

Best

Bedrijventerreinen



Bestemmingsplan

Best

Bedrijventerreinen Best 't Zand, Breeven en Heide

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0753.bpBedrijventer2010-VG02

projectnummer:

075300.13759.00

projectleider:

ir. G.J.G. Bokelman

planstatus

datum:

25-11-2010

28-06-2011

06-02-2012

04-02-2013

status:

voorontwerp

ontwerp

vaststelling

gewijzigde

vaststelling

conform 6:19

Awb



toelichting

Inhoud van de toelichting

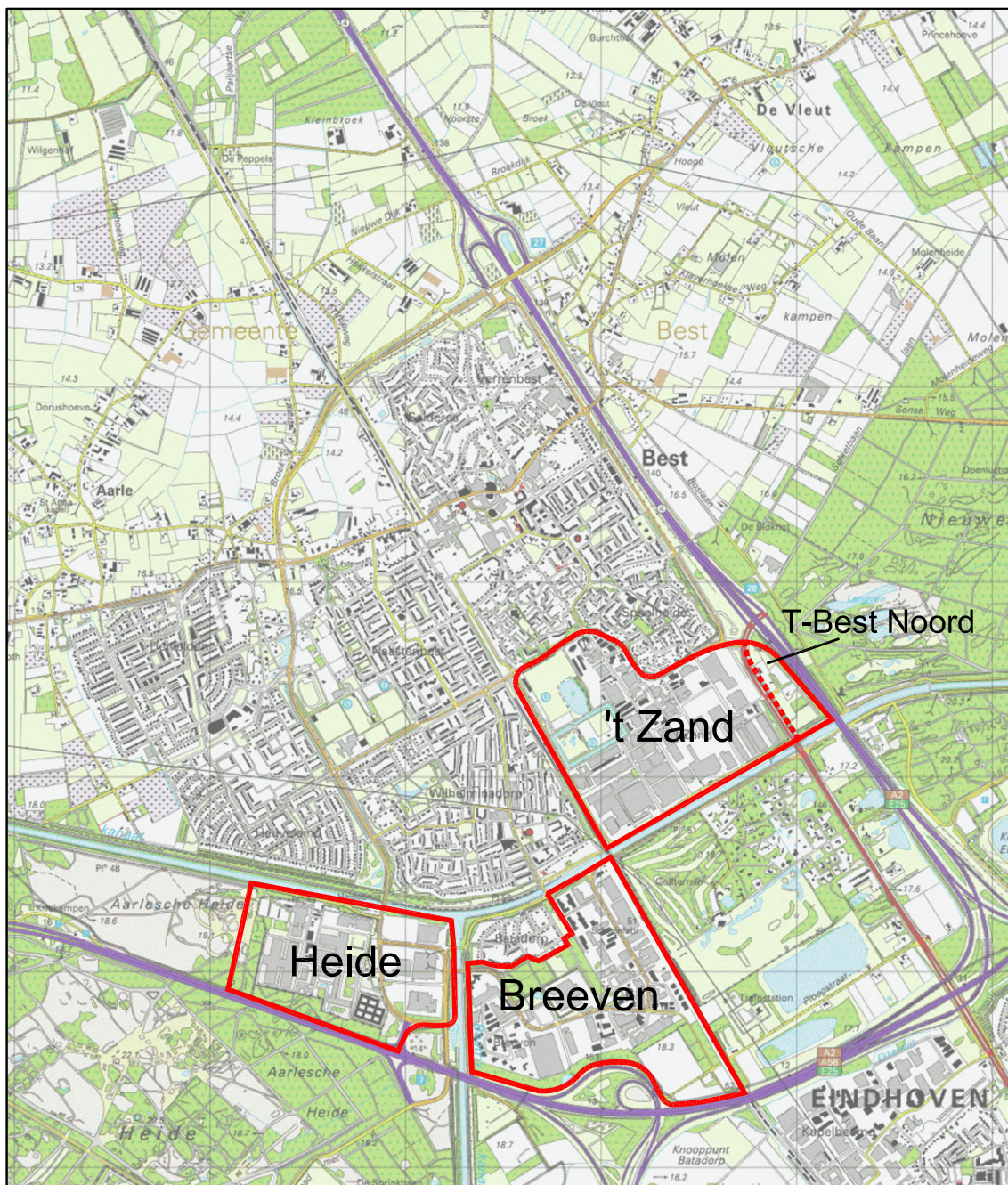
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Planvorm	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Rijks- en provinciaal beleid	7
2.3. Regionaal beleid	9
2.4. Gemeentelijk beleid	11
2.5. Conclusie	15
3. Ruimtelijke structuur	17
3.1. Bestaande situatie	17
3.2. Beoogde situatie	19
3.3. Ontwikkeling Hornbach	22
4. Samenvatting milieuaspecten annex planMER	31
4.1. Ontwikkelingen in het bestemmingsplan en planMER	31
4.2. Samenvatting milieueffecten per aspect	32
5. Juridische regeling	35
5.1. Inleiding	35
5.2. Algemeen	35
5.3. Planregels	36
6. Uitvoerbaarheid	51
6.1. Economische uitvoerbaarheid	51
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen:

1. Milieuaspecten annex planMER.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'.
3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'.
4. Overzicht bedrijven met een specifieke aanduiding.
5. Verantwoording groepsrisico.
6. Notitie 'bedrijvigheid en nieuw hotel in bestemmingsplan Bedrijventerreinen'.
7. Nota inspraak en overleg
8. Beleidsaspecten detailhandel t.b.v. ontwikkeling Hornbach;
9. Onderzoek luchtkwaliteit t.b.v. ontwikkeling Hornbach;
10. Watertoets t.b.v. ontwikkeling Hornbach.
11. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".

Separate bijlagen:

12. Gemeente Best/RBOI. Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best, 17 juni 2011.
13. BRO. Ruimtelijke onderbouwing 'Hotel aan I.B.C.-weg 2-2A' Gemeente Best. Rapportnummer: 211X04379.062089_1, 31 mei 2011.
14. K&M. Herziening bestemmingsplannen industrieterreinen te Best, industrieterrein 't Zand, april 2010 (inclusief erratum).
15. K&M. Geluidsberekening wegverkeers- en industrielawaai locatie I.B.C.-weg te Best, rapportnr LJ/FK/A2011.2578, 9 mei 2011.
16. K&M. Notitie Aanpassing geluidszone industrieterrein Heide/Breeven, 24 juni 2009.
17. Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid. (Deel A: Beschouwing risicobronnen), Bedrijventerrein gemeente Best. Projectnummer 204395, 24 augustus 2011.
18. Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid, Bedrijventerrein, gemeente Best Deel B. Projectnummer 204395, augustus 2011.
19. NLR. Groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven, concept augustus 2008.
20. Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid Herontwikkeling kantoorlocatie IBC-weg te Best, projectnr. 233494, november 2010.
21. Arcadis. Geluidsbelasting IBC weg 2 ten gevolge van wegverkeer, rapportnummer 140326.000620.003, 9 mei 2011.
22. BRO. Best, Hotelonderzoek IBC-weg. Rapportnummer: 203x00730.061578_1, 8 november 2010.
23. BRO. Kansennotitie Hotel IBC-weg 2-2A te Best. Rapportnummer: 211x04379.059874_1, 14 juni 2010.
24. Bureau Stedelijke Planning. Distributieve onderbouwing Hornbach Best, 2 december 2011.
25. Goudappel Coffeng. Verkeerseffecten Hornbach Best. Kenmerk HBH006/Wgf/0026, 30 september 2011.
26. K&M Akoestisch adviseurs, Akoestisch onderzoek WM Hornbach Bouw- en Tuinmarkt Zandstraat 15 te Best, 9 september 2011.
27. Oranjewoud, Externe veiligheid Hornbach Best. Beschouwing externe veiligheid ten behoeve van ontwikkeling Hornbach te Best, projectnummer 421210, april 2011.
28. Adviesbureau Mertens B.V, Verkennende veldinventarisatie naar het voorkomen van vleermuizen en vogels in en direct rond de nieuwbouwlocatie Hornbach te Best, 8 september 2010.
29. Oranjewoud, Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen spoor en A2/A58. Bestemmingsplan bedrijventerrein Breeven, 't-Zand en Heide, gemeente Best. Projectnummer 204395, augustus 2011.
30. Commissie voor de mer. Bestemmingsplan bedrijventerreinen 't Zand, Breeven en Heide, gemeente Best. Toetsingsadvies over het milieueffectrapport. 22 september 2011 / rapportnummer 2573-22.
31. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Advies ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Best – 't Zand, Breeven en Heide, 14 oktober 2011.
32. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Advies ruimtelijke onderbouwing van het bedrijf Hornbach, 9 december 2011.
33. Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Hornbach Best, 12 juli 2012.
34. K&M Akoestisch adviseurs, Akoestisch onderzoek WABO Hornbach Bouw- en Tuinmarkt Zandstraat 15 te Best, 16 juli 2012.



Figuur: Ligging plangebied



1.1. Aanleiding

Voor de drie bedrijventerreinen in Best heeft de gemeente als doel om de thans vigerende bestemmingsplannen te actualiseren en onder te brengen in één nieuw bestemmingsplan. Daarbij wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een herprofilering van de drie afzonderlijke terreinen. De ruimtelijke kwaliteit van de terreinen laat op een aantal punten namelijk te wensen over. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het herstructureren van een aantal zwakke plekken en om een toetsingskader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De herprofilering zet in op het versterken van de bedrijfssegmentering van de drie bedrijventerreinen om zo de brede doelgroep aan bedrijven te bedienen. Gestreefd wordt naar een stevige positionering van een herkenbaar en duurzaam bedrijfs-economische situatie in de gemeente.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Best en bestaat uit de gebieden 't Zand, Breeven en Heide. Deze drie bedrijventerreinen hebben een vergelijkbare omvang (respectievelijk 67 ha, 55 ha en 50 ha), maar verschillen van elkaar in opbouw en structuur. De gebieden worden begrensd en van elkaar gescheiden door belangrijke infrastructurele lijnen van water, spoor en weg.

