijn van rijkswege geen subsidies aan verbonden, mogelijk wel op Provinciaal en Gemeentelijk niveau.

bouwde en de onbebouwde omgeving, en dat maatwerk nodig is omdat de aard van historische gebieden erg uiteenlopend is. Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' geeft invulling aan de daadwerkelijke bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten, maar ook voldoende mogelijkheden om te kunnen wonen en te werken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die van invloed zijn op onderhavig plan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij wijzigingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er kan worden geconcludeerd dat de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Monumentenzorg

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde monumenten (daaronder begrepen 'groene' monumenten) en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op de aanwijzing van rijksmonumenten, maar ook op bescherming van stads- en dorpsgezichten en op de omgang met archeologische waarden en opgravingen.

Het vergunningstelsel voor gebouwde monumenten – waartoe ook tuinen en parken worden gerekend – is sinds 1 oktober 2010 ondergebracht in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin is het stelsel van de omgevingsvergunning opgenomen. Voor alle monumenten behalve de archeologische rijksmonumenten is een omgevingsvergunning vereist. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn diverse onderdelen van de Monumentenwet 1988 aangepast. Het vergunningstelsel voor gebouwde monumenten is overgeheveld naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wet Archeologische Monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (Verdrag van Malta) geïmplementeerd. Het eerste uitgangspunt van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het streven naar behoud in situ van archeologische waarden. Tweede uitgangspunt is dat in de ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt moet worden of er archeologische waarden in een gebied aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van plannen moet er altijd rekening mee gehouden worden.

De gemeente Best heeft eigen beleid ten aanzien van archeologie opgesteld. Daarin is bepaald op welke manier de gemeente Best met archeologische sporen rekening houdt.

Belvédère

Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. De cultuurhistorie in de leefomgeving - van een gebouw, een structuur of een gebied - kan immers vaak kwaliteit en betekenis toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden is gekeken naar concentratie en samenhang van waardevolle elementen. De grotere concentraties 'gestapelde' waarden zijn met de Belvédèregebieden afgedekt. Het plangebied behoort niet tot deze Belvédèregebieden.

Visie Erfgoed en Ruimte

In 2011 is door de staatssecretaris van OCW en de minister van Infrastructuur en Milieu Visie Erfgoed en Ruimte (VER) aan de Kamer aangeboden. Deze visie genaamd 'Kiezen voor karakter' luidt een volgende fase in van de modernisering van de monumentenzorg

en is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid.

Het kabinet verwacht dat de visie overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe zal aanzetten om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De VER is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet ook de cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt.

Als uitvloeisel van de visie moet met ingang van 2012 volgens het Besluit ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen worden aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. Voor een deel van Batadorp bestaat het voornemen dit als beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 4.8) aan te wijzen. In het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' wordt hier rekening mee gehouden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en een verandering in de manier van de denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus essentieel dat RO en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Voor een deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat het voornemen dit aan te wijzen als Rijksbeschermd dorpsgezicht. Deze cultuurhistorische waarden zijn meegenomen in de planvorm. De regels van het bestemmingsplan zijn afgestemd op het behoud van de waardevolle cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en maken kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden direct aan en rondom de woning mogelijk.

Conclusie

Met het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' wordt invulling gegeven aan de ambities van het Rijk op het gebied van cultuurhistorie. Onder andere aan het nationale belang uit de SVIR, welke toeziet op het behoud en versterking van uniek cultuurhistorische kwaliteiten. Verder schaaft het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' geen nationale belangen of beleidsvoornemens.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en per 1 januari 2011 in werking getreden. Hiermee zijn de interimstructuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompensatie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen.

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

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kennis-economie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen. Naar huidige inzichten -met het perspectief

tot 2025 en een doorkijk naar 2040- is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een mening daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke structuur en bevindt zich in het stedelijk concentratiegebied. Er zijn in het gebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Onderhavig plan, dat grotendeels gericht is op conservering, past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte (2014)

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

Plangebied

Met de ligging nabij de gemeente Eindhoven vervult het plangebied voornamelijk een functie als woonlocatie. De omliggende bedrijventerreinen, Eindhoven airport en de bedrijventerreinen in Eindhoven vormen de belangrijkste werklocaties nabij het plangebied. Het provinciaal beleid is op behoud en eventueel versterking van de bestaande situatie gericht. Door deze actualisatie blijft de woonlocatie Batadorp . behouden en kan het stedelijk netwerk nabij Eindhoven goed blijven functioneren. In het kader van de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is de Ladder voor duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 3.2) verankerd in de verordening. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van

aard, de ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet erfgoed als onderdeel van haar identiteit en geeft het een plaats in de verdere ontwikkeling van Brabant. In 2010 is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geactualiseerd. De kaart bestaat uit drie kaartlagen:

- Gebieden/objecten van cultuurhistorisch belang;
- Erfgoed informatie van het Rijk;
- Erfgoed informatie van de Waardenkaart uit 2006.

Twee kaartlagen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en heeft zijn doorwerking op gemeentelijk niveau. Het plangebied Batadorp behoort niet tot gebieden/objecten die provinciaal van belang worden geacht.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.', en de ligging van het plangebied in het bestaand bebouwd gebied, is het plan niet strijdig met provinciaal beleid.

Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het landelijke Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) nader gespecificeerd met provinciale wegen in ruimere zin en met drukke gemeentelijke wegen. Dit voornamelijk in 6 Brabantse steden. De achterliggende reden is dat de provincie vindt dat het landelijk besluit nog niet voldoende bescherming biedt voor gevoelige groepen (kinderen, ouderen en zieken) in de provincie Noord-Brabant.

Het besluit beschrijft de afstand die tussen een gevoelige bestemming en een weg moet komen. Als gevoelige bestemmingen gelden gebouwen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis of verpleegtehuis. Hieronder vallen ook overige gebouwen die dezelfde functie hebben als hiervoor omschreven.

- **Provinciale wegen**

Binnen een afstand van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 2009 in die zin dat deze randvoorwaarde geldt, los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

- **Drukke gemeentelijke wegen**

Bij drukke gemeentelijke wegen binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg, mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Om die reden vormt de Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030

Op 29 maart 2011 heeft de gemeente Best haar structuurvisie vastgesteld. Met de structuurvisie beoogt de gemeente Best verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

In het ruimtelijk fundament van Best (vermeld in structuurvisie) wordt het plangebied aangeduid als bestaand woongebied en bestaand bedrijventerrein. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut.

Het Industrieel complex Batadorp bevindt zich binnen het plangebied op bedrijventerrein Breeven. Dit complex heeft veel cultuurhistorische waarde en de structuurvisie gaat uit van een bescherming hiervan. Onderhavig bestemmingsplan is een uitwerking van het gewenste beschermingsregime.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid 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 de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's: de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

1. autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
2. 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;
3. gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
4. te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
5. 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;
6. 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;
7. parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen. De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkencijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'. Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Het plangebied Batadorp valt onder 'rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegencategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe. De wegen in Batadorp zijn op basis van dit nieuwe beleid vastgesteld als erftoegangsweg type II (verblijfsgebied). De wegen rondom de wijk Bataweg-De Maas-De Dieze zijn erftoegangswegen Type I (30 of 50 km/uur). De Bataweg is afgesloten voor vrachtverkeer.

Het GVVP doet ook uitspraken over de beoogde fietsstructuur. De primaire fietsroutes zijn voorzien in korte, snelle verbindingen tussen woonwijken en kernen enerzijds en stedelijke bestemmingen anderzijds. De Bataweg en het Welschapspad zijn opgenomen als regionale fietsroute. Verder vormt de Bataweg de aansluiting op fietsroutes via De Maas en De Dieze. De Maas is onderdeel van een primaire fietsroute vanaf het Raadhuisplein. Daarnaast wordt de Parkweg in combinatie met de Batalaan gezien als recreatieve route (Peppelroute). De recreatieve routes zijn aantrekkelijke routes, welke in verbinding staan met de primaire en secundaire fietsroutes. Het merendeel van deze routes is reeds bewegwijzerd als recreatieve fietsroute, omdat deze bijvoorbeeld opgenomen zijn in het knooppuntensysteem.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg of aanpassing van infrastructuurele voorzieningen. De in het bestemmingsplan opgenomen verkeersbestemming maakt kleine infrastructuurele aanpassingen in de toekomst mogelijk.

Nota Parkeernormen 2015

De gemeenteraad heeft op 3 november 2014 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. De Nota Parkeernormen 2015 is afgeleid van de CROW normen. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij invulling kunnen geven aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Deze eenduidigheid dient ook een hoger doel, namelijk een leefbare en bereikbare gemeente. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten.

Er is getracht de nota zo algemeen mogelijk te houden, maar bruikbaar te laten zijn voor specifieke situaties. Daar waar de nota niet goed toepasbaar is, zal maatwerk geleverd worden.

De 'Nota Parkeernormen 2015' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van een functie. De nota is niet van toepassing op bestaande situaties. De nota kan niet gebruikt worden om de grootte van een bestaand parkeertekort aan te tonen.

Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt worden getoetst aan de Nota Parkeernormen 2015.

Welstandsnota

De architectonische verschijningsvorm van bouwwerken wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Best is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen.

Een deel van Batadorp is cultuurhistorisch waardevol. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is een verdere uitwerking en vertaling van het cultuurhistorische onderzoek Batadorp en op onderdelen de welstandsnota op gebiedsniveau. Criteria uit het beeldkwaliteitplan dienen als kader bij beoordeling van bouwplannen (welstandstoets)en voor de inrichting van de openbare ruimte. De welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan worden dan ook als formeel welstandscriteria voor het cultuurhistorisch waardevolle deel van Batadorp vastgesteld.

Woonvisie

Algemeen

In november 2008 is de Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2004. 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; deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2008. Bij andere thema's kan worden volstaan met een kleine wijziging ten opzichte van het voorgaande beleid. Met name senioren zijn een belangrijke doelgroep van beleid.

Starters

In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college ten behoeve van starters en senioren, voldoende betaalbare huur- en koopwoningen wil bouwen in alle wijken van Best. Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Van de op dit moment aanwezige betaalbare voorraad (1000 goedkope woningen en 2500 sociale huurwoningen, gedeeltelijk elkaar overlappend) worden er ongeveer 250 doorgerekend aan starters. Resteert een restvraag van 750 betaalbare woningen. Gedeeltelijk ingevuld met 200 te realiseren goedkope koopwoningen en dus nog 550 betaalbare huurwoningen (hetzij in nieuwbouw, hetzij via doorstroming).

Ouderen

Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Best moet zowel 'ouderenproof' als 'gehandicaptenproof' zijn.

Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuishwens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Deze levensloopbestendige woningen moeten zich bevinden in

alle wijken van Best. De ontwikkelingen op het gebied van Wonen-Zorg-Welzijn gaan snel.

Bijvoorbeeld op het gebied van zorgarrangementen, financiering, schaalvergroting en –verkleining bij zorgaanbieders. Maar ook ontwikkelingen die de zelfredzaamheid van mensen bevorderen (domotica, mantelzorg, sociale netwerken). De snelheid vergt van de gemeente een flexibele houding en snel inspelen op veranderende omstandigheden. De gebouwde omgeving, de fysieke infrastructuur, kan deze veranderingen moeilijk bijhouden.

Conclusie

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met:

- zelfredzaamheid bevorderen;
- zo 'gewoon' mogelijk;
- vraaggestuurd realiseren van specifieke woonvormen.

Om het mogelijk te maken dat woningen worden aangepast zodat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven, maken de regels in onderhavig bestemmingsplan aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk. Omdat het voornemen is delen van Batadorp als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen, is het behoud van de karakteristieke uitstraling en oorspronkelijke opbouw van de panden gewenst. De regels bieden daarnaast in voldoende mate bescherming aan de beschermingswaardige onderdelen van Batadorp. Aanpassing en uitbreiding van bebouwing is dus mogelijk mits het op een specifieke manier gebeurt.

Zonebeheerplan Industrierreinen 't Zand, Heide en Breeven te Best

Het zonebeheerplan voor de industrierreinen 't Zand, Heide en Breeven voorziet in het beheer en de bewaking van de geluidszones van deze industrierreinen. Zonebeheer voorkomt dat de op de (zone)bewakingspunten vergunde geluidsbelasting hoger wordt dan de geldende geluidsgrenswaarde(n). Een geluidszone rondom een industrierrein heeft als doel een scheiding aan te brengen tussen de geluidsniveaus ten gevolge van industriële activiteiten en de woonomgeving die hiertegen moet worden beschermd.

Na actualisatie van de zonebewakingsmodellen van de industrierreinen 't Zand, Heide en Breeven bleek de geluidsbelasting niet overal binnen de eerder vastgestelde geluidszones te passen. Tegelijk met de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen worden de geluidszones gewijzigd. Hierbij komen geen "nieuwe" woningen binnen de geluidszone te liggen.

Hiermee wordt het beschermingsniveau voor omwonenden ook in de toekomst gewaarborgd. Voor de op de industrierreinen gevestigde bedrijven heeft de wijziging tot gevolg

dat er meer geluidsruimte wordt geboden op die delen van het industrieterrein waar dat noodzakelijk en mogelijk is.

In hoofdstuk 4.1 wordt verder in gegaan op het aspect industrielawaai.

Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure

De ontheffingsprocedure is per 1 januari 2007 gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf hogere waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure van de gemeente Best wordt uitgebreid stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per gebouwsoort. Ook wordt beschreven welke procedure er gevolgd moet worden indien hogere waarden moeten worden aangevraagd.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan het aspect geluid is daarmee niet aan de orde.

Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. In 2012 is het Groenbeleidsplan geactualiseerd. Deze beleidsnota heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het plan geeft de visie op groen weer voor nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen. Daarnaast vormt het kader voor ontwikkelingen in de komende jaren waarbij specifieke locaties of onderwerpen nader worden uitgewerkt in projectmatige en thematische uitwerkingsplannen.

De volgende centrale doelstellingen zijn benoemd;

1. Sfeer en imago van de gemeente gestalte geven;
2. Verbindende factor van groen benadrukken;
3. Gebruik en waarden van het groen op elkaar afstemmen;
4. Gebruikers betrekken bij de openbare ruimte
5. Afwegingen maken tussen de waarde/functie van groen en andere claims op de ruimte.

Op basis van deze doelstellingen worden de volgende constatering gedaan die centraal staan in hoe in Best met groen wordt omgesprongen:

- De voor de gemeente Best van belang zijnde kenmerken de groenstructuur en bomenstructuur vastleggen en in stand houden;
- De ecologische waarden en/of potenties zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- Het kwaliteitsniveau van het groen in de verschillende wijken en de ambitie van het bestuur als groene gemeente vastleggen (beeldkwaliteitplan);

- Richtlijnen en randvoorwaarden voor het projecteren van groen in nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen en groeninrichtingsplannen opstellen;
- Richtlijnen en randvoorwaarden vanuit het groen ontwikkelen ten behoeve van een integraal beheer van de openbare ruimte;
- Groenonderhoud en groenbeheer differentiëren op basis van de ruimtelijke opbouw (wensbeeld inrichting, gebruik, natuur, biodiversiteit);
- Kostenefficiëntie realiseren (door onder andere omvormingsmaatregelen en inzetten van goede groenvoorzieningen in inrichtingenbeheer);
- Betrekken van de maatschappij bij het groen in de openbare ruimte, in de vorm van zelfbeheer, cofinanciering, participatie in planvorming e.d.;
- De ontwikkelingen en realisatie van ambities volgen meteen frequentie monitoring van kwaliteit, inrichting en gebruikswaarde van de groene omgeving.

Voor de ambities in het groenplan wordt onderscheid gemaakt tussen lijnen, punten en vlakken. Voor de ambitie wordt naast de ecologische verbindingzones (Wilhelmina- en Beatrixkanaal) onderscheid gemaakt in 'groene geluidsweringen' (Ringweg en Bataweg), hoofdontsluitingswegen (tevens Ringweg en Bataweg), wijkontsluitingswegen, en groene linten (overige wegen binnen het plangebied).

Voor het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' is het beschermde groen beschermd met een specifieke regeling, te weten de bestemming 'Groen – Cultuurhistorisch waardevol'. De regeling maakt het daarnaast mogelijk om de gewenste toekomstige ontwikkeling van het groen zoals gesteld in het Groenplan mogelijk te maken.

Erfgoedverordening

In 2010 is door de gemeente Best een Erfgoedverordening vastgesteld. In deze regeling is onder andere de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- en stadsgezichten en monumentale zaken en een vergunningenstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen geregeld. De Erfgoedverordening is doorvertaald in de verschillende beleidsplannen ten aanzien van archeologie en monumentenzorg.

Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. Uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn:

- De bekende archeologische waarden en verwachtingen worden zoveel mogelijk ontzien. In de gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden/verwachtingen, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden;
- Archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverdachte vondsten;

- Waar dat kan moet archeologisch onderzoek leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Best. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/publiek;
- De bijbehorende archeologische beleidskaart wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conform de archeologische beleidskaart bevinden zich in het plangebied gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De archeologische beleidskaart van de gemeente is vertaald door in dit plan voor de middelhoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming op te nemen.

Luchtkwaliteitsplan Best

In 2009 is het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best vastgesteld. Het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan heeft tot doel het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen teneinde de verbetering van de luchtkwaliteit op leefniveau. Hiermee moet de luchtkwaliteit in de gemeente blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat:

- De concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen, wat uiteindelijk leidt tot de volgende situatie:
- in 2010 wordt de grenswaarde van $40 \mu/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) op leefniveau nergens overschreden;
- in 2010 wordt de grenswaarden van $40 \mu/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) op leefniveau nergens overschreden;
- in 2010 is het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie $50 \mu/m^3$ fijn stof met 80% afgenomen ten opzichte van 2006. In 2015 is er geen sprake meer van overschrijdingen.
- Door communicatie en voorlichting de bewustwording bij burgers en bedrijven over de eigen bijdrage aan het verbeteren van de luchtkwaliteit aanzienlijk wordt verhoogd en een gedragsverandering wordt bewerkstelligd.
- Door het toetsen van alle nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen binnen de gemeente, de planprocedures soepel verlopen.

Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd. In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ont-

wikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij zijn gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie. Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3 % van de grenswaarde) per etmaal en voor een korte afstand (300 m) van een snelweg en (50 m) van een provinciale weg of een drukke weg. Uitzondering op de toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, sport, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen 100 m van de snelweg worden gerealiseerd.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbij geen ontwikkelingen zijn voorzien. Er is dan ook geen sprake van een ontwikkeling van bronnen die invloed hebben op de luchtkwaliteit. Ook zijn er geen ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan die worden beïnvloed door bronnen van buitenaf.

Bodembeheerplan

Het Bodembeheerplan van de gemeente Best bepaalt hoe de gemeente zaken aanpakt die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Het bodembeheerplan bestaat uit twee delen. In deel I staat informatie over het gemeentelijke beleid met betrekking tot duurzaam bodemgebruik en -beheer in relatie tot ruimtelijke ordening. Tevens bevat dit deel een beschrijving van de beschikbare bodeminformatie die betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente. In deel II staat informatie over het grondstromenbeleid. In dit deel is de gebiedseigen bodemkwaliteit van de gemeente bepaald en zijn regels opgesteld voor het toepassen van vrijgekomen grond als bodem. Dit beleid is gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet behorende bij het Bouwstoffenbesluit.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Best hanteert een Actief Bodembeheer. Doelstelling van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel dekkend beeld te krijgen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gemeente. De bodemkwaliteitskaart is bruikbaar voor het gemeentelijk bodembeleid, waaronder de toepassing van de Vrijstellingsregeling Grondverzet. Bata-dorp is opgenomen in bodemkwaliteitszone 'Wonen' en 'Industrie' (deel bedrijventerrein). Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de kwaliteit bovengronds en ondergronds:

Bovengrondzones (0,0 – 0,5 m –mv):

In de zone 'Industrie' liggen de gemiddelde waarde voor PAK en PCB hoger dan de achtergrondwaarde. In de zone 'Wonen' is de gemiddelde waarde voor PCB hoger dan de achtergrondwaarde. Alle gemiddelde waarden liggen onder de SW1. Dit is de meest schone zone van de bovengrond. De zone kan worden geclassificeerd als schoon.

Ondergrondzones (0,5 – 2,0 m –mv):

In de zones 'Industrie' en 'Wonen' liggen de gemiddelde waarden voor PCB hoger dan de achtergrondwaarde. Van alle stoffen liggen de gemiddelde waarden onder de SW1. De zone kan worden geclassificeerd als schoon.

Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

Dit beleidsplan beschrijft de kaders en ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Best sluit aan bij de regionale ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De gemeente richt zich hierbij op het jaar 2030. Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een hogere ambitie dan de afspraak die door de VNG met het Rijk is gemaakt. De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

- 40% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2010;
- 100% van het energieverbruik in 2030 duurzaam opwekken.

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

1. Duurzaamheid in meerjarenonderhoudsplannen van gemeentelijke gebouwen;
2. Duurzame warmte uit biomassa voor de wijk Dijkstraten;
3. Prijsvraag energienulwoningen door lokale partijen;
4. Energiebesparing Openbare Verlichting;
5. Duurzame revitalisering bedrijventerreinen;
6. Infrastructuur Elektrisch vervoer.

Als concrete maatregelen om de doelstellingen te bewerkstelligen kunnen worden genoemd de randvoorwaarden voor woningbouw:

A) voor nieuwbouw:

- Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
- Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
- 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.

B) Voor bestaande bouw:

- 2% jaarlijkse energiebesparing in de bestaande bouw;
- Duurzaam beheer en renovatie van erfgoed.

Duurzaam gebruik van erfgoed wordt gestimuleerd. Door middel van het toepassen van onderzoeksmethoden om hergebruik en herbestemming van leegstaande historische gebouwen te bevorderen wordt de intrinsieke waarde en de economische waarde van de

gebouwen vergroot. Om tijdig tegemoet te komen aan de doelstellingen die vanuit duurzaam bouwen aan de prestaties van bestaande gebouwen gesteld worden, zal de gemeente bij de herbestemming van historische gebouwen en complexen, een zogenaamde DuMo-toets (Duurzame monumentenzorg) uitvoeren. De gemeente Best gaat eigenaren van historische gebouwen op verschillende manieren stimuleren om met gebruik van slimme toepassingen deze gebouwen energievriendelijker te maken.

Ook ten aanzien van verkeer en vervoer heeft de gemeente zich een aantal doelstellingen gesteld:

- Stimuleren openbaar vervoer en fietsverkeer;
- Faciliteren duurzame verkeersinfrastructuur;
- Besparing en/of verduurzaming brandstoffen met 1% per jaar.

Naast de verantwoordelijkheid voor keuzes in de eigen organisatie en maatregelen op het gebied van woningbouw en verkeer en vervoer is de gemeente beheerder van de Openbare Ruimte. Duurzaam beheer en onderhoud is belangrijk voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte en schept mogelijkheden voor zowel energie- als materiaaltransitie. Een kenmerkend onderdeel van de openbare ruimte is het openbaar groen. Bij het onderhoud en beheer van parken, plantsoenen en bomen komt jaarlijks een grote hoeveelheid hout-, snoei- en bladafval vrij. Een deel hiervan is bijzonder geschikt voor energieopwekking en wordt daar momenteel ook voor gebruikt. Ook andere afvalstromen worden zo duurzaam mogelijk verwerkt. Als randvoorwaarden voor de openbare ruimte kunnen worden genoemd:

- 40% opwekking en/of inkoop duurzame energie;
- 75% duurzaam inkopen; 100% vanaf 2015;
- Duurzaam beheer openbare ruimte;
- Toepassing energiezuinige Openbare Verlichting;
- Duurzame toepassing groenstromen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt de kaders voor bouwen en gebruik van de in het plan betrokken gronden. Het plan staat de uitvoering van de ambities op het gebied van duurzaamheid uit het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015 niet in de weg.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' is conserverend van aard. Een deel van het plangebied wordt mogelijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met gemeentelijk beleid, of de uitvoering van gemeentelijk beleid kunnen belemmeren.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones.

Wegverkeerslawaai

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een zone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen).

Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten geldt in de zone een beschermingsniveau van 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een hogere waarde procedure kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. De hoogte van deze maximaal toelaatbare (grens)waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied.

De geluidsemmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. De omvang van de zone voor de verschillende situaties is in de Wgh aangegeven.

Het meeste wegverkeerslawaai is afkomstig van buiten Batadorp. In de zuidwesthoek van Batadorp staat een meetpunt van het geluidsmetnet dat sinds februari 2012 het geluid meet in zuidoost Best. Het DGMR rapport geeft aan dat rekenkundig gemiddeld geluidsniveau op dit punt over de afgelopen 3 jaar op 54 dB ligt. De maatgevende bron hierbij is wegverkeer (52 dB) boven luchtvaart (46 dB) en overig (47 dB). Het geluid van het wegverkeer bij Batadorp is hoofdzakelijk afkomstig van De Maas en de A58. Hierin is over de afgelopen 3 jaar een klimmende tendens te onderscheiden. Het hoogste gemeten L_{den} -waarden wegverkeer per maand in Batadorp is januari 2015 (56 dB).

Voor het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur waardoor op grond van de Wgh géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden (enkel voor de Bataweg geldt een 50 km/uur regime). Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden beschreven dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt. Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Dit houdt ook in dat

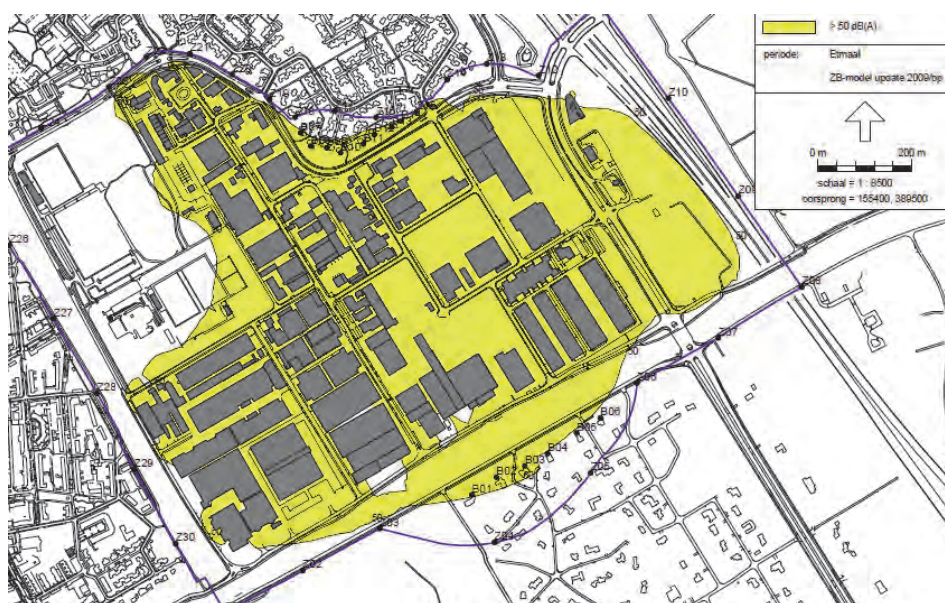
er geen nieuwe bouw mogelijkheden voor uitbreidingen van woningen, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, mogelijk worden gemaakt Akoestisch onderzoek is voor beheergebieden niet noodzakelijk.

Industrielaawaai

Ten aanzien van industrieterreinen is in de Wgh bepaald dat wanneer met het vaststellen van een bestemmingsplan een industrieterrein in de zin van deze wet ontstaat (waar inrichtingen zijn gevestigd c.q. het bestemmingsplan toestaat dat deze zich hier kunnen vestigen die 'in belangrijke geluidshinder kunnen veroorzaken', de zogenaamde grote lawaaimakers), tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld dient te worden, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Dit gebeurt op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone.

In dit kader is op 6 juni 1991 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidszone vastgesteld rond het industrieterrein 'Noord' (inmiddels industrieterrein 't Zand geheten).

Buiten de geluidszone mag de geluidbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Ook binnen de geluidszone geldt voor (nieuwe of uitbreiding van) woningen een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In bepaalde gevallen is de vaststelling van een hogere grenswaarde tot 55 dB(A) mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is een hogere waarde tot 60 dB(A) mogelijk. De woonbebouwing van Batadorp ligt buiten de 50 dB(A) zone van industrieterrein 't Zand (zie figuur 4.1) .



Figuur 4.1 Geluidszone industrieterrein 't Zand

De bedrijventerreinen Breeven en Heide zijn niet gezoneerd conform de Wgh. In 1993 heeft het college van burgemeester en wethouders echter besloten beleidsmatig een geluidszone vast te stellen. Het doel van de beleidsmatige vastgestelde geluidszone is om geluidsproducerende activiteiten op het bedrijventerrein ruimtelijk van elkaar te scheiden.