Ook het bedrijventerrein T-Best Noord dat aan de Eindhovenseweg-Zuid ligt, tegen het bedrijventerrein 't Zand aan, is opgenomen in dit bestemmingsplan. Tevens zijn de bepalingen van het vastgestelde bestemmingsplan Eindhovenseweg-Zuid overgenomen in dit bestemmingsplan (voor zover het gedeelte dat ligt ten noorden van het Wilhelminakanaal).

1.3. Planvorm

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gericht op het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, met uitzondering van de beoogde hotelontwikkeling op de hoek van de I.B.C.-weg en de Eindhovenseweg-Zuid. Daarnaast wordt –in lijn met het gemeentelijk beleid– in de zone tussen de Zandstraat en de Eindhovenseweg-Zuid de functie perifere detailhandel direct toegestaan.

Uitgangspunt voor de bestemmingslegging vormen de thans aanwezige functies en bebouwing, en de hoofdlijnen van het vigerende bestemmingsplannen. Daaraan zijn de hoofdlijnen van het Beeldkwaliteitplan¹⁾ toegevoegd als impuls in de ruimtelijke kwaliteit en de segmentering van de bedrijventerreinen. Dit Beeldkwaliteitplan is als separate bijlage toegevoegd.

Milieueffectrapportage (planMER)

Op de drie bedrijventerreinen zijn thans 'zwaardere' bedrijven gevestigd die in dit bestemmingsplan als zodanig worden bestemd. Ook wordt de mogelijkheid geboden om conform het provinciale beleid in de toekomst milieuruimte te bieden aan dit type bedrijven om de bedrijventerreinen maximaal te benutten.

Omdat dergelijke bedrijven mogelijk mer-(beoordelings)plichtig kunnen zijn in het kader van het milieuspoor, en het bestemmingsplan het kader voor de vestiging van deze bedrijven vormt, geldt een planmer-plicht. Het milieuonderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd fungeert derhalve als een planMER.

Parapluherziening geluidszone 't Zand en zonebeheerplan

Parallel met dit bestemmingsplan is de Parapluherziening op 12 december 2011 vastgesteld voor de geluidszone van industrieterrein 't Zand'. De parapluherziening heeft alleen betrekking op het aspect industrielawaai. De herziening regelt de geluidszone van industrieterrein 't Zand in de gebieden die buiten het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' vallen.

Tevens heeft de gemeente een zonebeheerplan voor 't Zand op 20 december 2011 vastgesteld. Dit plan heeft als doel om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A) op de zonegrens (= grens van de geluidszone) van het industrieterrein en de normen die in het verleden voor woningen binnen de geluidszone zijn vastgesteld. Het zonebeheerplan vormt de basis voor toekomstige omgevingsvergunningverlening aan bedrijven. Het zonebeheerplan zorgt er dus voor dat ook in de toekomst voldaan wordt aan de geluidszone van industrieterrein 't Zand' die de gemeente in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' en de parapluherziening vastlegt.

Het zonebeheerplan heeft overigens ook betrekking op de bedrijventerreinen Heide en Breeven, waarvoor de gemeente een beleidsmatige geluidszone heeft vastgesteld.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat de volgende informatie:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: beleidskader voor het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3: bestaande en beoogde situatie;
- hoofdstuk 4: samenvatting van de milieuaspecten annex planMER;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure.

In bijlage 1 is het milieuonderzoek annex planMER integraal opgenomen.

1) Gemeente Best / RBOI. Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best, 17 juni 2011.

2.1. Inleiding

De grondslag voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre het bestemmingsplan past binnen het beleid.

Beleidskader en Wro

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan.

2.2. Rijks- en provinciaal beleid

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft de Planologische kernbeslissing (PKB-teksten) en hoe deze zijn bedoeld om door te werken tot op lokaal niveau. Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale en stedelijke netwerken. De beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. Het Rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van verouderde terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

Het Rijk zal een Actieplan Bedrijventerreinen uitbrengen. In dit plan wordt ingegaan op de kenmerken van nieuw ondersteunend (financieel) instrumentarium voor bedrijventerreinen en op regionale beleidsontwikkeling door provincies, in overleg met samenwerkende gemeenten, voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen.



Uitsnede Structurenkaart



Fragment Verordening Ruimte fase 1 - Stedelijk gebied

Structuurvisie (2011) & Verordening Ruimte (2011)

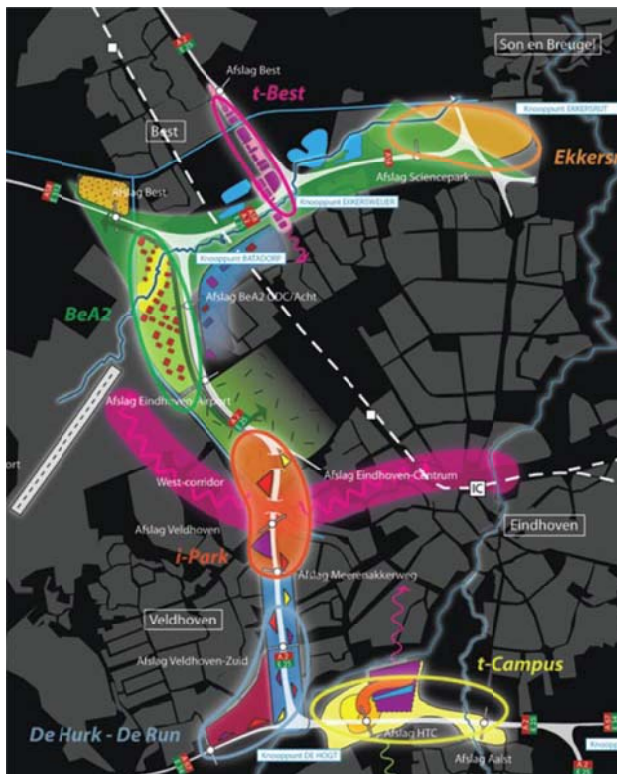
Vanaf 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Naast de structuurvisie heeft de provincie gekozen om voor een aantal onderwerpen het instrument van de verordening in te zetten.

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het plangebied is op de Kaart Verordening Ruimte aangemerkt als stedelijk gebied. Dit stedelijke gebied is bestemd voor de drie bedrijventerreinen van de gemeente Best. Binnen de grenzen van dit gebied wordt beoogd om de bestaande stedelijke activiteiten te bundelen. Hoe beter deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

2.3. Regionaal beleid

De geniale Brainportlocatie; Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven

In de Nota Ruimte is het concept van stedelijke netwerken geïntegreerd met de kernzones uit de Pieken in de Delta. Zuidoost-Nederland wordt, naast Mainport Schiphol en Mainport Rotterdamse haven, met de term Brainport aangemerkt als één van de drie belangrijkste economische kernzones van Nederland.



Visie de geniale Brainportlocatie

Het verbreden van de A2 en de Randweg Eindhoven is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) aangegrepen om de 'Brainport' een duidelijk gezicht te geven. Er is een regionale visie 'De Geniale Brainportlocatie' opgesteld namens de aangrenzende gemeenten Waalre, Veldhoven, Son en Breugel, Eindhoven en Best.

In de visie wordt een vijftal ontwikkellocaties benoemd waarvan er twee (deels) op het grondgebied van Best zijn gesitueerd: Brainport Innovatie Campus (BIC) en T-Best. BIC wordt een campus die vergelijkbaar is qua filosofie en organisatie met High Tech Campus Eindhoven (HTCE), maar dan voor de kleinmetaal en toeleverende industrie.

Het bedrijf VDL-Groep is trekker van deze ontwikkeling. T-Best bestaat uit twee componenten. Groene Vlinder, die middels de slowlane Aquabest met Aarles Heide moet gaan verbinden als een regionaal natuur- en leisuregebied. De slowlane is een fietsringweg die de belangrijkste gebieden in de Brainport verbindt, waaronder Philips Healthcare en Sciencecenter Ekkersrijt via de Groene Vlinder. Het gebied de Rode Ladder (tussen A2 en Eindhovenseweg-Zuid) mag pas na 2020 tot ontwikkeling komen. Het gebied T-Best Noord dient goed bereikbaar te zijn. In de visie worden hier grootschalige ontwikkelingen voorzien.

In dit bestemmingsplan wordt in T-Best Noord en aan de overzijde ruimte voorzien in randvoorwaarden voor een sterk economisch klimaat.

Brainport Avenue

'Brainport Avenue' is een uitwerking van de geniale Brainportlocatie in vorm van een gedetailleerder ontwikkelingsplan. De komende jaren wordt het gebied omgetoverd tot dé etalage van Brainport, een plek waar werken, ontdekken en recreëren in een dynamische groene, duurzame en bereikbare omgeving centraal staan. Juist binnen deze broedplaats van innovatie is er ruime kennis en kunde aanwezig om aan het Cradle to Cradle-principe bij te dragen. Dat maakt Brainport Avenue dé uitgelezen plaats om als testcase te dienen.

Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, worden in relatie tot de Brainport Avenue geen concrete maatregelen voorzien. Wel is dit het toekomstbeeld van de regio waar de bedrijventerreinen deel van uit gaan maken.



Ruimtelijk streefbeeld tot 2020

2.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2005-2020

Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan de politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020.

Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is één van de pluspunten van Best. Om in de lokale vraag naar bedrijvigheid te voorzien en om hinderlijke bedrijven in de kern te verplaatsen, is het mogelijk om deze bedrijven te verplaatsen naar één van de drie beschikbare bedrijventerreinen.

Nota Parkeernormen (2011)

Op 31 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld die op 1 december 2011 in werking is getreden. In dit document staat aan welke parkeereisen een bouwplan moet voldoen bij nieuwbouw, aan- of verbouw van panden of bij wijziging van functies. Zo staat bijvoorbeeld beschreven hoeveel parkeerplaatsen bij een nieuwe woning of winkel gerealiseerd moet worden en waar die parkeerplaatsen aan moeten voldoen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging toetst de gemeente Best of initiatieven aan de Nota Parkeernormen voldoen. De nota is niet van toepassing op bestaande parkeervoorzieningen.

Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) (2008)

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. Het GVVP fungeert als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren. Hoofdpijnen die gelden voor het autoverkeer zijn het voorkomen van sluiptverkeer, een Duurzaam Veilige inrichting van de wegen en het verkeer dient op de gebiedsontsluitingswegen te worden verzameld om vervolgens via stroomwegen afgewikkeld te worden. In dit bestemmingsplan zijn de stroomwegen dan ook bestemd als hoofdwegen.

Bedrijventerreinenvisie en Visie herstructureringsplan Best (2004)

In 2004 is door de gemeenteraad een planning vastgesteld voor het opstellen en actualiseren van de bestemmingsplannen. Omdat een bestemmingsplan het juridisch-planologische regime voor lange tijd vastlegt, is het zaak om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een visie te formuleren op de toekomst van de bedrijventerreinen. Deze visie is de basis van het Beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinenvisie heeft de volgende doelstellingen:

- langetermijnvisie op de bedrijventerreinen, met duidelijke uitspraken over de nagestreefde segmentering;
- het bevorderen van een goede ruimtelijke ordening, met als kernbegrippen een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik en marktconforme vestigingsmogelijkheden;
- bijdragen aan beleidsthema's zoals veiligheid en milieu.

De bedrijventerreinenvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de diverse belanghebbenden in het gebied en verwoord in het 'Visie en herstructureringsplan Best'.

Voor de segmentering gelden de volgende uitgangspunten:

- het juiste bedrijf op de juiste plaats;
- hoge eisen aan de beeldkwaliteit en uitstraling voor zichtlocaties;

- overige gebieden aandacht voor functionaliteit;
- beschermen geluidsgevoelige gebieden.

In de visie wordt ingegaan op de herstructureringsopgave om de houdbaarheidsdatum van de bestaande bedrijventerreinen te verlengen en veroudering tegen te gaan. Speerpunten zijn:

- geen transformatie naar woonfuncties;
- herprofilen centrale deel 't Zand: verhogen representativiteit, verbeteren verkeersafwikkeling en verbeteren parkeersituatie;
- benutten onbebouwde gebiedsdelen voor een economische functie;
- revitalisering van de overige gebieden.

Per bedrijventerrein wordt een ruimtelijke inrichting nagestreefd die deels bepaald wordt door de typologie van de bedrijven.

't Zand

- functioneel en gemengd bedrijventerrein voor een brede doelgroep: industrie, handel en nijverheid;
- verbeteren uitstraling hoofdontsluiting;
- hoogwaardige bedrijfsruimten met hoge beeldkwaliteit gebiedsdeel aan A2;
- invulling bufferzone langs Willem de Zwijgerweg in aansluiting met woongebied Speelheide.

Breeven

- ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit zijn redelijk goed;
- versterken huidig profiel als kennisintensieve bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

Heide

- twee deelgebieden: parkachtige campus van Philips Healthcare en grootschalige functionele distributiebedrijven;
- behoud hoofdontsluiting en profiel Ringweg;
- inrichten openbare ruimte als heidegebied.

Economische Ontwikkelingsvisie (2006)

De economische visie spreekt zich uit over economische ambitie, de prioriteiten en de inspanningen op andere beleidsterreinen. In deze nota worden vier doelstellingen voor het economisch beleid van de gemeente Best voor de komende vijf tot tien jaar geformuleerd:

1. verbeteren van het lokale vestigings- en ondernemersklimaat;
2. behoud en versterking van de werkgelegenheidsfunctie die Best in de regio vervult;
3. bevorderen van de duurzame economische vitaliteit van het buitengebied;
4. uitbouwen en verbeteren van het lokale voorzieningenniveau.

In de visie wordt de vestiging op een locatie buiten de bestaande winkelcentra mogelijk geacht voor de traditionele perifere winkelbranches auto's, boten, caravans, woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra etc.) alsmede andere grootschalige perifere vormen van detailhandel. Om met name de vraag van een aantal lokale ondernemingen in dit segment te huisvesten, is een ruimtelijk cluster op bedrijventerrein 't Zand gewenst. Vestiging van een dergelijk cluster staat de doelstellingen van de provincie niet in de weg.

Beleidsnotitie Detailhandel op bedrijventerreinen (2006)

De gemeente Best wordt regelmatig benaderd met verzoeken om detailhandel te mogen uitoefenen op de bedrijventerreinen. Deze verzoeken blijken moeilijk verenigbaar met het geldende juridisch-planologische kader en de bepalingen in bestemmingsplannen geven onvoldoende houvast om concrete gevallen goed te beoordelen.

Omdat voor bepaalde vormen van detailhandel een locatie op een bedrijventerrein het meest voor de hand liggen, heeft de gemeente een afwegingskader opgesteld in deze Beleidsnotitie Detailhandel. Deze notitie geeft een afwegingskader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van detailhandel op de bedrijventerreinen binnen de gemeente Best.

Het uitoefenen van detailhandel vanuit een fysieke winkelunit op bedrijventerreinen wordt in principe tegengegaan. Uitzonderingen op deze regel betreffen:

1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
2. detailhandel in goederen die naar aard en omvang niet (meer) passend zijn in de winkelconcentratiegebieden Centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind;

Meer concreet wordt hier bedoeld op detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten, grove bouwmaterialen en detailhandel in woninginrichting en -toebehoren, waaronder in ieder geval inbegrepen volumineuze goederen zoals meubels, vloeren en zonwering (PDV). Het beleid is erop gericht de vestiging van deze grootschalige vormen van detailhandel te concentreren in het oostelijke gedeelte van bedrijventerrein 't Zand. Ook wordt een uitzondering op het concentratiebeleid gemaakt voor het qua uitstraling specifieke segment grove bouwmaterialen.

3. grootschalige detailhandel;

Indien een regionaal afgestemde en vastgestelde Regionale Detailhandelsstructuurvisie de distributieplanologische en ruimtelijke mogelijkheden voor vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen in andere branches dan onder 2) opgesomd (GDV) aantoonbaar staan burgemeester en wethouders in principe positief tegenover vestiging van GDV. Het in stand houden en versterken van de huidige winkelconcentratiegebieden Centrum, Heivelden en Wilhelminaplein staat daarbij te allen tijde voorop. Voorts is ook hier het beleid gericht op concentratie van dergelijke formules in het oostelijke gedeelte van bedrijventerrein 't Zand.

4. Detailhandel als ondergeschikte en direct aan de hoofdactiviteit gelieerde nevenactiviteit.

Hier wordt bedoeld op de verkoop van ter plaatse geproduceerde, voortgebrachte en/of bewerkte goederen en diensten en daaraan onlosmakelijk verbonden goederen en diensten.

Voor de zone langs de Eindhovenseweg-Zuid betekent dit dat zowel perifere detailhandel (PDV) als een beperkte vorm van grootschalige detailhandel (GDV) mogelijk is.

Basisplan Centrumontwikkelingen (2010)

Best verdient een beter centrum. Dat vinden veel inwoners en dat vindt de gemeente ook. Het Basisplan voor het nieuwe centrum van Best is op 1 november 2010 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het Basisplan schetst hoe winkelen, recreëren en wonen in het centrum in de toekomst geregeld wordt. Centraal in de visie staat de dorpse uitstraling waarin nieuwe pleinen zijn voorzien. In het Basisplan zijn nieuwe winkelstraten getekend. Door de nieuwe straten is het mogelijk voortaan op verschillende manieren rond te lopen in het winkelcentrum en toch steeds andere winkels te zien. Toch blijft het winkelcentrum compact en functioneel.

In bijlage H3.A van het Basisplan Centrumontwikkeling wordt nader ingegaan op het thema detailhandel. De beleidslijn is dat detailhandel wordt geclusterd in de bestaande winkelgebieden Centrum, Wilhelminaplein en Heivelden. Voor de vestiging van traditionele perifere winkelbranches ('PDV', auto's, boten, caravans, woninginrichting en bouwmarkten etc.) wordt hierop een uitzondering gemaakt: hiervoor wordt gestreefd naar een ruimtelijk cluster op het oostelijk deel van bedrijventerrein 't Zand.

Structuurvisie Best 2030

De structuurvisie is een visie op hoe Best zich op langere termijn (tot circa 2030) dient te ontwikkelen. Op het gebied van werken wil de gemeente de bestaande bedrijventerreinen intensiever benutten door het opvullen van leegstaande panden. Daarnaast wordt op langere termijn gekoerst op de extra ontwikkeling van circa 55 ha bedrijventerrein. Het centrumgebied is de plek voor winkelen.

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op intensivering en zuinig ruimtegebruik. Dit betekent dat de ruimte op de terreinen beter wordt benut. Daarbij wordt ingezet op de herstructurering van 't Zand. Het bedrijventerrein 't Zand is een locatie waar ook perifere detailhandel een plek kan krijgen. Naast de intensiveringsopgave en het zuinig ruimtegebruik, dient de ruimtelijke kwaliteit en de representativiteit te worden verhoogd, met name aan de ontsluitingswegen en de spoorweg. Hierdoor krijgt Best een gezicht aan het Rijkswegennet.