Figuur 4.2 Geluidszone industrieterrein Heide/ Breeven

De beleidsmatige geluidszone heeft een andere status dan de geluidszones conform de Wgh. De beleidsmatige geluidszone loopt niet over het woongebied Batadorp (zie figuur 4.2), wel loopt de geluidszone deels over het plangebied. De contouren zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Deze hebben als het ware een signalerende functie bij de toetsing van initiatieven ten aanzien van geluidsgevoelige functies. Omdat het plan een beheersmatig karakter heeft en in principe geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, zal toetsing van deze contour aan dit plan niet relevant zijn.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waar geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt worden. In het kader van dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk om de geluidssituatie nader te onderzoeken.

4.2 Luchtvaart

Luchtverkeerslawaai

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt uitgedrukt in de Kosteneenheid (Ke). De kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

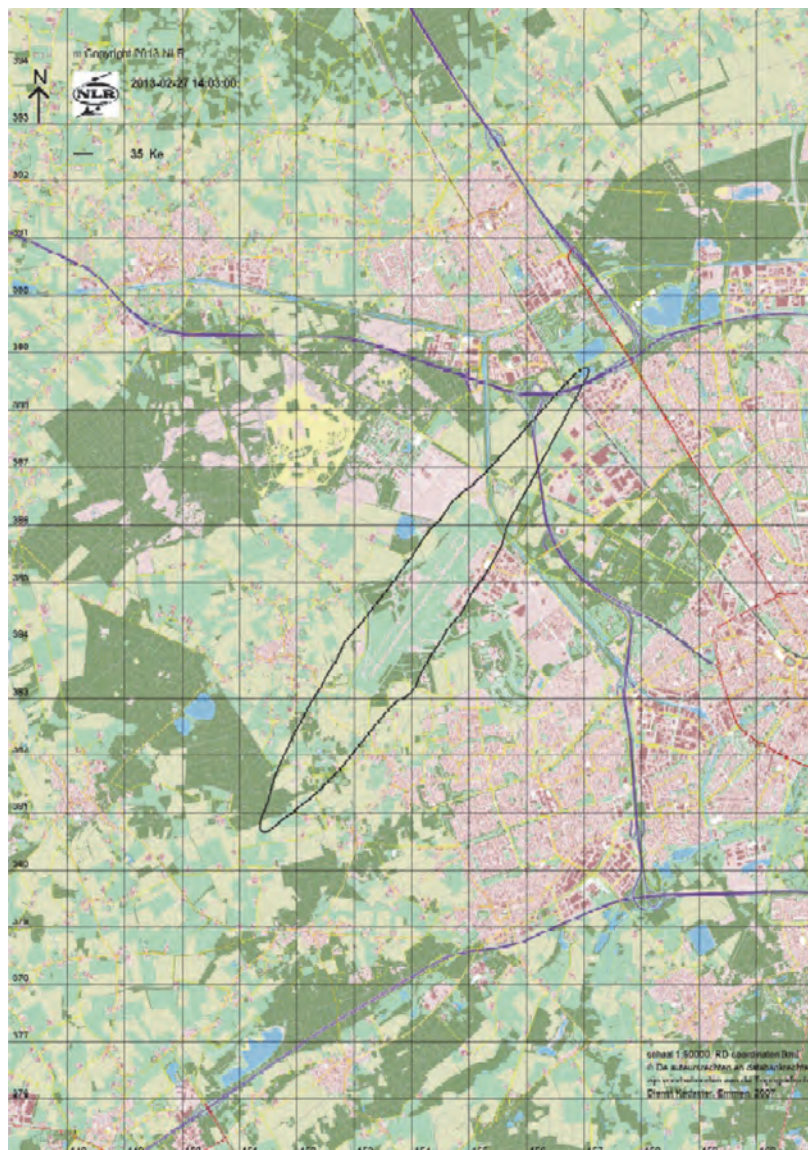
De belangen van defensie zijn vastgelegd in het Barro en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In het Barro is geregeld dat bij een herziening van een bestemmingsplan de beperkingengebieden zoals opgenomen in de Luchtvaartwet (de Luchtvaartwet wordt stapsgewijs vervangen door de Wet Luchtvaart) en de Wet geluidshinder in acht genomen moeten worden. De beperkingengebieden zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit Eindhoven.

Luchthavenbesluit Eindhoven

Op basis van de Wet luchtvaart (artikel 10.15) is het Luchthavenbesluit Eindhoven vastgesteld. In het luchthavenbesluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Voor bestemmingsplan die geleden zijn in de omgeving van de militaire luchthaven Eindhoven is het beperkingengebied van belang. Het luchthavengebied zelf bestaat alleen uit de gronden van de militaire luchthaven Eindhoven. In de bijlagen bij het luchthavenbesluit zijn beperkingengebieden opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor het gebruik van de gronden:

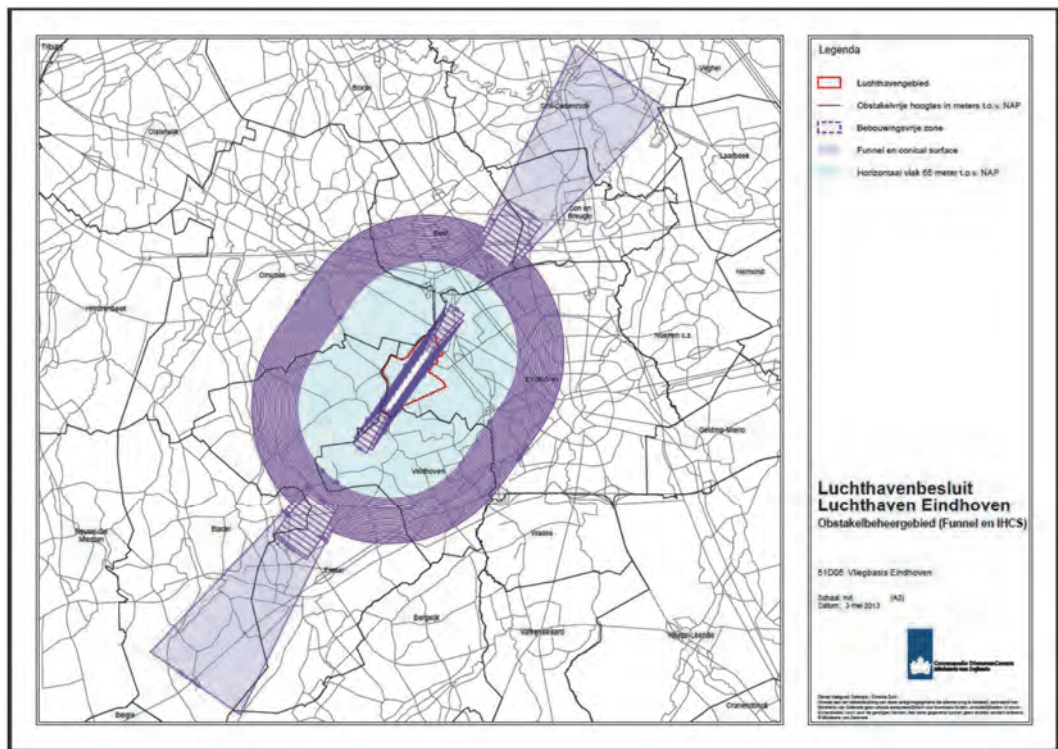
- bijlage 3: op deze kaart zijn gebieden aangewezen waar de waarden van de geluidsbelasting hoger zijn dan 40, 45 en 65 Kosteneenheden;
- bijlage 4 en 5: op deze kaarten zijn gebieden aangewezen waar een maximaal toelaatbare hoogte van objecten is vastgelegd in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- bijlage 6: op deze kaart is een gebied aangewezen waar grond gebruik of een bestemming van de volgende categorieën: oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal, afvalwaterzuiveringsinstallaties niet is toegestaan.

De beperkingengebieden moeten bij een herziening van een bestemmingsplan in acht worden genomen.

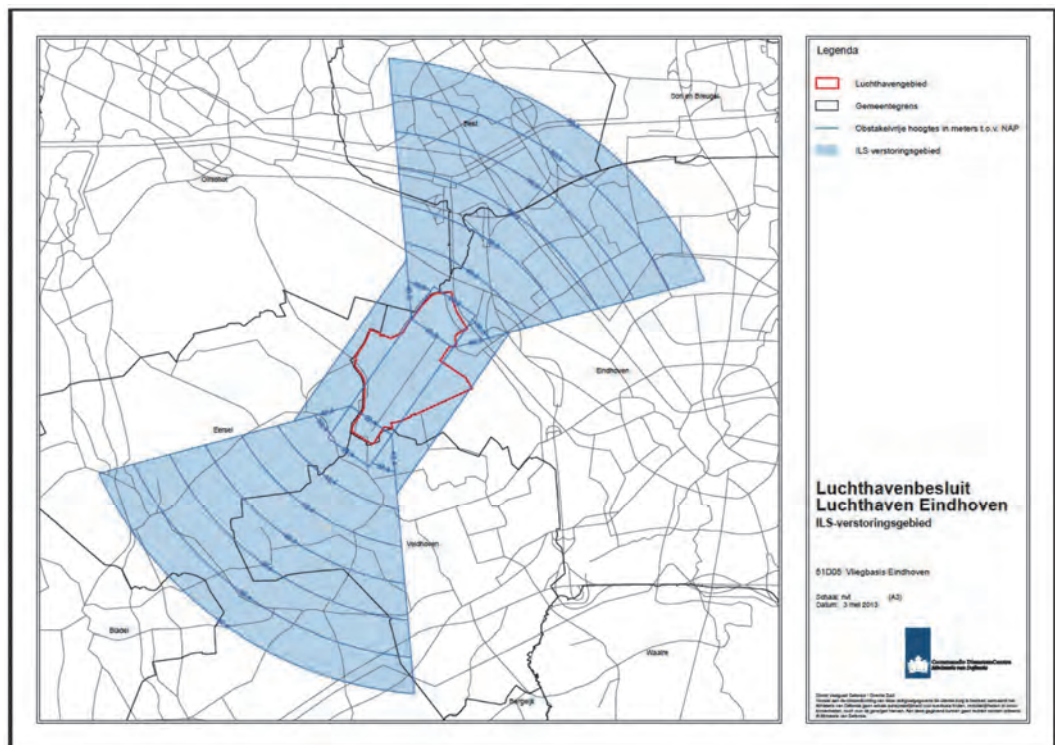


Figuur 4.3 Kaart geluidsruimte voor het militaire luchtverkeer

Het plangebied Batadorp ligt buiten de 40 Ke en 35 Ke contouren van luchthaven Eindhoven.



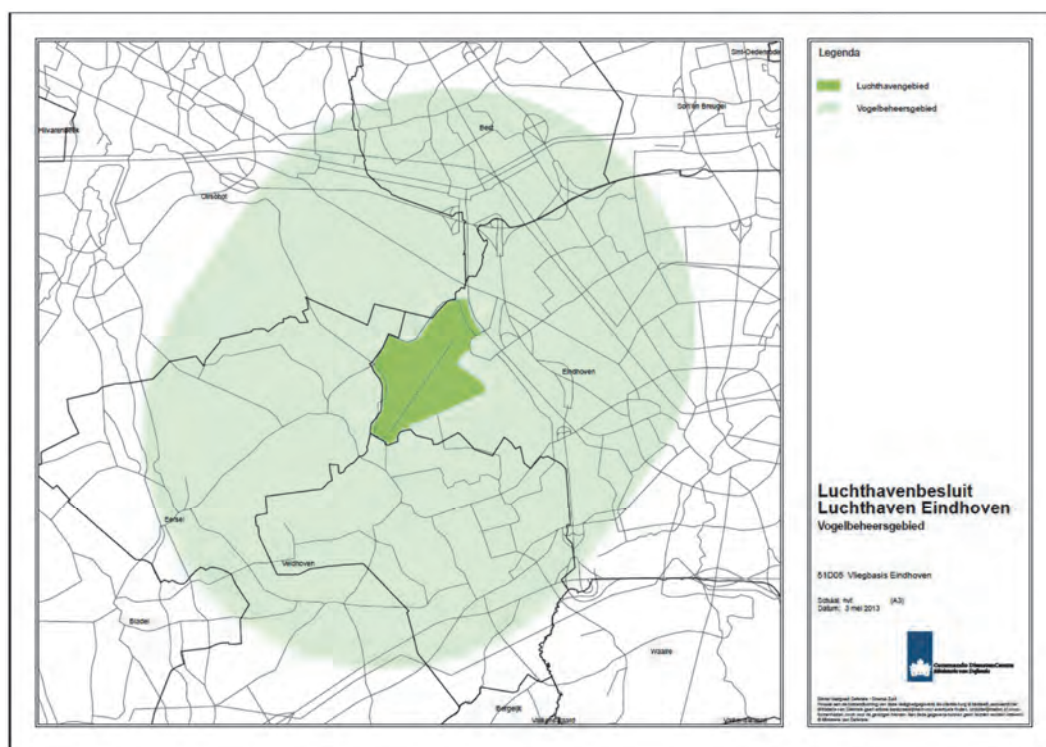
Figuur 4.4 Kaart obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS



Figuur 4.5 Kaart obstakelbeheergebied instrument landingsstelsel

De funnel ten behoeve van het vliegverkeer dat gebruik maakt van vliegveld Eindhoven is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. Het plangebied ligt niet binnen de funnel van de luchthaven. Dit is dan verder ook niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

In de zone van de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Conform de ICAO-normen is rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter boven NAP is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte. De gebouwen die binnen het plangebied staan zijn reeds lager is dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS. Dit betekent dat het bestemmingsplan Batadorp geen belemmering vormt voor het vliegverkeer van vliegveld Eindhoven.



Figuur 4.6 Kaart vogelbeheersgebied

Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Via het bestemmingsplan wordt geen gebruik van de gronden mogelijk gemaakt die genoemd zijn in artikel 3.2.3 van het luchthavenbesluit.

Burgergebruik

Voor het commercieel burgerluchtverkeer geldt de genoemde geluidsbelasting van 35 Kosteneenheden, waarvan de geografische ligging is aangewezen in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Kaart geluidsruimte voor het commercieel burgerluchtverkeer

Conclusie

Het bestemmingsplan Batadorp maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd, dit geldt ook voor de hoogtes. Deze hoogtes vormen geen belemmering voor het vliegverkeer. Het Luchthavenbesluit vormt in principe geen belemmering voor het bestemmingsplan Batadorp.