Vigerende bestemmingsplannen

In het gebied zijn verschillende bestemmingsplannen van kracht:

- | | |
|---------|--|
| 't Zand | - Bestemmingsplan in hoofdzaak, vastgesteld 1954 (ter plaatse van het sportpark Leemkuilen); |
| | - Industrierrein Noord, vastgesteld 1975 |
| | - Bedrijvenpark De Ronde, vastgesteld 1990 |
| | - Rijksweg 2 Best Noord, vastgesteld 1998 |
| | - Hoek Industrieweg-Vijverweg, vastgesteld 17 juni 2004 |
| | - T-Best Noord, vastgesteld 12 juli 2010 |
| | - Eindhoveneweg-Zuid, vastgesteld 31 januari 2011 |
| Breeven | - Breeven, vastgesteld 1982; |
| | - De Dieze 38-42, vastgesteld 10 november 2004 |
| Heide | - Industrierrein Heide, in 1981 goedgekeurd door GS |

't Zand is een gemend industrierrein waar globaal de volgende bestemmingen gelden: handels- en nijverheidsbedrijven en kantoren als ondergeschikte functie bij bedrijven. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% en langs de Industrieweg is een bebouwingspercentage van 80% mogelijk. Een maximaal toegelaten milieucategorie wordt niet geregeld in het bestemmingsplan Industrierrein Noord.

Op Breeven en Heide is de maximale milieucategorie 5a voor industriële en ambachtelijke bedrijven, groothandelsbedrijven en kantoren. Zwaardere bedrijven (Wet geluidhinder- inrichtingen) en detailhandel zijn niet toegestaan.

Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best/Welstandsnota

Het Beeldkwaliteitplan²⁾ van de drie bedrijventerreinen is een appendix van de Welstandsnota en wordt door de gemeenteraad als separate bijlage van dit bestemmingsplan vastgesteld. In het Beeldkwaliteitplan (BKP) is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid opgenomen welke is gericht op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving en het plan heeft betrekking op alle aspecten van deze omgeving: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De beschrijving van de beeldkwaliteit heeft als doel een samenhangende en ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige inrichting van de bedrijventerreinen tot stand te brengen.

Het BKP is tevens gericht op de herstructurering van de terreinen en wordt gehanteerd als sturend middel om het ruimtelijk beeld actief te beïnvloeden. De herstructurering is gewenst omdat de ruimtelijke kwaliteit tekortkomingen kent, zoals de uitstraling van de gebouwen, de routing van het terrein, onduidelijke scheiding tussen privaat en publieke terreinen, en

2) Gemeente Best/RBOI. Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best, 17 juni 2011.

onduidelijke entrees. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op het ruimtelijke beleidskader en concrete beleidsvoornemens van de drie terreinen.

2.5. Conclusie

Uit het provinciale beleid blijkt dat de stedelijke functie van het bedrijventerrein past binnen de provinciale Structuurvisie. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gemeentelijke beleid om de ruimtelijke kwaliteit en de segmentering van de drie bedrijventerreinen te verbeteren. Daarbij is het oostelijk deel van 't Zand aangewezen om de grootschalige detailhandel te faciliteren. Het actualiseren van de thans vigerende bestemmingsplannen past binnen het rijks-, provinciaal en lokale beleid.



Figuur: Ruimtelijke structuur

legenda

- Bufferzone
- Showrooms en perifere detailhandel
- Productie, handel en nijverheid
- Kennisintensieve productie
- Grootchalige productie, handel en nijverheid
- Philips Medical Systems
- Ecologische verbindingzone



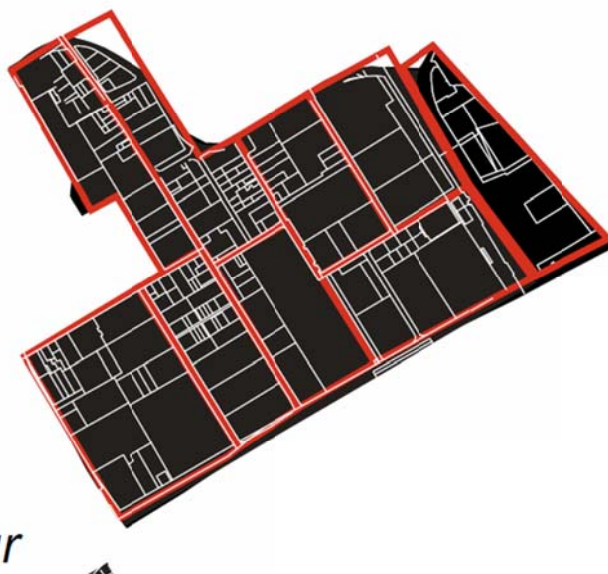
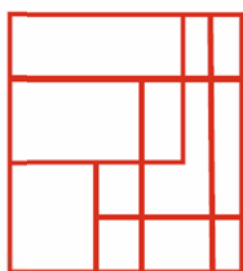
3.1. Bestaande situatie

't Zand

Bedrijventerrein 't Zand vormt het oudste van de drie bedrijventerreinen in Best en omvat circa 67 ha. Dit is inclusief de gronden van T-Best Noord (5 ha) en exclusief het sportterrein De Leemkuilen. In ruimtelijk opzicht ligt dit gebied het dichtst bij de woonkern en is hiermee rechtstreeks verbonden via de Willem de Zwijgerweg die een brede laan vormt ten noorden van het bedrijventerrein. Het gebied heeft diverse aansluitingen op het omliggende wegen-net. De wegen Willem de Zwijgerweg, Eindhovenseweg-Zuid, Kanaaldijk en Sportlaan vormen een sterke ring rondom het gebied. De Eindhovenseweg-Zuid heeft een belangrijke verbinding met de A2.

Het is een overwegend gemengd bedrijventerrein met veel bedrijvigheid in de (groot)handel en distributie. Het gebied kent een fijnmazige en rechtlijnige opbouw met veel verschillende perceelsmaten. De Industrieweg is de lange centrale verbindingsas door het gebied in de noord-zuidrichting. Haaks hierop zijn verschillende kortere dwarsverbindingen te onderscheiden. Een andere verbindingsas wordt gevormd door de Zandstraat/Nijverheidsweg.

In het zuidelijk gebiedsdeel langs de zone van de Kanaaldijk bevinden zich grootschalige bedrijvencomplexen. Het noordelijke gebiedsdeel vormt een overgangszone met kleinschaligere bedrijvencomplexen in aansluiting met het woongebied Speelheide. De Willem de Zwijgerweg is een groene laan die het woongebied van het bedrijventerrein scheidt. In het overige deel van het bedrijventerrein is nauwelijks groen aanwezig.

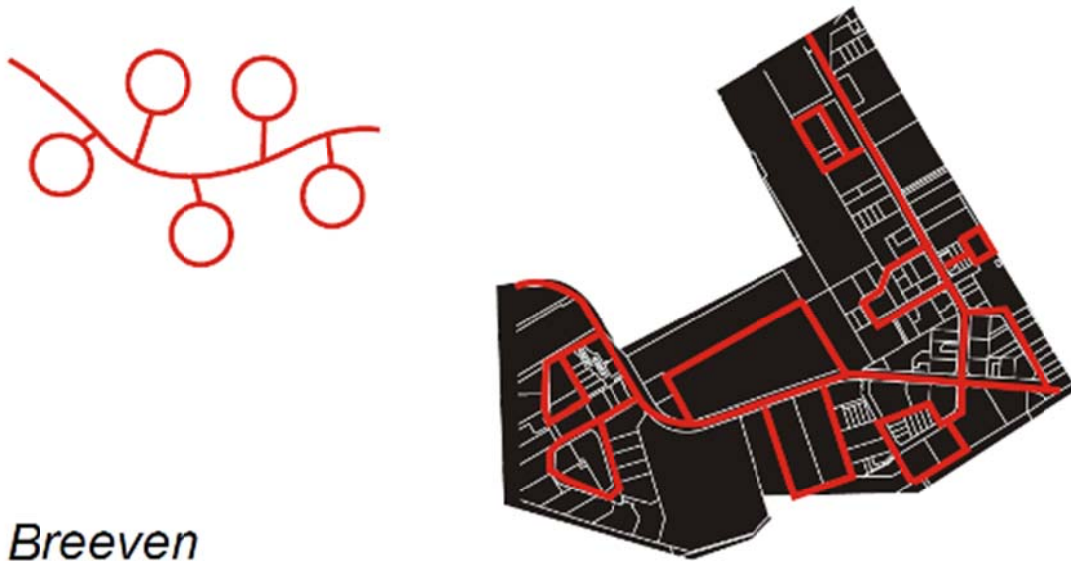


*'t Zand
Orthogonale structuur*

Breeven

Breeven heeft een omvang van circa 55 ha. Ten noorden ligt het Wilhelminakanaal waarmee het ten westen van het gebied gelegen Beatrixkanaal samenstroomt. Ten zuiden vormt de A2, met het hieraan gelegen verkeersknooppunt Batadorp (kruising A2-A58), een harde begrenzing. Ten oosten ligt de spoorlijn Eindhoven-Tilburg/'s-Hertogenbosch. Het terrein ligt relatief geïsoleerd en genesteld in het groen. Het terrein wordt ontsloten door De Maas en in mindere mate door De Dieze. De Bataweg is met name van belang voor de ontsluiting van het hieraan gelegen woongebied Batadorp. Dit woongebied ligt besloten in de oksel van het Wilhelmina- en Beatrixkanaal en is van het bedrijventerrein afgeschermd door dichte beplantingszones. Op de Bataweg en De Dieze is sprake van relatief veel sluipverkeer.

Het bedrijventerrein Breeven bestaat uit twee verschillende gebiedsdelen die onderling variëren van opzet en bedrijfstypen. Het zuidwestelijke deel wordt begrensd door de ontsluitingsweg De Maas. Deze brede laan heeft een slingerend verloop die in grote mate het aanzicht van het gebied bepaalt. De hieraan gelegen bedrijven worden ontsloten door middel van lusvormige wegen waaromheen verschillende kantoorgebouwen zijn geclusterd. Deze clusters onderscheiden zich door een fijnmazige opzet. Met name in het westelijke gebiedsdeel zijn kennisintensieve en zakelijke (high-tech) instellingen gevestigd. Het noordoostelijke gebiedsdeel wordt doorkruist door De Dieze. De gebieden ter weerszijden van De Dieze hebben een heldere rechtlijnige verkavelingsopzet gerelateerd aan deze weg.