4.3 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 4.8 Uitsnede risicokaart

Plangebied

Op basis van de risicokaart en advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn de volgende risicovolle activiteiten in of nabij het plangebied aanwezig:

- Bata: opslag van gemodificeerde difenylmethaandiisocyanaat 25 m³ en polyesterpolyol 25 m³;
- Lesli Vuurwerk, opslag consumentenvuurwerk, max. 150.000 kg;
- Defensieleiding (DPO-leiding), in het plangebied;
- Ondergrondse gastransportleiding (A-525-02) in het plangebied;
- Ondergrondse regionale aardgastransportleiding, buiten het plangebied;
- Spoor (ca. 240 meter oostelijk gelegen van plangebied);
- Rijksweg A2/A58 (520 meter zuidelijk gelegen van plangebied);
- Wilhelminakanaal.

Inrichtingen

Er is sprake van een conserverend plan. Er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Bata heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Zowel Bata als Leslivuurwerk vallen niet onder de werkingssfeer van het Bevi.

De veiligheidscontour van Lesli Vuurwerk ligt deels over het perceel van de Bata. Ter plaatse van deze veiligheidscontour zijn geen (beperkt) kwetsbare functies toegestaan. Om dit te borgen is er een aanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid vuurwerkopslag' op de verbeelding opgenomen.

Transportleidingen

De defensieleiding (in het noorden van het plangebied) heeft geen plaatsgebonden risico contour 10^{-6} . Binnen het plangebied vallen vier woningen binnen het invloedsgebied van de defensieleiding. Daarnaast vallen enkele bedrijfsgebouwen voor een klein gedeelte binnen het invloedsgebied van de defensieleiding. In de verantwoording groepsrisico wordt hier op ingegaan.

De ondergrondse gastransportleiding (A-525-02) heeft in het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} die op de leiding ligt, alleen in het zuidelijk deel van het plangebied ligt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten de leiding. Hier zijn geen (beperkt) kwetsbare functies toegestaan. Buiten het plangebied heeft deze ondergrondse gastransportleiding een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} die geleden is buiten de leiding. Deze contour heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Door SRE Milieudienst is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid van hogedruk aardgastransportleidingen in de gemeente Best⁵. De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico zal niet veranderen. Er hoeft daarom alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De verantwoording is gebaseerd op de verantwoording van het groepsrisico zoals opgenomen in het bestemmingsplan Best bedrijventerrein.

Vervoer over de weg, spoor en water

De Rijkswegen A2 en A58 hebben een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van respectievelijk 21 en 18 meter. De plaatsgebonden risico contouren 10^{-6} liggen buiten het plangebied. Beide rijkswegen hebben een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, deze gebieden liggen ook buiten het plangebied. Het Wilhelminakanaal heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het kanaal.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied (995 meter) van het de spoorlijn en van de Rijksweg A2/A58 (880 meter). Het Wilhelminakanaal heeft geen invloedsgebied. Bij bestemmingsplannen (met kwetsbare objecten) die gelegen zijn binnen 200 meter van het spoor en van een weg moet de hoogte van het groepsrisico onderzocht worden (in de huidige en toekomstige situatie). Het plangebied is gelegen op een afstand groter dan 200 meter. Op basis van artikel 7 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

⁵ Externe veiligheid ondergrondse hogedruk aardgasleidingen, SRE milieudienst, 27 mei 2011.

Verantwoording van het groepsrisico

Defensieleiding en ondergrondse gastransportleiding (A-525-02)

Bestrijdbaarheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een defensieleiding en een ondergrondse gastransportleiding (A-525-02). Bij de gasleidingen is een fakkelbrand het maatgevend scenario. Bij een hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een (externe) beschadiging gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Het invloedsgebied is afhankelijk van diameter en druk van de leiding. De leidingen in het plangebied hebben een invloedsgebied van maximaal 170 meter.

De bestrijdbaarheid van een calamiteit kan op twee aspecten worden beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Bij dit scenario liggen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in eerste instantie in het blussen en voorkomen van secundaire branden. Binnen het plangebied dient voldoende bluswater beschikbaar te zijn om secundaire branden te bestrijden.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren? Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Primaire en secundaire waterwinning is aanwezig.

Zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen zonder hulp van buitenaf. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen of ontvluchten, het rampscenario bepaalt welke variant de voorkeur heeft. Zelfredzaamheid is afhankelijk van het maatgevende rampscenario en van de fysieke eigenschappen van zowel het gebied als van de personen daarbinnen.

Ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleidingen geldt dat voor een fakkelbrand de warmtestraling bepalend is voor de meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid. Afhankelijk van de warmtestraling die optreedt is tot een bepaalde afstand de fakkelbrand dusdanig intens en instant dat binnen dit gebied geen strategie voor zelfredzaamheid beschikbaar is. Personen buiten dit gebied dienen binnen te blijven en/of dekking te zoeken aan de lizijde van gebouwen. Het plangebied beschikt over voldoende schuilmogelijkheden. Ook kan worden gesteld dat aanwezigen in het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleidingen niet beperkt zelfredzaam zijn.

Maatregelen

Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn veelal niet toe te passen bij een conserverend bestemmingsplan.

Vervoer over de weg en het spoor

Het plangebied ligt in het invloedsgebied (995 meter) van het de spoorlijn en van de Rijksweg A2/A58 (880 meter). Bij bestemmingsplannen (met kwetsbare objecten) die gelegen zijn binnen 200 meter van het spoor en van een weg moet de hoogte van het groepsrisico onderzocht worden (in de huidige en toekomstige situatie). Het plangebied is gelegen op een afstand groter dan 200 meter. Op basis van artikel 7 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, waarin gegaan moet worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich die op de weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Er hoeft voor dit bestemmingsplan alleen ingegaan te worden op het aspect bestrijding en beperking van de omvang van de ramp, omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Bestrijdbaarheid

De maatgevende scenario's voor spoor en weg zijn:

- Toxisch scenario, bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/ op te nemen met water.
- BLEVE scenario, een warme BLEVE kan bestreden worden door de hittebron (brand) die de tank opwarmt te bestrijden en/of de tank af te laten koelen. De BLEVE kan na 8 tot 20 minuten optreden. Dit is dus de tijd die de brandweer heeft om de brand te blussen en de tank te koelen. De brandweer heeft hier gedurende een langere periode voldoende bluscapaciteit nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorzieningen). Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan moeten wel bestreden worden.

Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Primaire en secundaire waterwinning is aanwezig.

Maatregelen

Maatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid zijn veelal niet toe te passen bij een conserverend bestemmingsplan.

Advies veiligheidsregio

Door de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is een preadvies uitgebracht (zie bijlage 2). In dit advies bevestigt de veiligheidsregio dat de risico's, zoals het groepsrisico ongewijzigd blijven. Dit gezien het conserverende karakter van het plan. Aangegeven is verder dat de

huidige projectering van de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voldoen aan de nieuwe beleidsregels van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Vanwege het opstellen van het bestemmingsplan Batadorp e.o. binnen de diverse invloedsgebieden van de risicobronnen is invulling gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. De zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied is normaal. Feit blijft dat personen binnen invloedsgebieden van risicobronnen meer risico lopen dan personen daarbuiten.

4.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen Bestemmingsplan opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best sluit hier ook op aan en legt beperkingen op aan de realisatie van milieugevoelige objecten nabij onder ander snelwegen (zie ook paragraaf 3.3).



Figuur 4.9: jaargemiddelde No₂

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging die zouden kunnen leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.



Figuur 4.10: jaargemiddelde PM₁₀

Op bovenstaande kaarten is de luchtkwaliteit in de gemeente Best weergegeven. Uit deze kaarten volgt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁶

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie).

Plangebied

In het plangebied worden enkel op het deel van bedrijventerrein 'Breeven' bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Deze hebben in milieuhygiënisch opzicht invloed op het onderhavige bestemmingsplan. De milieuzonering zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Best bedrijventerreinen' is overgenomen in dit conserverende bestemmingsplan. De milieuzonering is op de verbeelding opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal categorie 4.1. toegestaan.

De bedrijven zijn in het onderhavige plan verantwoord in de paragrafen 'geluid' en 'externe veiligheid'. In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend inrichtingen toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

woonomgeving ongewenst. Het betreft hier echter een deel van het bedrijventerrein dat vanwege de rijksbeschermd status (bebouwing en structuren) in onderhavig bestemmingsplan wordt geregeld. De bedrijven zijn van oudsher op dit terreindeel gevestigd en voldoen aan de richtlijnen die gelden voor bedrijvigheid tot aan bebouwing. Daarnaast zijn er specifieke regels voor de bedrijven opgesteld zodat er ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

In de huidige situatie zijn er geen knelpunten ten aanzien van de ligging van de bedrijven in nabijheid van de woningen, met uitzondering van de eerder genoemde overschrijding van de geluidszone. Hiervoor wordt momenteel een procedure doorlopen.

4.6 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming en de Nota Bodembeheer van de gemeente Best. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Nota Bodembeheer

In de Nota Bodembeheer zijn de regels en voorwaarden voor grondverzet binnen de gemeente Best beschreven. Deze regels zijn in hoofdlijnen gebaseerd op de uitgangspunten van het generieke kader uit het Besluit bodemkwaliteit, doch op enkele details wordt afgeweken van het generieke kader. Daarnaast zijn in deze nota de gemeentelijke bodemonderzoeksprocedures bij omgevingsvergunningen voor bouwen, milieu en afwijken van bestemmingsplannen beschreven. Het doel van de nota bodembeheer is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond op of in de bodem van het gemeentelijke grondgebied mag worden toegepast. Naast deze nota heeft de gemeente Best een bodemkwaliteitskaart (inclusief bodemfunctiekaart) opgesteld.

Voor een omgevingsvergunning bouwen moet minimaal een vooronderzoek conform NEN 5725 worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de gevallen waarvoor op basis van de bouwverordening al een vrijstelling geldt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek (klein bouwoppervlak < 25 m², geen verblijfsruimte, een bestaand bodemonderzoek niet ouder dan 5 jaar etc.). Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging, wat bevestigd wordt door een controle van de gemeente, mag hiermee worden volstaan en is geen volledig bodemonderzoek noodzakelijk.

Volgens de bodemkwaliteitskaart heeft gelden er binnen plangebied van bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' twee bodemkwaliteitsklassen:

- Ter plaatse van de woningen geldt de klasse 'Wonen'
- Ter plaatse van de bedrijfsbestemming geldt de klasse 'Industrie'.



Figuur 4.11: uitsnede bodemkwaliteitskaart

Conclusie

Gezien het feit dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan worden vastgesteld dat de bodemklassen overeenkomen met het gebruik.

4.7 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2010 – 2015

In december 2009 heeft het Waterschap De Dommel het Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water" vastgesteld. Hierin zijn de verschillende activiteiten en doelstellingen die het waterschap nastreeft opgenomen. Het waterbeheerplan ziet toe op alle aspecten rondom zaken als de watergangen, gemalen en riolering.

In het plan wordt een aantal thema's behandeld:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De volgende twee onderwerpen hebben binnen de kerntaken van het Waterschap De Dommel de hoogste prioriteit:

- het voorkómen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Keur oppervlaktewateren

In de 'Keur 2015 Waterschap De Dommel' worden de regels, met de verboden en verplichtingen, ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater beschreven. De keur geldt voor het gehele grondgebied van het waterschap. In de keur wordt onder andere beschreven hoe en op welke wijze het onderhoud van watergangen geregeld wordt. Ook wordt beschreven voor welke werkzaamheden een vergunning nodig of, of kan worden volstaan met een melding. Beleidsregels ten behoeve van het beschermingsbeleid van keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden zijn eveneens in de keur terug te lezen. Deze beleidsregels zijn bedoeld om aan te geven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffing verlening.

Hydrologisch neutraal bouwen

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft, in principe, invloed op de hydrologische situatie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg mag hebben:

1. Er is geen (onvertraagde) toename van de waterafvoer op de rand van het plangebied.
2. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).
3. Er mag geen overlast optreden door extreme neerslag gebeurtenissen.

De voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen tegen wateroverlast gaan uit van het principe water vasthouden c.q. hergebruiken, water bergen en als laatste pas water afvoeren.

Waterplan Best

Het Waterplan Best is vastgesteld in oktober 2005 en dient als input en toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied. Het Waterplan richt zich op het GRP, het beheer en onderhoud van stedelijk water en de mogelijkheden van afkoppelen. Als laatste geeft het Waterplan richting aan de invulling van toekomstige watersystemen van nieuw te ontwikkelen woonwijken. In het Waterplan is een integraal waterstreefbeeld voor de gemeente opgesteld waarbij de nadruk ligt op lopende beleids- en planontwikkelingen. Daarnaast wordt het waterstreefbeeld doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma. In het bebouwde gebied wordt geen (grond)wateroverlast ondervonden. Open water (sloten, beken, waterpartijen) wordt door de inrichting en de wijze van het beheer als een meerwaarde voor de beleving van het stedelijke gebied ervaren.

Bestemmingsplan 'Batadorp e.o.'

Het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' voorziet geen veranderingen in de waterhuishoudkundige situatie. Als zich veranderingen voordoen vormt het beleid van Waterschap De Dommel het uitgangspunt. In het gemeentelijk beleid worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het beleid van het waterschap. Eén van de voorwaarden is dat in principe hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Dit houdt in dat het water niet versneld afgevoerd mag worden naar het oppervlaktewater, door zoveel mogelijk water vast te houden in het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door regenwater op te vangen in een retentiebuffer en/of te infiltreren in de ondergrond. In het plangebied moet tenminste een bui met een herhalingstijd van $T=10$ kunnen worden geborgen. Daarnaast mag een bui met een herhalingstijd van $T=100$ geen wateroverlast veroorzaken.

Het Wilhelminakanaal heeft brede beschermingszones die zijn beschermd in de Keur van het Waterschap. Door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn deze beschermd. Ter bescherming van het functioneren van de vaarweg door het Wilhelminakanaal, het kunnen plegen van onderhoud aan de vaarweg en in verband met de veiligheid van de vaarweg, zijn beperkingen gesteld aan het bouwen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de begrenzingslijn vanaf de bestemming 'Water' ter plaatse van het Wilhelminakanaal. Voorafgaand aan verlening van een omgevingsvergunning dient door de waterwegbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn afgegeven.