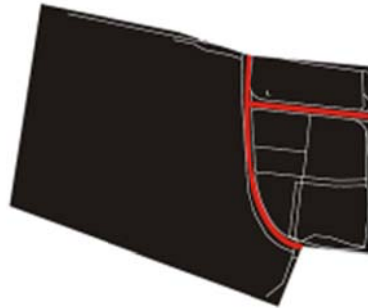


Breeven
Lussenstructuur

Heide

Bedrijventerrein Heide is circa 50 ha groot en onderscheidt zich met name door de bedrijfs-campus van Philips Healthcare. Deze campus is besloten en ligt in een overwegend groene omgeving. Het gebied wordt ontsloten door de Ringweg, Erica en Brem die een ringvormige ontsluitingsroute door het gebied vormt. Ten oosten van de bedrijfscampus liggen enkele grootschalige transportbedrijven.

Het gebied heeft een directe aansluiting op de A58, afrit 7, en vormt hiermee een belangrijk aansluitpunt van Best. Kenmerkend is de ruime opzet van de verkavelingsstructuur met veel openbare ruimte en ruimte voor groen. Met name langs de A58, maar ook langs het Beatrix- en Wilhelminakanaal, is het bedrijventerrein Heide omzoomd door brede groenzones.



Heide
Eenvoudige structuur

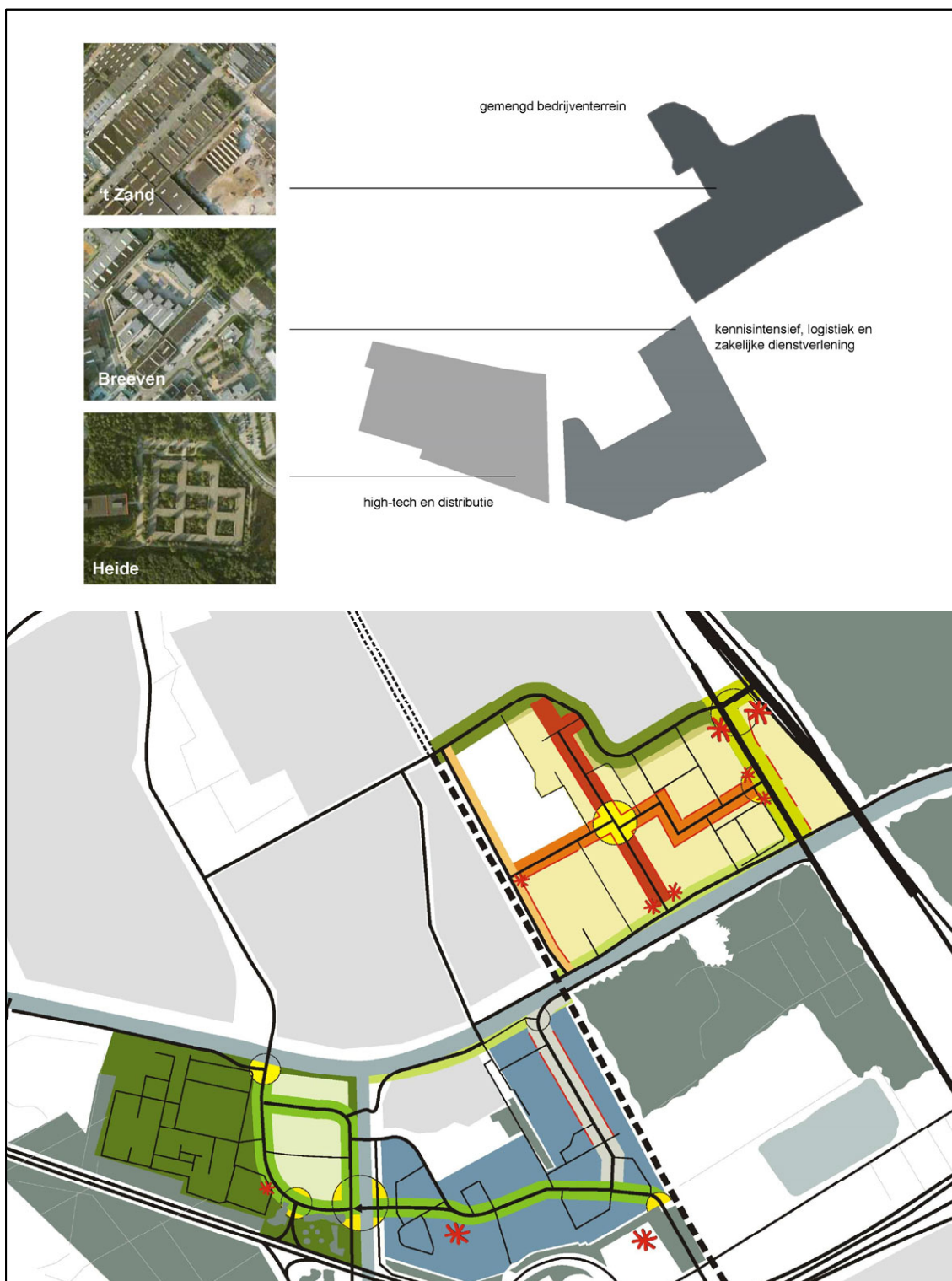
3.2. Beoogde situatie

In het 'Visie en herstructureringsplan Best' is ingezet op het opschonen en brancheren van de bedrijventerreinen. De volgende stap in de herstructurering van de terreinen is het beeldkwaliteitplan waarin aanwijzingen zijn gegeven die, voor zover deze planologisch relevant zijn, ook in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Om de ruimtelijke kwaliteitslag en de beoogde branchering te realiseren zal tijd nodig zijn. De bestaande bedrijfsbebouwing en activiteiten worden positief bestemd en daarnaast dienen nieuwe bedrijfspanden te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen.

Segmentering

De drie gebieden verschillen qua ruimtelijke opzet, branchering en thans plaatsvindende functies. Deze bestaande segmentering dient versterkt te worden: op hoofdlijnen betekent dit het volgende.

- 't Zand: gemengd bedrijventerrein en een gezoneerd industrieterrein waar 'zwaardere' bedrijven zijn toegelaten. In het noordelijke deel ligt 'De Ronde'; een kleinschalige terrein met zakelijke dienstverlening.
- Breeven: kennisintensief en zakelijke dienstverlening. Met name aan de westzijde van Breeven ligt het accent op de zakelijke dienstverlening (kantoren). De kleinschalige productie- en kennisbedrijven liggen in het midden en noordoosten van Breeven.
- Heide: hightech en distributie (Philips Healthcare en enkele grootschalige bedrijven).



Figuur: Segmentering en hoofdstructuur



Ruimtelijke kwaliteit

In het Beeldkwaliteitplan (BKP) is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid opgenomen voor de drie bedrijventerreinen. Onderstaand wordt per bedrijventerrein ingegaan op de aanbevelingen die voortvloeien uit de bedrijventerreinvisie en het BKP.

't Zand

- een duidelijke hiërarchie in de wegenstructuur middels het assenkruis;
- minder ontsluitingsroutes en meer private wegen die alleen toegankelijk zijn voor de bedrijven;
- hoogwaardige bedrijfsruimten met hoge beeldkwaliteit op entreelocaties/zichtlocaties;
- bufferzone langs de Willem de Zwijgerweg die aansluit op het woongebied;
- voor de langere termijn 'het juiste bedrijf op de juiste plaats': voorkomen van onderlinge overlast door segmentering naar type, beeldkwaliteit en milieu;
- verhoging van het bebouwingspercentage;
- bedrijfswoningen consolideren (geen nieuwe);
- strategische punten accentueren; ter plaatse van de entrees van de bedrijventerreinen herkenbare hoekbebouwing met een hogere bouwhoogte dan de omliggende gebouwen.

Breeven

- Ringweg als drager van het gebied;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost;
- verhoging van het bebouwingspercentage.

Heide

- hoofdontsluiting (Ring/Brem/Maas) dient als ruimtelijke drager te worden ingericht, met aan beide zijden van de weg een groene zone, ingericht als Heide;
- losse herkenbare eenheden (campus-setting);
- de uitstraling van het high-tech park dient te worden versterkt.

3.3 Ontwikkeling Hornbach

3.3.1 Bestaande en boogde situatie

De locatie

De locatie van de voorgenomen Hornbach-vestiging betreft de noordoostelijke rand van bedrijventerrein 't Zand aan de Zandstraat 15 die wordt omsloten door de volgende drie wegen: de Eindhovenseweg-Zuid; de Willem de Zwijgerweg en de Zandstraat. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het bedrijf Coppens Rekreatie BV. Zie onderstaande figuur voor de aanduiding van de locatie.