4.8 Flora en Fauna

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten,

plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt een integraal wettelijk kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Met deze wet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De Flora- en faunawet kent geen koppeling met de ruimtelijke ordening, echter indirect is deze volledig aanwezig. Dat doet niet af aan het feit dat bezien moet worden of de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat

De begeleidende beplantingen langs het Wilhelmina- en Beatrixkanaal maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De kanaaloevers hebben een ecologische waarde voor amfibieën en kleine zoogdieren.

In het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvan te verwachten valt dat zij een negatieve invloed hebben op de flora en fauna.

4.9 Cultuurhistorie

Batadorp is een typisch voorbeeld van een nederzetting, gesticht door en ten behoeve van een onderneming, in dit geval de schoenfabriek Bata. In de jaren '30 werd de fabriek van Bata met de bijbehorende woonkern ontworpen in modernistische stijl. Na de oorlog werd een andere opzet gekozen, maar het woningtype bleef aanvankelijk hetzelfde. Het dorp was eigendom van de Batafabriek, maar werd in 1978 verkocht aan bewoners en de gemeente. Thans wordt het dorp om cultuurhistorische en bouwhistorische redenen hoog gewaardeerd.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan, dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in een plangebied. In het bestemmingsplan moet er naar worden gestreefd de relevante cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te beschermen, zoals het wegenpatroon, de typische bouwmassa's met plat dak, daklijst met overstek, de hoofdvorm van de bouwmassa's, de groene ruimte van het Europeplein en de resterende laanbeplanting⁷.

Momenteel is het voorstel voor de aanwijzing van Batadorp als beschermd dorpsgezicht in behandeling bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)⁸. Het doel van de voorgenomen aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwe-

⁷ Bron: Cultuurhistorisch onderzoek Leon van Meijel/Taeke Bouwma en advies bestemmingsplan 'Batadorp' Best. Cuijpers Advies;

⁸ Het aanwijzingsvoorstel is ingediend d.d. 17 september 2012..

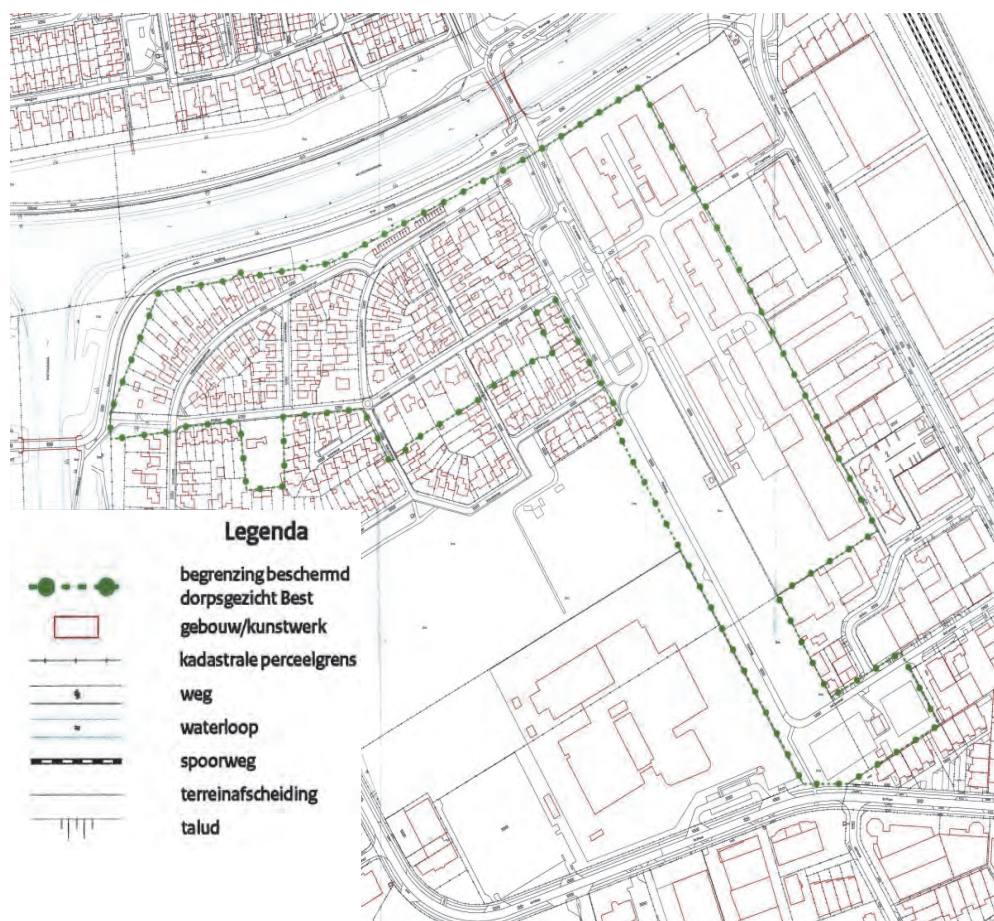
gend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en voortbouwt. Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan kan – indien tot aanwijzing wordt overgegaan - als zodanig worden aangemerkt.

Een mogelijke aanwijzing kan mogelijk een positieve gevolg hebben voor de waardeontwikkeling van onroerend goed. Anderzijds heeft een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht consequenties voor het al dan niet vergunningsvrij kunnen bouwen van bepaalde gebouwen en bouwwerken.

Op een mogelijke aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht, is een afzonderlijke procedure van toepassing.

Ook indien *niet* tot aanwijzing wordt overgegaan, biedt voorliggend bestemmingsplan een regeling waarbij bescherming en behoud van de relevante cultuurhistorische waarden, maar daarnaast ook ruimte voor aanpassing/uitbreiding van gebouwen, wordt geboden.

In figuur 4.12 is een afbeelding met de begrenzing van het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van Batadorp opgenomen.



Figuur 4.12 Begrenzing cultuurhistorisch waardevol gedeelte van Batadorp

Bescherming cultuurhistorische waarden

Zoals hierboven aangegeven dient de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening houden met de cultuurhistorische waarden en daarom heeft de gemeente onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin de cultuurhistorische waardevolle karakteristieken worden geborgd.

In 2011 is er een ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Hierin is de specifieke ontwikkelingsgeschiedenis van Batadorp beschreven en zijn de verschillende onderdelen getypeerd, geanalyseerd en gewaardeerd. De bestaande kwaliteiten en verstoringen op alle schaalniveaus zijn in beeld gebracht.

Daarna is er een beeldkwaliteitplan⁹ opgesteld. Hierin wordt een algemeen ontwikkelperspectief voor het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van Batadorp geschetst. Concreet voorstellen over de inrichting van de openbare ruimte zullen pas worden gedaan wanneer deze in het kader van inrichtingsvoorstellen vanuit beheer actueel worden. De be-

⁹ Beeldkwaliteitplan Batadorp 2.0, gemeente Best, september 2014

woners worden bij deze plannen betrokken en in de gelegenheid gesteld om hun inbreng te leveren.

In deel 2 van het beeldkwaliteitplan zijn planologische uitgangspunten (o.a. rooilijnen, bouwhoogte) beschreven, welke een expliciete vertaling naar het bestemmingsplan hebben gekregen (zie onder kopje 'doorvertaling naar regels'). In samenhang met deze planologische uitgangspunten zijn welstandscriteria geformuleerd die bij de beoordeling van bouwplannen zullen worden gehanteerd voor de toetsing van het uiterlijk (o.a. toegepaste materialen, kleuren en detailleringen). Deze zijn niet voor elk woningtype afzonderlijk geformuleerd, maar op hoofdlijnen. Het doel wat wordt nagestreefd is een acceptabel niveau voor het behoud van de karakteristieke waarden van Batadorp te bereiken zonder daarbij al te veel beperkingen op te leggen.

Ook wordt er ingegaan op de garageboxen die binnen Batadorp aanwezig zijn. Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn er welstandscriteria opgesteld voor de architectonische verschijningsvorm van garageboxen. Deze criteria maken onderdeel uit van de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning. Het gaat om gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal. Eenzelfde werkwijze is van toepassing op de fabrieksgebouwen aan het Europaplein. Dezelfde aspecten zijn van belang bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Doorvertaling naar de regels

Naast het bovenstaande zijn in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en criteria opgesteld voor:

- De uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing; de ruimtelijk relevante randvoorwaarden zijn doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan.
- De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing; de architectonische relevante welstandscriteria dienen als kader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

In het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.' wordt onderscheid gemaakt in de gebieden die op basis van hun karakteristiek een cultuurhistorische waarde hebben en de gebieden die hier niet onder vallen (zie figuur 4.10). De gebieden met cultuurhistorische waarde zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd door aan de enkelbestemming (wonen, bedrijventerrein, groen, verkeer-verblijfsgebied of sport) de toevoeging 'cultuurhistorisch waardevol' te geven.

Er gelden voor deze gebieden op hoofdlijnen dezelfde regels als voor deze enkelbestemmingen zonder de nadere toevoeging 'cultuurhistorisch waardevol'. In afwijking en aanvulling op de algemeen geldende regels gelden er ter bescherming en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek aanvullende bepalingen waarmee de ruimtelijke randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan zijn verankerd.

Enkelbestemming met toevoeging cultuurhistorische waardevol'

De gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorisch waardevol' zijn naast de bestemming wonen, groen, verkeer-verblijfsgebied of sport bestemd voor het behoud, het herstellen en de versterking van het historische en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. In verband met dit uitgangspunt is de regeling van deze specifieke bestemmingen hierop ingericht. Dit betekent het volgende.

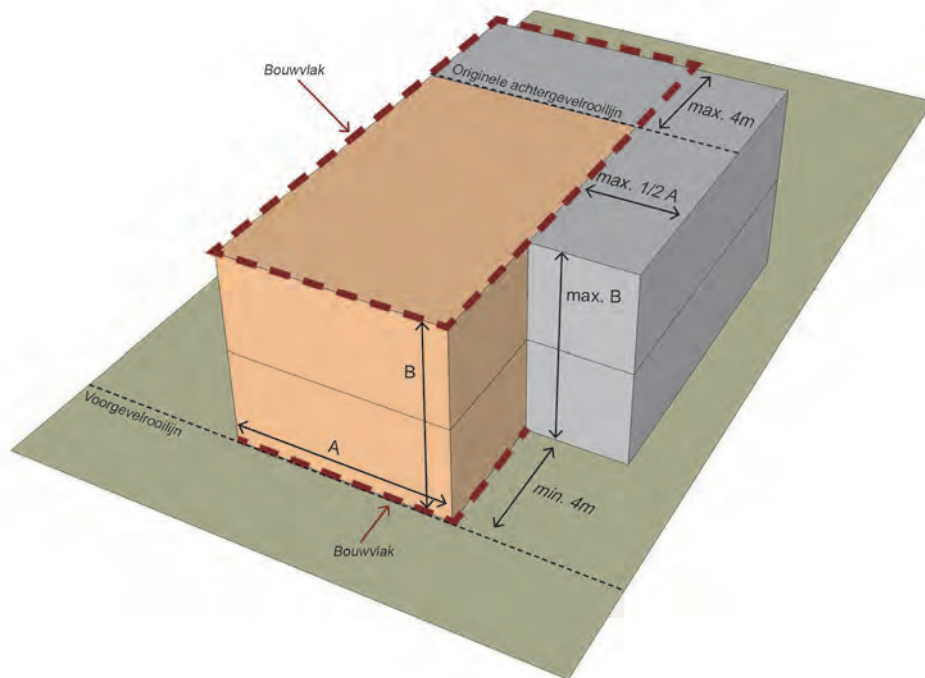
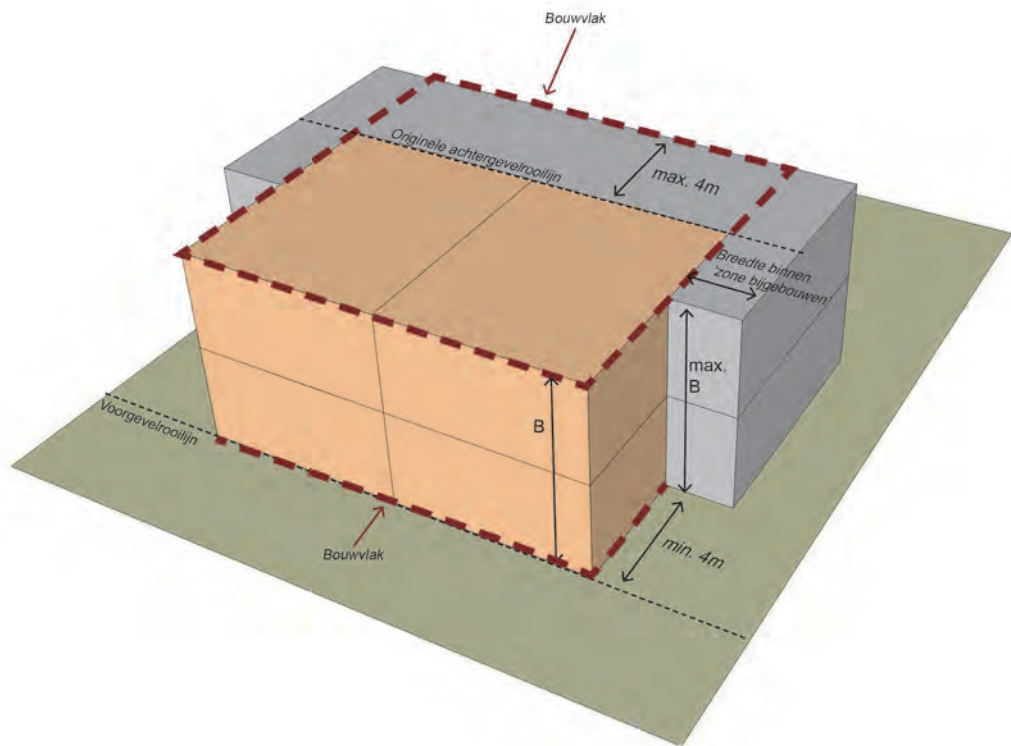
Bouwen van bouwwerken

Uitgangspunt bij beschermen en behouden is dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) in beginsel niet mag worden vergroot of veranderd tenzij deze aanpassing de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek niet of niet wezenlijk aantast. Om dit principe te borgen is de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bouwregeling als volgt vormgegeven:

Hoofdgebouwen en uitbreiden van hoofdgebouwen

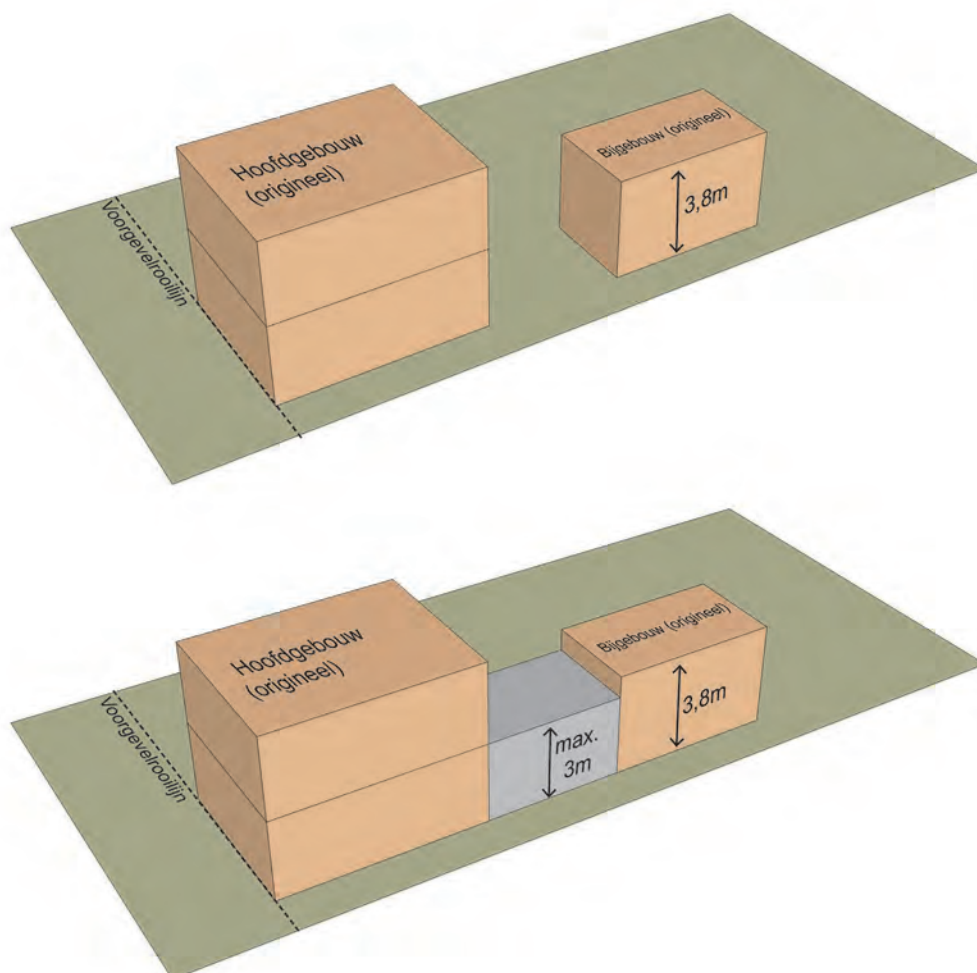
Voor het bouwen en uitbreiden van hoofdgebouwen is bepaald dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak gebouwd mogen worden. Per bouwvlak is de bouwtypologie aangegeven (vrijstaand of twee-aaneen). De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte. Dit ter behoud van het historische en ruimtelijke karakter van de bebouwing.

Bij de toekenning van de bouwvlakken is het oorspronkelijke hoofdgebouw als uitgangspunt genomen en aan de achterzijde van oorspronkelijke achtergevel is 4 meter ruimte voor uitbreiding gegeven. Daarnaast mag een hoofdgebouw ook buiten het bouwvlak, in het zijerf, worden uitgebreid mits voldaan enkele voorwaarden (zie afbeelding 4.11 voor een visuele weergave van de voorwaarden). Zo mag deze uitbreiding niet verder reiken dan tot 4 meter achter de denkbeeldig doorgetrokken achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw en mag de bouwhoogte ervan niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen is deze uitbreiding toegestaan over een breedte tot maximaal de helft van de breedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.



Afbeelding 4.13: uitbreiding hoofdgebouwen

In afwijking van de standaard bijgebouwenregeling geldt voor vrijstaande bijgebouwen een maximale bouwhoogte van 3,80 meter. Voor aanbouwen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Indien door middel van een tussenlid een vrijstaand bijgebouwen met een aanbouw verbonden wordt, blijft de maximaal toegestane hoogte voor het oorspronkelijk vrijstaande bijgebouw 3,80 meter (zie afbeelding 4.15).



Afbeelding 4.15: verbinding van (oorspronkelijk) vrijstaand bijgebouw met hoofdgebouw via een aanbouw

Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen in het cultuurhistorisch waardevol gebied geldt dezelfde standaard regeling als voor de overige woongebieden in Best.

Verbod op slopen

Er is een bepaling opgenomen die regelt dat het verboden is om een oorspronkelijk hoofdgebouw, dan wel de direct aan een hoofdgebouw verbonden oorspronkelijke

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van dakoverstekken, luifels en bankjes te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning tot afwijken van deze bepaling is verleend en onherroepelijk geworden. Concreet betekent dit dat een oorspronkelijk hoofgebouw, dakoverstekken e.d. niet zonder omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan gesloopt mogen worden.

Installaties

Voor installaties (bijvoorbeeld zonnecollectoren) is een regeling opgenomen die het plaatsen van installaties toelaat mits:

- installaties zowel hoofd- en bijgebouwen mogen worden geplaatst;
- installaties hoofdgebouwen in principe minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden geplaatst. Installaties op een afstand kleiner dan 1 meter uit de voorgevel mits deze onder een bepaalde installatiehoek geplaatst worden, zodanig dat deze niet zicht zijn vanuit de straat. Deze hoek zal worden bepaald afhankelijk van de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de straat:
- installaties niet hoger zijn dan 1 meter bovenop de hoogte van het hoofdgebouw;
- installaties op bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het bijgebouw te worden geplaatst.

In bijlage 4, behorende bij de regels is één en ander grafisch weergegeven.

Parkeren

Deze regeling heeft betrekking op het verbod om zonder omgevingsvergunning het voorerf, voor zover gelegen voor de feitelijke voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, in te richten als parkeerplaats. Naast de voorgevel mag wel op het voorerf worden geparkeerd, bijvoorbeeld op een inrit naar een garage/carport.

Materiaalgebruik en kleurstelling in bestemmingsplan

Ter behoud en bescherming van de uiterlijke kenmerken van de bebouwing zijn regels opgenomen waarin is geregeld dat het verboden is om gesloten muurvlakken geheel of gedeeltelijk te schilderen of te pleisteren. Deze bepaling volgt uit een combinatie met het aanwijzen van deze werkzaamheden als 'exces' in de welstandscriteria ter behoud en bescherming van de uiterlijke verschijningsvorm en karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van Batadorp.

Overige enkelbestemming met cultuurhistorische waarden

De gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorisch waardevol' zijn naast de bestemming bedrijventerrein, groen, verkeer-verblijfsgebied of sport bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van het historische en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. In verband met dit uitgangspunt is de regeling van deze specifieke bestemmingen hierop ingericht. Dit betekent het volgende:

- bestaande, voor zover nog aanwezig, oorspronkelijke verschijningsvorm en maatvoering is uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw;
- uitbreidingsmogelijkheden op logische plekken op perceel waarbij de ruimtelijke karakteristiek leidend is geweest bij de bouwvlaktoekenning.

4.10 Monumenten

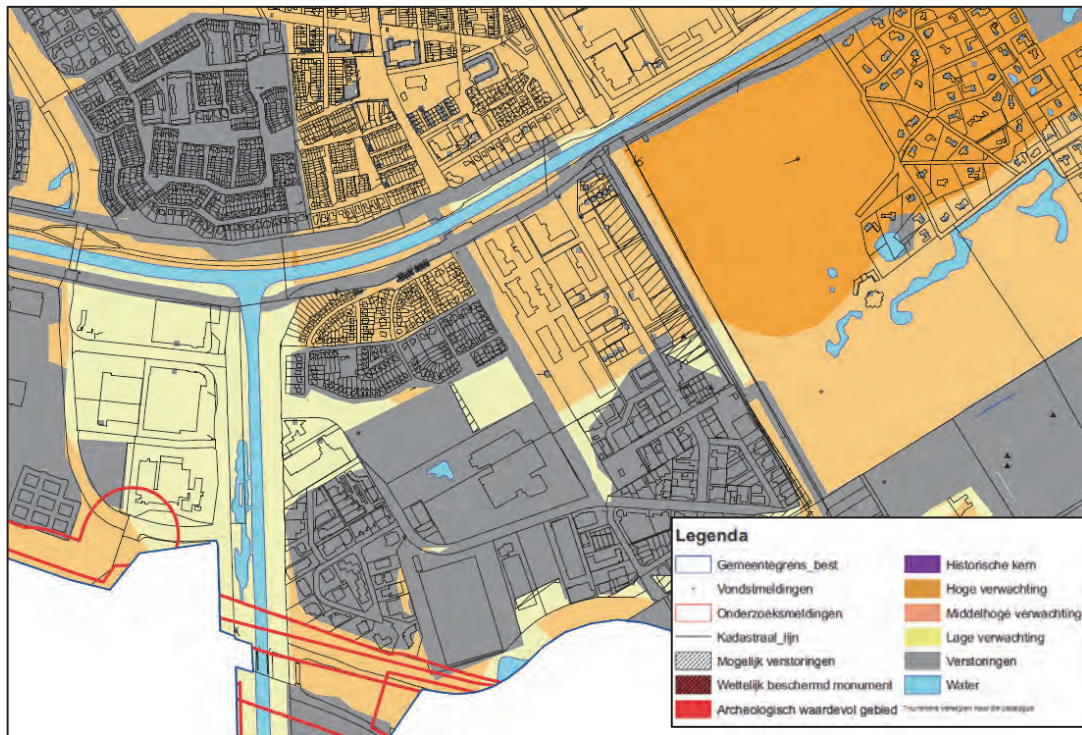
Binnen het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor:

1.	Europaplein 1	Schoenfabriek Bata (fabriek
2.	Europaplein 1	Schoenfabriek Bata (kantoor)
3.	Europaplein 1	Kousenfabriek
4.	Europaplein 12	Dubbele dienstwoning
5.	Batalaan 1	Dubbele dienstwoning
6.	Batalaan 5	Dubbele dienstwoning
7.	Batalaan 8A	Dienstwoning
8.	Welvaartstraat 10	Dienstwoning
9.	Wilhelminakanaalstraat 17	Dienstwoning

In het gebied komen geen gemeentelijke monumenten voor. De Rijksmonumenten zijn in principe voldoende beschermd door de Monumentenwet. Op deze wijze worden de rijksmonumenten in voldoende mate beschermd.

4.11 Archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardenkaart is af te leiden dat het noordelijk deel van plangebied een middelhoge verwachtingswaarde kent, de bodem in het zuidelijk deel is verstoord. In de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van vondsten klein, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 of 0,5 meter bij esdek onder maai-veld. Bescherming van het archeologisch bodemarchief wordt gevonden in het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.



Figuur 4.16: Afbeelding uit beleidsplan gemeentelijk archeologische monumentenzorg, gemeente Best 'Ondersteboven Archeologie in Best 2010'.

4.12 Kabels en Leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.'.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied, het Aan- en bijgebouwenbeleid 2008 en de algemene systematiek van de gemeente Best voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de welstandscriteria uit de 'Welstandscriteria beschermd Batadorp' en de Monumentenwet.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁰:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

¹⁰ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingenbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling om de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningstelsel in het bestemmingsplan is het mogelijk om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig te maken. Dit is in bepaalde gevallen wenselijk, bijvoorbeeld ter bescherming van in de grond aanwezige leidingen en ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

Door het opnemen van een vergunningstelsel in het bestemmingsplan is het mogelijk de sloop van bepaalde bouwwerken omgevingsvergunningplichtig te maken. Dit is in bepaalde gevallen wenselijk, bijvoorbeeld ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en andere maten ten behoeve van de situatie, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Deze strijdigheid is niet gewenst, waardoor in de planregels een algemene bepaling is opgenomen dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiks-bepaling van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is een inhoudelijke regeling opgenomen met betrekking tot de aanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'vrijwaringszone – vaarweg'. De aanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid vuurwerk' ziet toe op de locatie Lesli waar voorwerk wordt opgeslagen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bedrijventerrein – cultuurhistorisch waardevol

Een gedeelte van bedrijventerrein 'Breeven' is gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Wat betreft inhoudelijke planregeling is aangesloten bij de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.1 overeenkomstig de Staat van bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende voorzieningen. De bouwregels zijn beperkt afwijkend ter bescherming en behoud van het historisch en ruimtelijk karakter van dit bedrijventerrein.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorziening en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Groen – cultuurhistorisch waardevol

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorziening en de daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn zij gericht op bescherming en behoud van het historisch en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Sport – cultuurhistorisch waardevol

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor sportvoorzieningen, meer specifiek een tennispark, veldsporten en een zwempark met de daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn zij gericht op bescherming en behoud van het historisch en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. Er zijn ook regels opgenomen voor de bebouwing.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Verkeer – Verblijfsgebied cultuurhistorisch waardevol

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en de daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn zij gericht op bescherming en behoud van het historisch en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven (de laatste middels een afwijking) en de daarbij behorende voorzieningen. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden is een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – cultuurhistorisch waardevol

De voor 'Wonen – cultuurhistorisch waardevol' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven (de laatste middels een afwijking) en de daarbij behorende voorzieningen. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden is – net zoals bij de bestemming 'Wonen' een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat de bouwregels op onderdelen afwijken ter bescherming en behoud van het historisch en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp.

In paragraaf 4.8 wordt uitgebreid ingegaan op de specifieke regeling voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Cultuurhistorisch waardevol'.

Leiding - Brandstof en Leiding – Gas

Ter plaatse van de gas- en brandstofleiding in het plangebied is een bestemming opgenomen. Deze bestemming ziet toe op de zogenaamde belemmeringenstrook en beschermd op die wijze de leiding. In de regels zijn voorwaarden verbonden aan de soorten werkzaamheden die binnen de belemmeringenstrook worden uitgevoerd. Tevens is er aan aanlegvergunningstelsel opgenomen: dit houdt in dat bepaalde werken of werkzaamheden alleen uitgevoerd kunnen worden wanneer dat een omgevingsvergunning voor wordt verleend.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De gronden met een archeologische verwachtingswaarde zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.' In dit artikel zijn regels opgenomen die voorwaarden stellen aan de werken, of bouwwerken die binnen de bestemming worden uitgevoerd of opgericht.