Huidig gebruik

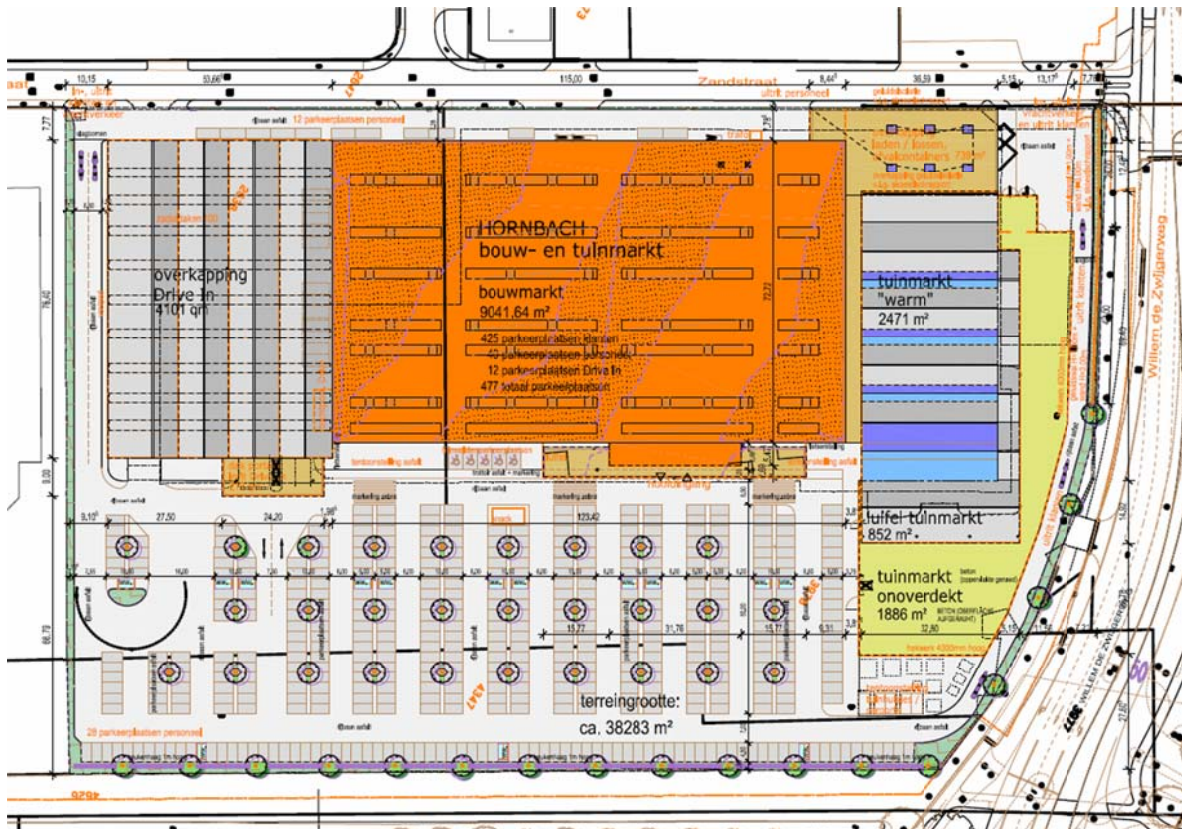
Op dit moment is het bedrijf B&G Nederland BV op deze locatie gevestigd. B&G is gespecialiseerd in het vervaardigen van hekwerken.



Ligging plangebied (bron: Bingmaps)

Toekomstig gebruik: de Hornbach-vestiging

Het project betreft een Hornbach-vestiging waarin de bouwmarkt van circa 10.000 m² wordt gecombineerd met een tuincentrum (circa 5.000 m²) en een 'drive-in' (voor grove en volumineuze bouw- en tuinmaterialen) van circa 5.000 m². Het totale vloeroppervlak bedraagt circa 20.000 m². De bebouwing van het bedrijf B&G Nederland BV zal worden gesloopt, en de nieuwbouw van Hornbach zal op ongeveer dezelfde plaats op de locatie terugkeren. De schets van de inrichting van Hornbach is opgenomen in onderstaande figuur 'Inrichting Hornbach-vestiging Best, Zandweg 15'.



Inrichting Hornbach-vestiging Best, Zandweg 15

Beeldkwaliteit

Markante locatie

De geplande Hornbach-vestiging ligt op een strategische plek naast de kruising van de Eindhovenseweg-Zuid en de Willem de Zwijgerweg. Deze plek is zowel belangrijk omdat het aan de meest in het oog springende buitenrand van bedrijventerrein 't Zand ligt als vanwege de ligging aan een van de belangrijkste entrees van de kern Best vanaf de A2 via de Willem de Zwijgerweg. Stedenbouwkundig is dit een markante locatie waar eisen mogen worden gesteld aan representativiteit, bouwmassa en gevel.

Eisen aan beeldkwaliteit

In het Beeldkwaliteitplan van het Bedrijventerreinen Best is beleid ontwikkeld om nieuwe ontwikkelingen te toetsen. De beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn opgebouwd uit een drietal niveaus. Voor het hele terrein is een basisniveau vastgelegd. Langs een aantal belangrijke wegen gelden extra eisen. Op cruciale plekken in de ruimtelijke structuur zijn de meest strenge eisen van toepassing. De betreffende locatie is een van die cruciale plekken op bedrijventerrein 't Zand.

Belangrijkste eisen die worden gesteld aan bedrijfsbebouwing op deze locatie van bedrijventerrein 't Zand:

- aanhouden van een duidelijke gevellijn;
- parkeren voor klanten aan de voorzijde omdat dit past bij dit type bedrijven, maar dan wel omkleed met groene inrichting;
- oriëntatie (onder andere door gevelopeningen) op de presentatiezijde van het gebied met een tweezijdige oriëntatie bij hoekbebouwing (het tuincentrumgedeelte);
- uniforme erfscheidingen met een open structuur en een donkere kleurstelling of metaalkleur;

- hoofdkleuren in een zo neutraal mogelijke kleurstelling.

Langs de Eindhovenseweg-Zuid wordt markante bebouwing voorgesteld. Dit vanwege de ruimtelijk structurerende werking van bebouwing op deze plek (hiërarchie, oriëntatie).

Beoogde ontwikkeling Hornbach

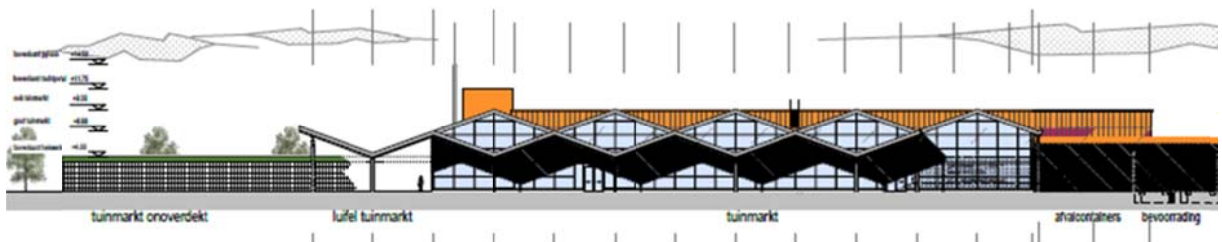
Het beleid van de gemeente, geformuleerd in het Economisch beleidsplan en het revitaliseringplan, richt zich voor dit gedeelte van het bedrijventerrein 't Zand op vestiging van perifere detailhandelsbedrijven met hoge beeldkwaliteit. Langs de Willem de Zwijgerweg zal een meer neutrale 'bufferzone' komen omdat dit gedeelte een overgang dient te zijn tussen het woongebied 'Speelheide' aan de noordzijde van de weg en de bedrijfsactiviteit op 't Zand. Dit neutrale karakter heeft zowel betrekking op de aard en de omvang van de bedrijfsactiviteiten hier, als op de uitingen van de bedrijven: beeldmerk en lichtreclames dienen aan de zijde van de Willem de Zwijgerweg achterwege te blijven.

Hornbach zal zodanig worden gesitueerd dat de hoofdkenmerken overeenkomen met de terreinsituatie van de B&G-vestiging, namelijk een gebouw langs de Zandstraat, dus vanaf de Eindhovenseweg gezien met een ruim voorterrein ten behoeve van parkeren en productopstelling (zoals bij Coppens). Deze opbouw past bij de beoogde representativiteit langs de Eindhovenseweg-Zuid. Langs de Eindhovenseweg zal het parkeerterrein voor circa 450 auto's deels aan het zicht worden onttrokken door een haagbeplanting (beuken van 1 m hoog) langs de gehele lengte van de terreinscheiding. Op het parkeerterrein komen lichtmasten en vlaggenmasten die niet hoger zullen worden dan 12 m.

Nabij de hoek met de Willem de Zwijgerweg komt het tuincentrumgedeelte van Hornbach, hetgeen zorgt voor een passende overgang naar het woongebied.



Gevelaanzicht vanaf Eindhovenseweg-Zuid



Gevelaanzicht vanaf Willem de Zwijgerweg

3.3.2 Detailhandelbeleid

De vestiging van Hornbach op het bedrijventerrein 't Zand wordt aangemerkt als de ontwikkeling van perifere detailhandel. Zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau zijn hiervoor uitgangspunten en regels geformuleerd. In de bijlage 8 bij de toelichting wordt dit nader onderbouwd.

Het project is niet in strijd met het rijksbeleid

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen en bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels ten aanzien van bestemmingsplannen, noch provinciale regelgeving zien op de aspecten die met dit project aan de orde zijn. Het rijksbeleid vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

De beoogde concentratie van perifere detailhandel is niet in strijd met de provinciale verordening

Perifere detailhandel op 't Zand is ingevolge provinciaal beleid mogelijk. De concentratie van perifere detailhandel rond het plangebied, inclusief de komst van Hornbach, kan niet worden aangemerkt als een bovenregionaal winkelconcentratiegebied, zodat de concentratie niet in strijd met de provinciale verordening is.

De beoogde vestiging van Hornbach past binnen het gemeentelijk beleid

De door de gemeente Best opgestelde beleidsdocumenten (Bestaande bedrijventerreinen Best, Visie en herstructureringsplan, mei 2007/Economische ontwikkelingsvisie Best, mei 2006/Beleidsnotitie detailhandel op bedrijventerreinen, april 2006) leiden tot de conclusie dat de vestiging van Hornbach op de beoogde locatie mogelijk is. Naast de beleidskeuze om grootschalige vormen van detailhandel op bedrijventerreinen te laten vestigen, is bovendien het oostelijk deel van deelterrein 't Zand (het gebied van de beoogde Hornbach-vestiging) aangewezen om de vestiging van dit type detailhandel te faciliteren.