De kern van de bestemming is dat bouwplannen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² zonder afwijking gebouwd kunnen worden. Er gelden wel voorwaarden waaronder er bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter en 0,5 meter onder maaiveld bij esdekken.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 meter en 0,5 meter onder maaiveld bij esdekken, moet een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Er kunnen voorwaarden gesteld aan de te verlenen omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, onder andere bestemd voor natuur en extensief recreatief medegebruik. Dit houdt in dat er beperkingen gelden voor bouwen. Ook zijn er verbodsbepalingen opgenomen voor werken of werkzaamheden, hiervan kan alleen worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkering van het Wilhelminakanaal. De regels stellen beperkingen ten aanzien van werken en bouwen binnen de dubbelbestemming. Daar kan van worden afgeweken middels een omgevingsvergunning, waarbij moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan “Batadorp” betreft een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Voor de gemeente Best zijn aan implementatie van het bestemmingsplan, geen kosten verbonden behoudens kosten voor ambtelijke werkzaamheden, het opstellen van het bestemmingsplan, uitvoeren van archeologisch onderzoek en dergelijke .

Het bestemmingsplan Batadorp maakt geen bouwplannen (als bedoelt in artikel 6.2.1. Bro) mogelijk. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Best dan ook geen kosten in de exploitatie sfeer.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.2 Tervisielegging en zienswijzen 1e versie Ontwerpbestemmingsplan Batadorp e.o. (2014)

In de periode 2012 tot en met 2014 is er al gewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan Batadorp e.o..

Gedurende de gehele planvorming rondom dit bestemmingsplan en de voorgenomen aanwijzing van Batadorp als beschermd dorpsgezicht is de gemeente in overleg geweest met haar inwoners en diverse andere belanghebbenden.

Echter ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan in januari/februari 2014 bleek dat het maatschappelijk draagvlak voor de in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria en eisen ter bescherming en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van Batadorp te gering. Het destijds opgestelde bestemmingsplan Batadorp e.o. is uiteindelijk niet vastgesteld.

Gezien het bovenstaande heeft de gemeente Best besloten om het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan te herijken. Dit houdt in dat er naar een balans tussen bescherming van cultuurhistorische waarden en een zekere mate van vrijheid in aanpassingen e.d. aan woningen en gebouwen in de beschermde zone is gezocht. In het kader van de voorbereiding hebben bewonersavonden plaatsgevonden waarbij alle bewoners in de gelegenheid is gesteld om inbreng op het beeldkwaliteitplan en daarmee indirect ook op het bestemmingsplan te leveren.

In het kader van rechtszekerheid en een correcte procedurevorm start de gemeente Best weer met het opstellen en ter visie legging van een voorontwerpbestemmingsplan Batadorp.

6.2.3 Kennisgeving voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1 Bro is kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Batadorp e.o.'.

6.2.4 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Batadorp e.o.' voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

Naam en adres
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Postbus 1600 3800 BP Amersfoort
Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Postbus 90004 3509 AA Utrecht
Enexis B.V. Postbus 856 5201 AW 's-Hertogenbosch

N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700 MA Groningen
Rijkswaterstaat Noord-Brabant Postbus 90157 5200 MJ 's-Hertogenbosch
Ministerie EL&I/Energie Postbus 6111 5600 HC
KPN PPostbus 70598 5201 CZ
Ziggi B.V. Postbus 43048 3540 AA
Reggiber/NEM Brabant Postbus 1046 5602 Eindhoven
Brabant Water Postbus 1068 5200 BC 's-Hertogenbosch
Edinet B.V. Postbus 2005 5600 CA Eindhoven
Tennet Holding BV Postbus 718 6800 AS Arnhem

Naar aanleiding van het vooroverleg is het plan op de volgende onderdelen aangepast:

- Verwijzing naar Keur 2015;
- Toetsingsvoorwaarden effect op cultuurhistorische waarden bij toepassing algemene afwijkingsbevoegdheid;
- Verwijzing naar Luchthavenbesluit Eindhoven 2014 en defensiebelangen vanuit het Barro en Rarro;
- Aanscherping verbodsbepaling werkzaamheden in leidingtracé en vrijwaringszone.

Voor een compleet overzicht van de vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar de 'Nota Vooroverleg en Inspraak' welke als bijlage is toegevoegd.

6.2.5 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Batadorp e.o." heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening met ingang van 29 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie over het bestemmingsplan indienen.

De onderstaande reclamanten hebben een inspraakreactie ingediend:

Naam
Bewoner Bataalaan 4
Bewoner Looierstraat 28

Naar aanleiding van de inspraak is het plan op de volgende onderdelen aangepast:

- Tekstuele verduidelijkingen in de toelichting;
- Verruimde regeling voor het plaatsen van installaties op daken van zowel hoofd- als bijgebouwen;
- Verwijzing naar Luchthavenbesluit Eindhoven 2014 en defensiebelangen vanuit het Barro en Rarro.

Voor een compleet overzicht van de inspraakreacties en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar de 'Nota Vooroverleg en Inspraak' welke als bijlage is toegevoegd.

6.2.6 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Nota vooroverleg en inspraak

Nota Vooroverleg en Inspraak

Bestemmingsplan “Batadorp e.o.” en de beleidsregel “welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp”

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Batadorp e.o.” heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening met ingang van 29 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie over het bestemmingsplan indienen. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Tevens heeft de beleidsregel “Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp” gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op 20 mei is er een inloopavond geweest waar alle bewoners van Batadorp persoonlijk voor waren uitgenodigd. Tijdens deze avond was er gelegenheid voor het stellen van vragen over het voorontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen inspraakreactie opgenomen. Iedere reclamant (indiener inspraakreactie) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte inspraakreactie opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening inspraakreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de inspraakreactie;
- per inspraakreactie is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per inspraakreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot en wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan of de welstandscriteria..

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk verklaard. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan of de vast te stellen welstandscriteria. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende inspraakreactie en het onderdeel wijzigingen (onder 7 en 8) van de nota vooroverleg in inspraak.

Onder 5 is een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties opgenomen. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

¹ Wet bescherming persoonsgegevens
BL15-08744

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3. Overzicht indieners inspraakreacties

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen inspraakreacties van de reclamanten.

Naam	Nr
Bewoner Batalaan 4	1
Bewoner Looierstraat 28	2

4. Ingekomen inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan of de welstandscriteria aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de inspraakreactie(s).

<p>1. bewoner Batalaan 4</p> <p>Ingekomen 3 juni 2015/ dagtekening 2 juni 2015</p>
<p><i>1.a. In het beeldkwaliteitplan en de welstandscriteria staat onder het kopje “detaillering, kleur en materiaal “ opgenomen “Het behoud van de oorspronkelijke dimensie kleur- en materiaalgebruik en het u-vormige patroon van het lattenwerk van de garagedeuren”. Deze duren komen niet meer voor. Reclamant verzoekt om bovenstaande tekst te schrappen e. aanpassing definitie behoud(welstand)</i></p>
<p><i>1.b. Reclamant verzoekt met betrekking tot installaties op het dak de minimale afstand tot de voorgevel te schrappen en hiervoor een alternatieve regeling op te nemen waarbij het mogelijk is dat installaties op dichterbij de voorgevel kunnen worden geplaatst.</i></p>
<p><i>1.c. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat installaties alleen op het dak van het hoofdgebouw mogen worden geplaatst. Reclamant verzoekt om ook installaties op het bijgebouw toe te staan.</i></p>
<p><i>1.d. Reclamant verzoekt bij de uitleg van de term “nastreven” op bladzijde 9 in de welstandscriteria ter verduidelijking toe te voegen dat nastreven betekent dat het niet dwingend is voorgeschreven.</i></p>

1.e. Reclamant verzoekt de uitleg van het begrip "behouden" op bladzijde 9 van de welstandscriteria te verduidelijken, zodat het voor een ieder duidelijk is dat wat er niet meer is ook niet meer behouden kan blijven.

Reactie gemeente

1.a Nu er geen oorspronkelijke garageboxen meer aanwezig heeft het woord "behoud" geen waarde meer. De beleidsregel "Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp" zal conform verzoek van reclamant op dit onderdeel worden aangepast.

1.b De regeling ten aanzien van de plaatsing van installaties op het dak is omwille van de leesbaarheid, handhaafbaar en toetsbaarheid vereenvoudigd en beperkt tot het dakvlak van hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 1 meter vanaf de voorgevel. Het doel van de regeling is dat de zichtbaarheid van deze installaties vanaf de straat wordt voorkomen of in ieder geval beperkt. In het eerder gepubliceerde, maar teruggetrokken ontwerpbestemmingsplan voor Batadorp was deze minimale afstand tot de voorgevel eveneens opgenomen. Het is echter voorstelbaar dat onder een flauwe installatiehoek en afhankelijk van de afstand van de voorgevel tot de weg installaties dicht op de voorgevel eveneens niet zichtbaar zullen zijn. De regeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is dan- mede gezien het stimuleren van duurzame energieoplossingen - onnodig beperkend.

Gezien het bovenstaande zal in het ontwerpbestemmingsplan de regeling ten aanzien van de plaatsing van installaties op het dak genuanceerd worden, waarbij er tevens installaties zijn toegestaan op een afstand kleiner dan 1 meter uit de voorgevel mits deze onder een bepaalde installatiehoek geplaatst worden zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de straat. Deze hoek zal worden bepaald afhankelijk van de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de straat. Deze regeling wordt eveneens van toepassing verklaard op het plaatsen van installaties op bijgebouwen.

1.c Bestemmingsplan zal worden aangepast conform verzoek reclamant. Zie reactie gemeente onder 1.b.

1.d De uitleg van het begrip "nastreven" zal in de beleidsregel "Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp" conform verzoek van reclamant worden verduidelijkt.

1.e De uitleg van het begrip "behouden" zal in de beleidsregel "Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp" conform verzoek van reclamant worden verduidelijkt.

Conclusie

1.a. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **de welstandscriteria**

1.b. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**

1.c. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**

1.d. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **de welstandscriteria**

1.e. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **de welstandscriteria**

2. bewoner Looierstraat 28

Ingekomen 1 juni 2015/ dagtekening 1 juni 2015
<i>2.a Toelichting bladzijde 8 : De tekst met betrekking tot met betrekking tot de Batalaan is vaag, onduidelijk en incorrect. Reclamant verzoekt de toelichting aan te passen</i>
<i>2.b Toelichting bladzijde 29 : Hier wordt voorbij gegaan aan het feit dat de heersende geluidsbelasting en juist de forse geluidsoverlast niet van binnen Batadorp komt maar juist van buiten. Reclamant verzoekt de toelichting hierop aan te passen</i>
<i>2.c In hoofdstuk 4.2 wordt gesteld dat de Ke de eenheid is om geluidniveau te kwantificeren. Dit is nog volgens de oude regels. Ondertussen wordt de Lden norm steeds meer toegepast. De Ke waarden kunnen nu niet vergeleken worden met de eerder genoemde jaarrapporten van DGMR, die juist de geluidsoverlast van luchtverkeer aangeeft in Lden waarden. Reclamant verzoekt een overzicht met Lden waarden toe te voegen.</i>
<i>2.d Toelichting bladzijde 52 en regels: Het verbindinggebouw tussen de hoofdbouw en een oorspronkelijk bijgebouw van 3.80 meter mag niet hoger zijn dan 3 meter. Visueel gezien zou het mooier zijn als het tussengebouw dezelfde hoogte heeft als het bijgebouw. Reclamant verzoekt de toelichting en de regels aan te passen.</i>
<i>2.e Op meerdere plekken wordt beschreven over de carport bij de begrippen en de regels. De twee meest voorkomende carports ontbreken hier echter. Namelijk de carport bij een halfvrijstaand geschakelde woning en twee aan elkaar gebouwde carports. Deze carports zijn maar aan één zijde open en voldoen daarmee niet aan de begripsomschrijving. Graag tekst aanpassen zodat deze carports ook volgens de regels zijn toegestaan.</i>
<i>2.f In artikel 11.2.1. ontbreekt de beschrijving/begrip halfvrijstaand geschakelde woningen, terwijl dit de meest voorkomende woning is in het nieuwe gedeelte van Batadorp</i>
Reactie gemeente.
2.a Conform verzoek zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast
2.b Het DGMR rapport geeft aan dat rekenkundig gemiddeld geluidsniveau over de afgelopen 3 jaar op 54 dB ligt. De maatgevende bron hierbij is wegverkeer (52 dB) boven luchtvaart (46 dB) en overig (47 dB). Het geluid van het wegverkeer bij Batadorp is hoofdzakelijk afkomstig van De Maas en de A58. Hierin is over de afgelopen 3 jaar een klimmende tendens te onderscheiden. Het hoogste gemeten L _{den} - waarden wegverkeer per maand in Batadorp is niet februari 2014 (51 dB) maar januari 2015 (56 dB). Conform verzoek zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast.
2.c De teksten met betrekking tot luchtvaartgeluid zijn aangepast naar de laatste regelingen en besluiten, waarbij de afbeelding m.b.t. de KE-eenheden nog steeds van toepassing is.
2.d Van oorsprong zijn bij de hoofdmassa's van Batadorp uitbreidingen en vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd. De vrijstaande bijgebouwen hebben gedeeltelijk een hoogte hoger dan 3.00 meter. Deze hoogte hoger dan 3.00 meter is acceptabel omdat het bijgebouw vrij ligt op het achtererf. In een nieuwe situatie waarbij nog geen vrijstaand bijgebouw aanwezig is (of een nieuwe wordt toegevoegd) is een hoogte hoger dan 3.00 meter mogelijk. Uitbreiden van de hoofdmassa in de vorm van een aanbouw maakt het bestemmingsplan ook direct mogelijk, maar dan met een hoogte tot maximaal 3.00 meter. Hierbij blijft een duidelijk onderscheid mogelijk

tussen hoofdmassa' en aanbouw. Het is onwenselijk dat een vrijstaand bijgebouw met de hoofdmassa wordt verbonden door middel van een tussenlid hoger dan 3.00 meter. Het ruimtelijk onderscheid tussen hoofdmassa én vrijstaand bijgebouw moet stedenbouwkundig gezien aanwezig blijven. Het is dan ook wenselijk om een tussenlid van maximaal 3.00 meter toe te passen. Wordt deze hoger verdwijnt het onderscheid tussen aanbouw en vrijstaand bijgebouw.