3.3.3 Distributieplanologisch onderzoek

Inleiding

Ter onderbouwing van een vestiging van Hornbach op het bedrijventerrein 't Zand te Best is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd³⁾, zie de separate bijlage bij het bestemmingsplan. Doel van het onderzoek is te bezien of de ontwikkeling planologisch verantwoord is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie distributieplanologisch onderzoek

De conclusie van het verrichte DPO is dat de komst van een Hornbach-vestiging niet leidt tot duurzame verstoring van de distributieplanologische structuur in het verzorgingsgebied.

Beoordeling onderzoek

Uitgangspunten

De uitgangspunten van het onderzoek zijn gebaseerd op de gangbare bronnen: bestedings- en omzetcijfers van het Hoofdbedrijf Detailhandel (HBD), gegevens over het winkelaanbod van Locatus en de regionale bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant. De hierop gebaseerde uitgangspunten zijn daarom actueel, compleet en herleidbaar.

3) Bureau Stedelijke Planning. Distributieve onderbouwing Hornbach Best, 2 december 2011.

Distributieplanologisch effect uitbreiding Karwei en Hornbach

In de kwantitatieve distributieplanologische analyse is de beoogde ontwikkeling van zowel Hornbach als de nieuwe vestiging van Karwei meegenomen. Op deze wijze zijn de beoogde ontwikkelingen in samenhang gezien, hetgeen bijdraagt aan een goede beoordeling van de planologische haalbaarheid ervan. In de kwantitatieve analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- door het initiatief van Hornbach komt de omzet per vierkante meter in de doe-het-zelfbranche gemiddeld uit rond het landelijk gemiddelde (circa 1% lager in 2015);
- de komst van Hornbach heeft effect op de omzetten van de aanbieders in de branche Plant & Dier, maar de gemiddelde vloerproductiviteit in deze branche blijft 1,5 keer hoger dan het landelijk gemiddelde.

De komst van een Hornbach-vestiging op de planlocatie is distributieplanologisch verantwoord. Dat wil niet zeggen dat er geen omzetsderving bij bestaande aanbieders optreedt. Hornbach bedient echter een groot verzorgingsgebied, waardoor ook de verdringingseffecten over een groot aantal aanbieders worden uitgesmeerd. Per saldo resteert voor een individuele aanbieder een beperkt effect, van niet waarneembaar tot maximaal enkele procenten, wat als regulier ondernemersrisico mag worden beschouwd. De (relatieve) hoogte van de verdringing hangt af van:

- de afstand: in beginsel geldt hoe groter de afstand hoe lager de verdringing;
- de functie en omvang: hoe groter de overlap in functie, hoe groter de verdringing;
- de kracht van de formule en locatie: hoe sterker de formule hoe beperkter de verdringing.

Bouwmarkten

De relatieve verdringingseffecten lijken op het eerste oog het grootst voor de Karwei in Best (vanwege de korte afstand), de Gamma en Praxis in Ekkersrijt (vanwege afstand en overlap in functie) en Praxis Huis&Tuin (vanwege overlap in omvang en functie).

Weliswaar neemt de concurrentie binnen de bouwmarktbranche toe door de komst van Hornbach, maar zowel vanuit de consument als vanuit het bedrijf gekeken, is het voor gelijksoortige, elkaar aanvullende winkels goed om in elkaars nabijheid gevestigd te zijn.

De aanwezigheid van grote vestigingen van Hornbach en Karwei (eventueel aangevuld met speciaalzaken), kan zorgen voor voldoende 'massa'. In veel kernen in Nederland kunnen verschillende bouwmarkten dan ook prima 'naast elkaar' functioneren.

Een winkelconcentratie met grootschalige aanbieders in de doe-het-zelfbranche is aantrekkelijk voor de consument. De aanwezige winkels zijn dan verzekerd van een groot verzorgingsgebied. Hornbach zal als gezichtsbepalende trekker een deel van de markt bezetten, maar er blijft toch genoeg omzetspotentieel bestaan waar de overige bedrijven van profiteren. Grotere keuzemogelijkheden betekent meer aantrekkingskracht op consumenten, en dus een groter omzetspotentieel.

Op basis van deze overwegingen is er de overtuiging dat het effect op het lokaal gevestigde aanbod niet van dien aard zal zijn dat daarmee het bestaansrecht van Karwei ter discussie komt te staan. Sterker nog, met de aanwezigheid van twee relatief grote bouwmarkten in een concentratie is de keuzevrijheid optimaal, wat leidt tot meer aantrekkingskracht op consumenten en dus een groter omzetspotentieel. Ook het verdringingseffect op de verder weg gelegen grotere concentraties (Ekkersrijt en De Hurk) is niet zodanig dat gesproken kan worden van vermindering van bestaansrecht als gevolg van het initiatief van Hornbach.

Tuincentra

Van de tuincentra is Kwekerij de Mortelen het dichtstbij gelegen. Kwekerij de Mortelen heeft echter een geheel andere functie dan een Hornbach-tuincentrum (uitsluitend levend groen

versus tuinartikelen). Doordat beide centra een compleet ander profiel hebben zullen de effecten minimaal zijn.

Overig aanbod

Naast een effect op de bouwmarkten en tuincentra kan een Hornbach-vestiging ook effect hebben op de omzet van speciaalzaken in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant/dier'. Hiertoe behoren ijzerwarenspeciaalzaken en verf- en behangzaken (beiden onderdeel van de branche 'doe-het-zelf') en dierenspeciaalzaken (onderdeel van de branche 'plant/dier'). Omdat het verschil in functie – en daarmee het verzorgingsbereik – echter groot is tussen Hornbach en dit soort zaken, en omdat het bezoekmotief wezenlijk verschilt, zal het effect op deze aanbieders zeer beperkt zijn. Dit geldt zeker als deze speciaalzaken zich hebben toegelegd op een specialisme of niche, en als het gaat om speciaalzaken die een goede reputatie of kwaliteit vertegenwoordigen. Voorts geldt specifiek voor dierbenodigdheden en diervoeding ('dibevo') dat Hornbach dit als ondergeschikt assortiment aanbiedt als onderdeel van het tuincentrum, net als alle andere tuincentra. Het aandeel in het winkelvloeroppervlak dat voor rekening komt van dit assortiment is slechts zo'n 5%, met andere woorden 200-250 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Gezien het bovenstaande is de kans dat een doe-het-zelf of tuincentrumaanbieder uitvalt in het verzorgingsgebied klein. Tot een duurzame ontwrichting van de structuur zal het zeker niet leiden.

Spelen de financiële gevolgen van individuele ondernemers een rol in afweging?

De (financiële) gevolgen voor individuele winkels door een ontwikkeling hoeven door de gemeente niet te worden afgewogen. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) stelt in een aantal uitspraken eenduidig dat economische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een winkel zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden⁴). Ook de actuele interpretatie van artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn (Europese wetgeving) bevestigt dit uitgangspunt. De ABRvS stelt dan ook dat het planologisch niet van belang is of er sprake is van omzetverlies of sluiting van één of meerdere winkels (= 'belang van de winkeliers of ondernemers'), maar dat het van doorslaggevend belang is of de inwoners van een gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen blijven doen (= 'belang van de burgers of consumenten').

In het distributieplanologisch onderzoek is dit belang van de consumenten afgewogen. Uit het onderzoek blijkt dat ook na de komst van Hornbach op aanvaardbare afstand voldoende winkelaanbod in de doe-het-zelf- en tuinbranche voor de inwoners van Best blijft bestaan. Een situatie waarin door het toevoegen van een nieuwe aanbieder overaanbod ontstaat in een marktgebied, betekent namelijk niet direct ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Beperkt overaanbod (< 20% groter dan op basis van de gemiddelde omzet verwacht mag worden) is mogelijk; er is dan nog sprake van een situatie met 'gezonde concurrentie'. Terwijl er op dat moment nog steeds vernieuwing in de detailhandel kan en mag plaatsvinden. Het toevoegen van een vestiging van Hornbach betreft een dergelijke vernieuwing. Het winkelaanbod in Best wordt daardoor groter dan op basis van de gemiddelde omzet verwacht wordt. Hierbij komt de omzet per m² in de doe-het-zelfsector in Best en de omgeving 1-2% onder het gemiddelde uit. Als daardoor andere, verouderde winkels niet kunnen concurreren en moeten sluiten, wordt dit gezien als 'normale' marktwerking, waarbij nadrukkelijk geen sprake is van duurzame ontwrichting.

4) Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de ABRvS van 14 juli 2010 (LJN: BN1069) inzake de komst van een AH XL. Zie verder ook ABRvS 28 juni 2010 (nr. 201001014/R3) en ABRvS 26 januari 2010 (nr. 200908102/R3).

Conclusie distributieplanologische aspecten

Op basis van concurrentieoverwegingen en te verwachten markteffecten is de beoogde ontwikkeling van Hornbach aanvaardbaar. Recente uitspraken van de ABRvS wijzen ook in die richting. Door de vestiging van Hornbach ontstaat een nieuwe dynamiek in de doe-het-zelfmarkt. Ervaringen elders geven aan dat dit niet leidt tot een totale kaalslag in het winkelaanbod.

3.3.4 Samenvatting sectorale aspecten

Om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten verkeer, milieu, water en ecologie. Deze onderzoeksaspecten worden geïntegreerd in bijlage 1 van de toelichting 'Milieuaspecten annex planMER' om de referentiesituatie en het milieueffect van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van de onderzoeksaspecten.

Verkeer

Ten behoeve van het vestigingsplan van Hornbach is door Goudappel Coffeng een verkeerseffectenstudie⁵⁾ uitgevoerd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een gecombineerde in- en uitgang aan de zuidzijde van het perceel op de Zandstraat en een aanvullende uitgang aan de noordzijde van het perceel op de Zandstraat.

De ontsluiting van de Hornbach via twee ontsluitingsroutes, namelijk via de Zandstraat/IBC-weg en de Willem de Zwijgerweg/Zandstraat, levert geen problemen op met betrekking tot de verkeersafwikkeling. De verwerkingscapaciteit van de omliggende kruispunten is voldoende om het verkeer te kunnen afwikkelen. Verder is, gezien de dubbele ontsluiting vanaf het parkeerterrein naar de Zandstraat en de inrichting van het parkeerterrein, een goede verkeerscirculatie mogelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte is vanuit twee invalshoeken benaderd, welke opgenomen zijn in de rapportage van Goudappel Coffeng. Publicatie 182 van het CROW geeft voor bouwmarkten en tuinentra een parkeerkencijfer van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Aangezien Hornbach een sterke regionale functie heeft, wordt verondersteld dat de parkeerbehoefte van een Hornbach-vestiging hoger ligt dan de genoemde kencijfers voor (lokale) bouwmarkten. Tevens is een vergelijking gemaakt met andere Hornbach-vestigingen in Nederland. Hieruit blijkt dat de gemiddelde parkeernorm 3,94 pp per 100 m² bvo bedraagt. De Hornbach vestiging in Best heeft 465 parkeerplaatsen op basis van 12.012 m² bvo⁶⁾. Op basis van deze berekening treden er geen parkeerproblemen op.

Een tweede benadering hangt samen met de verblijfstijd van de klanten in de winkel en het aantal klanten in het drukste uur. De parkeerbehoefte bedraagt dan 202 auto's, uitgaande van een gemiddelde verblijfstijd van 30 minuten. Bij de Hornbach-vestiging in Best worden 465 parkeerplaatsen voorzien. Zelfs als uitgegaan zou worden van een verblijfstijd van 60 minuten (parkeerbehoefte 404 auto's) zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Geluid - wegverkeerslawaaï

De vestiging van Hornbach is geen geluidsgevoelige functie, toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) is niet aan de orde. Omdat er in relatie tot Hornbach geen fysieke

5) Goudappel Coffeng. Verkeerseffecten Hornbach Best. Kenmerk HBH006/Wgf/0026, 30 september 2011. Ook is er een actualisatie van dit onderzoek beschikbaar waarin het onderzoek mede is gericht op het niet afsluiten van de Zandstraat (Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Hornbach Best, Kenmerk HBH006/Wnj/0028, 12 juli 2012).

6) Het bruto vloeroppervlak (bvo) voor Hornbach is de bouwmarkt 9.042 m², de tuinmarkt 2.471 m² en 500 m² op een verdieping. In totaal 12.013 m² bvo. De Drive-in is niet meegenomen in de bvo-berekening voor parkeren omdat klanten uit de winkel hier hun gekochte goederen ophalen (= geen extra parkeerbehoefte).

wijzigingen aan bestaande wegen zijn vereist (zoals een nieuwe aansluiting tussen openbare wegen of wegverbreding) is er geen sprake van reconstructiesituaties waarnaar onderzoek nodig is. Het aspect geluid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Industrielawaai en overige milieuhinder

Er wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden voor de beoogde bedrijfsactiviteit. De beoogde bedrijfsactiviteit (SBI-code 5246/9) veroorzaakt in het algemeen minder milieuhinder dan de bestaande activiteit (SBI-code 2811). De afstand – zonder het aspect geluid – vanaf de rand van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen woning bedraagt ongeveer 40 m, terwijl de richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 10 m bedraagt. Tevens past een dergelijk bedrijf in de milieuzonering die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Vanwege de zonering van het bedrijventerrein is akoestisch onderzoek⁷⁾ uitgevoerd in verband met het aspect Industrielawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- de inpasbaarheid van Hornbach in de geluidszone kan worden gegarandeerd als het bedrijf op het maatgevende zonebewakingspunt niet meer geluid produceert dan dat B&G Nederland BV voorheen deed op basis van haar destijds opgelegde maatwerkvoorschriften. Hornbach neemt geluidsreducerende maatregelen om dit te bewerkstelligen: langs de noordelijke terreingrens wordt een geluidswerende voorziening gerealiseerd en het bedrijfsterrein wordt ter hoogte van de dockshelters (gedeeltelijk) overkapt. Het treffen van deze maatregelen wordt in dit plan voorgeschreven;
- voor piekgeluiden wordt voldaan aan de normen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- voertuigbewegingen van en naar de inrichting over de openbare weg (indirecte hinder) veroorzaken ter plaatse van woningen van derden geen geluidsniveaus hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996.

Externe veiligheid

Ten aanzien van dit aspect is onderzoek uitgevoerd⁸⁾. De PR 10⁻⁶-contour(en) van het lpg-tankstation reiken niet tot het bedrijfsgebouw en vormen dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een deel van de ontwikkeling (parkeerterrein) ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Het groepsrisico van het lpg-tankstation ligt boven de oriëntatiewaarde, maar uit onderzoek blijkt dat deze niet wordt beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.

De gemeente heeft het groepsrisico verantwoord, zie bijlage 5. Voor deze verantwoording is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. De conclusie van de verantwoording is dat de bestrijdbaarheidsaspecten (onder andere tijdige en goede bereikbaarheid van het plangebied en risicobronnen door de brandweer) in en rond het plangebied op orde zijn. De zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied is normaal.

De ontwikkeling ligt buiten de PR 10⁻⁶-contour/veiligheidszone van de A2. Uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico van de A2 onder de oriëntatiewaarde ligt (inclusief de ontwikkelingen van T-Best Noord) en dat door de geprojecteerde ontwikkelingen geen sprake is van toename. Groepsrisicoverantwoording is voor de A2 niet verplicht.

7) K&M Akoestisch adviseurs, Akoestisch onderzoek WM Hornbach Bouw- en Tuinmarkt Zandstraat 15 te Best, 9 september 2011. In het kader van de vergunningaanvraag is dit onderzoek geactualiseerd (K&M Akoestisch adviseurs, Akoestisch onderzoek WABO Hornbach Bouw- en Tuinmarkt Zandstraat 15 te Best, 16 juli 2012). Ook uit deze geactualiseerde versie van het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geldende normen.

8) Oranjewoud, Externe veiligheid Hornbach Best. Beschouwing externe veiligheid ten behoeve van ontwikkeling Hornbach te Best, april 2011.

Luchtkwaliteit

Vanwege de toename in verkeersbewegingen valt de ontwikkeling niet onder de categorie 'in betekenende mate' (zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate). Onderzoek naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied toont aan dat aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. In de nieuwe bijlage 9 bij de toelichting is dit onderzocht. Deze bijlage is tevens toegevoegd in dit document.

Bodem en archeologie

Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit vindt plaats in het kader van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het slopen. Met de huidige eigenaar is afgesproken dat het gebied bouwrijp wordt opgeleverd, ontdaan van alle aanwezige bebouwing en ontdaan van eventuele bodemverontreiniging op basis van een in opdracht van de huidige eigenaar verricht bodemonderzoek. In het kader van de bijbehorende omgevingsvergunning voor slopen die door de huidige eigenaar wordt aangevraagd, zal inzicht worden geboden in de bodemkwaliteit. Er treden geen relevante negatieve effecten op het gebied van bodemkwaliteit op als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidskaart geldt dat het plangebied van de vestiging Hornbach is gesitueerd in 'categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Onderzoek naar deze waarden zal worden gecombineerd met het bodemonderzoek dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen door de huidige eigenaar zal worden uitgevoerd.

Water

Bij ruimtelijke planvoornemens dient een watertoets opgesteld te worden om in een vroeg stadium de initiatiefnemer en de waterbeheerder bijeen te brengen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Voor de ontwikkeling geldt dat de hoeveelheid verharding niet toeneemt, een bergingseis is dan ook niet van toepassing. Bij nieuwbouw zal het hemelwater worden afgekoppeld en worden bronmaatregelen genomen tegen verontreiniging van de bodem/grondwater. De afvoer van water zal op verschillende manieren plaats gaan vinden (verplichte volgorde):

- hergebruik van het water in het plangebied;
- infiltratie in het plangebied (bodemonderzoek noodzakelijk);
- berging buiten het plangebied.

In de nieuwe bijlage 10 bij de toelichting is de watertoets opgenomen. Deze bijlage is tevens toegevoegd in dit document.

Ecologie

De beoogde locatie is niet aangewezen als PEHS of als Natura 2000-gebied. Tevens veroorzaakt Hornbach geen extern effect op in de omgeving gelegen PEHS (Wilhelminakanaal en de Nieuwe Heide). Door Adviesbureau Mertens is een veldonderzoek⁹⁾ uitgevoerd naar de aanwezigheid van soorten in het plangebied. De conclusie is dat het te slopen pand en het plangebied niet geschikt zijn voor vleermuizen. Vogels met vaste rust- of verblijfsplaatsen komen in het plangebied niet voor. Gedurende het broedseizoen dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd indien sprake is van aanwezigheid van broedende vogels in het groen op of rond de locatie.

9) Adviesbureau Mertens B.V., Verkennende veldinventarisatie naar het voorkomen van vleermuizen en vogels in en direct rond de nieuwbouwlocatie Hornbach te Best, 8 september 2010.

4. Samenvatting milieuaspecten annex planMER

31

4.1. Ontwikkelingen in het bestemmingsplan en planMER

Voor bedrijventerreinen geldt dat de milieuaspecten in een bestemmingsplan een grote rol spelen. Dit heeft onder andere te maken met de noodzaak om afstand te houden tussen de bedrijven als milieubelastende bron en milieugevoelige functies (wonen) in de omgeving (milieuzonering). Ook andere aspecten hebben invloed op de milieusituatie op de drie bedrijventerreinen, onder andere door de ligging nabij autosnelwegen