2.e Bij de door reclamant aangegeven carports is er nog steeds sprake van een carports die aan twee zijde open zijn, mits de scheiding tussen de twee carports niet hoger is dan twee meter. Deze carport zijn volgens de opgenomen regels in het voorontwerpbestemmingsplan toegestaan. Bij een vrijstaand geschakelde woning kan een carport bestaan uit 3 gesloten zijden. Deze voldoet niet aan de definitie en wordt daarom behandeld als aanbouw of bijgebouw. Omdat het nog altijd mogelijk is om ook bij een vrijstaand geschakelde woning een carport op te richten welke wel voldoet aan de definitie (bijvoorbeeld een carport die aan de voor- en achterzijde open is, is er geen aanleiding de definitie aan te passen.

2.f Conform verzoek reclamant zal het begrip halfvrijstaande woning worden aangevuld zodat hieronder eveneens (half)vrijstaand geschakelde woningen worden verstaan.

Conclusie

2.a. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

2.b. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

2.c. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

2.d. De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

2.e. De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

2.f. De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van **het bestemmingsplan**.

5. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Naam en adres	
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Postbus 1600 3800 BP Amersfoort	3
Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie	4

Postbus 90004 3509 AA Utrecht	
Enexis B.V. Postbus 856 5201 AW 's-Hertogenbosch	5
N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700 MA Groningen	6
Rijkswaterstaat Noord-Brabant Postbus 90157 5200 MJ 's-Hertogenbosch	7
Ministerie EL&I/Energie Postbus 6111 5600 HC	8
KPN PPostbus 70598 5201 CZ	9
Ziggi B.V. Postbus 43048 3540 AA	10
Reggiber/NEM Brabant Postbus 1046 5602 Eindhoven	11
Brabant Water Postbus 1068 5200 BC 's-Hertogenbosch	12
Edinet B.V. Postbus 2005 5600 CA Eindhoven	13
Tennet Holding BV Postbus 718 6800 AS Arnhem	14

6. Ingekomen vooroverlegreacties

BL15-08744

<p>1. Provincie Noord-Brabant</p> <p>Ingekomen via de mail d.d. 23 april 2015</p>
<p><i>Indiener geeft aan dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.</i></p>
<p>Reactie van de gemeente</p> <p>De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p style="text-align: center;">Conclusie</p>
<p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>2. Waterschap de Dommel</p> <p>Ingekomen via de mail d.d. 1 juni 2015</p>
<p><i>Indiener geeft aan dat aangezien het plan van conserverende aard is het waterhuishoudkundig plan van beperkt belang is. Indiener geeft aan dat per maart 2015 de Keur 2015 met bijbehorende Beleidsregels en Algemene regels in werking is getreden. De beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" is daarmee komen te vervallen (u noemt deze in paragraaf 4.7 van de Toelichting)</i></p>
<p>Reactie van de gemeente</p> <p>Toelichting wordt conform verzoek indiener aangepast.</p>
<p style="text-align: center;">Conclusie</p>
<p>De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed</p> <p>Ingekomen via de mail d.d. 1 juni 2015</p>
<p><i>Indiener geeft aan dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de Minister van OCW, van oordeel is dat het plan voldoende beschermend is op één onderdeel na.</i></p> <p><i>In artikel 22.2 worden voorwaarden genoemd waaronder algemene afwijkingen als genoemd in 22.1 zijn toegestaan. Aangezien de benoemde afwijkingsmogelijkheden mogelijk in conflict kunnen zijn met de ruimtelijke waarden van het gezicht adviseer ik u aan artikel 22.2 ook de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht aan de afwijkingsvoorwaarden toe te voegen. Artikel 22.2 punt a. is in dat opzicht onvoldoende omdat het niet duidelijk is of hiermee de ruimtelijk-historische samenhang wordt bedoeld en dat de waarden van het gezicht ook meer betreft dan alleen de samenhang en het bebouwingsbeeld.</i></p>

Reactie van de gemeente

Artikel 22.2. zal zodanig worden aangepast dat de cultuurhistorische waarde als afwijkingsvoorwaarden wordt opgenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ministerie van Defensie

Ingekomen via de mail d.d. 4 juni 2015

Indiener geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan Batadorp een conserverend karakter heeft en niet conflicteert met de defensiebelangen. Indiener merkt wel op dat in de toelichting wordt verwezen naar het aanwijzingsbesluit van de luchthaven Eindhoven van 2007, dit moet zijn het Luchthavenbesluit Eindhoven van 2014. Indiener verzoekt om de zoneringen uit dit luchthavenbesluit te hanteren. Reclamant merkt ook op dat in de toelichting wordt verwezen naar het Structuurschema Militaire Terreinen deel 2 (SMT2). Het SMT2 is echter niet meer in werking, de defensiebelangen zijn gekaderd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Reclamant verzoekt de toelichting hierop aan te passen

Reactie van de gemeente

De toelichting wordt conform verzoek indiener aangepast.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. TenneT TSO B.V.

Ingekomen via de mail d.d. 8 juni 2015

Indiener heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van voornoemd bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Ingekomen de mail d.d. 9 juni 2015

Indiener heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van voornoemd bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Endinet B.V.

Ingekomen via de mail d.d. 8 juni 2015

Indiener geeft aan dat zij op basis van de overzichtstekening geen saneringswerkzaamheden heeft aangaande de gasleiding. Deze tekening geeft echter niet het complete beeld of er aanpassingen plaats dienen te vinden. De aanpassingen kunnen ontstaan door verschuiving van wegen, K&L tracés, bomenplannen of riool wijzigingen. Pas door middel van detailtekeningen kan bekeken of er werkzaamheden zijn

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te houden met:

- Bereikbaarheid van de gasleiding middels vaststellen logische tracés
- Geen gesloten verharding (zie asfalt, beton of enigerlei puinverharding) boven onze gasleidingen
- Geen diep wortelende beplanting boven de leidingen.
- Geen obstakels (kunstwerken, bankjes, infoborden e.d.) boven de gasleidingen.
- Geen ophoging van het maaiveld.

Reactie gemeente

Artikel 14.4.1 is aangevuld zodat in ieder geval voor de door reclamant genoemde werkzaamheden een verbodsbepaling is opgenomen

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Waterschap De Dommel

Ingekomen via de mail d.d. 1 mei 2015

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de waterhuishoudkundige situatie veranderen. Daarmee is het plan waterhuishoudkundig van beperkt belang.

Indiener merkt op dat per maart 2015 de Keur 2015 met bijbehorende Beleidsregels en Algemene regels in werking is getreden. De beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" is daarmee komen te vervallen (paragraaf 4.7 van de Toelichting).

Reactie gemeente

Toelichting wordt conform opmerking indiener aangepast.

Conclusie
De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Enexis B.V.
Ingekomen via de mail d.d. 10 juni 2015
<i>Indiener geeft aan dat er binnen het bestemmingsplan geen "150/10 kV schakelstations, 50 kV transportverbindingen en/of gasvoorziening" aanwezig zijn. Wel zijn er elektriciteitsstations en e/leidingen aanwezig</i>
Reactie gemeente De vermelde nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Tevens is het mogelijk binnen (vrijwel) alle bestemmingen nutsvoorzieningen te bouwen en (lokale) leidingen aan te leggen.
Conclusie
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan "Batadorp e.o." worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte reacties alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. inspraak

- Op pagina 8 is een verduidelijking in de tekstpassage over de Bataalaan gedaan;
- Paragraaf 4.2: bij de beschrijving van het wegverkeerslawaaï is een alinea toegevoegd met betrekking tot verkeerslawaaï afkomstig van wegen buiten Batadorp;
- Paragraaf 4.2: beschrijving van het geldende Luchthavenbesluit Eindhoven van 2014 en de defensiebelangen zoals gekaderd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro);
- Paragraaf 4.9: Verruiming van plaatsingsmogelijkheden voor installaties op daken van zowel hoofdgebouwen als aan- en bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen – Cultuurhistorisch waardevol';

N.a.v. vooroverleg

- Paragraaf 4.9: Beschrijving van het geldende Luchthavenbesluit Eindhoven van 2014 en de defensiebelangen zoals gekaderd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro);
- Paragraaf 4.7: Verwijzing naar de Keur 2015.

BL15-08744

Ambtshalve aanpassingen

- Paragraaf 4.3: Advies Veiligheidsregio is verwerkt..

De planregels

N.a.v. inspraak

- Artikel 12.2.3: Verruiming van plaatsingsmogelijkheden voor installaties op daken van zowel hoofdgebouwen als aan- en bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen – Cultuurhistorisch waardevol';
- Artikel 1.44: Aanvulling van het begrip 'halfvrijstaande woning' zodat hieronder eveneens (half)vrijstaand geschakelde woningen worden verstaan.

N.a.v. vooroverleg

- Artikel 14.4.1 is aangevuld zodat in ieder geval voor de door reclamant genoemde werkzaamheden een verbodsbepaling is opgenomen;
- Artikel 22.2. is aangepast zodat de cultuurhistorische waarde als afwijkingsvoorwaarden is opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

- Geen.

De verbeelding

N.a.v. inspraak

- Geen

N.a.v. vooroverleg

- Geen

Ambtshalve aanpassingen

- De woningen aan de Internaatsstraat 2^e en 2^f. krijgen de bestemming 'Wonen' in plaats van 'Wonen - Cultuurhistorisch waardevol' daar dit nieuwe woningen betreft;
- Het aanduidingsvlak "bijgebouwen" is bij de volgende woningen naar 4 meter achter de voorgevelrooilijn verschoven:
 - Wilhelminakanaalstraat 3
 - Batalaan 19
 - Welvaartsstraat 4
 - Amsterdamsestraat 3

8. Wijzigingen beleidsregel “Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp”

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die in de beleidsregel “Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp” zijn aangebracht op basis van de ingebrachte inspraakreacties.

- Op pagina 19 (garageboxen) is onder het kopje “detaillering, kleur en materiaal” is de laatste zin geschrapt. Tevens is de afbeelding “kleurstelling garagedeur” geschrapt.
- Op pagina 9 (beoordeling) is onder het kopje “waarderingssystematiek” bij “nastreven” de volgende zin toegevoegd “Zonder dwingend voorgeschreven welstandscriteria”. Tevens wordt de volgende zin toegevoegd “Vooroverleg op basis van een schetsplan is daarom raadzaam”.
- Op pagina 9 (beoordeling) is onder het kopje “detaillering, kleur en materiaal” bij “behouden” de volgende zin toegevoegd “Voor de duidelijkheid, niet meer aanwezige elementen” behoeven niet te worden teruggebracht”.
- Op pagina 18 (erfafscheidingen) is de laatste alinea geschrapt.

Bijlage 2:

Preadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

Retouradres, Postbus 242, 5600 AE Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best
Adviseur veiligheid, de heer R. Hendriks
Postbus 50
5680AB BEST

Geacht college,

U heeft op 25 juni 2015 bij de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost een adviesaanvraag ingediend inzake het voorontwerpbestemmingsplan 'Batadorp e.o.'. Hierbij ontvangt u ons preadvies.

Advies

Aangezien de risico's ongewijzigd blijven en het aantal mensen in het plangebied nagenoeg hetzelfde blijft is er geen reden om extra maatregelen te treffen.

Voor de volledigheid gaan we hieronder in op de aspecten groepsrisico, zelfredzaamheid en de mogelijkheid tot bestrijdbaarheid.

Groepsrisico

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de risico's, zoals het groepsrisico, ongewijzigd blijven.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn de defensieleiding, de ondergrondse gastransportleiding, het spoor en de rijkswegen A2 en A58. Aangezien de risico's ongewijzigd blijven is er geen reden om extra maatregelen te treffen. Voor de beeldvorming gaan wij in het kort in op de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Er zijn geen wijzigingen in de zelfredzaamheid van de mensen in het plangebied.

De bestaande projectering van de bluswatervoorziening voldoet niet aan de Beleidsregels 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid', zoals deze in de gemeente Best zijn vastgesteld. De bestaande situatie wijkt met name af ten aanzien van de afstanden van het huidige beleid. Echter, de huidige projectering voldoet wel aan de nieuwe, nog vast te stellen, beleidsregels van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Voor wat betreft bereikbaarheid voldoet het plan aan het beleid.

Omgevingsadvisering

Onderwerp

Het
voorontwerpbestemmingsplan
'Batadorp e.o.'

Datum

14 juli 2015

Uw brief van

25 juni 2015

Uw kenmerk

Behandeld door

dhr. PMF van der Vleuten

Telefoon

(040) 2 203 638

Ons kenmerk

15.U.04619

Aantal bijlagen

In afschrift aan

Afdelingshoofd Brandweezorg
De Kempen, de heer B. van
Otterdijk

Bezoekadres

Deken van Somerenstraat 2
5611 KX Eindhoven
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

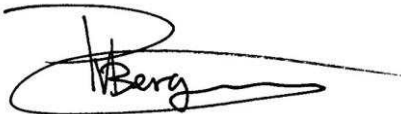
Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven

De opkomsttijden van de eerste tankautospuit overschrijden de wettelijke opkomsttijd in het plangebied ten westen van de Schoenmakersstraat tot aan het Wilheminakanaal-Beatrixkanaal. De overschrijding is ongeveer één minuut. Dit soort overschrijdingen staan in het dekkingsplan. Het dekkingsplan is op 26 maart 2015 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio. Daarnaast is door het Algemeen Bestuur aan de Veiligheidsregio verzocht om flankerend beleid te maken voor gebieden waar de werkelijke opkomsttijd de wettelijke opkomsttijd overschrijdt. Wij zullen u te zijner tijd informeren wanneer het flankerend beleid toepasbaar is.

Tot slot zien wij graag het vastgestelde bestemmingsplan tegemoet. Mocht ons advies nog aanleiding geven tot vragen dan staat de heer Pieter van der Vleuten (040-2608638) u graag te woord.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost,
namens deze,



P.P. van Bergen
Afdelingshoofd Omgevingsadviesering

Omgevingsadviesering

Onderwerp

Het
voorontwerpbestemmingsplan
'Batadorp e.o.'

Ons kenmerk

15.U.04619

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl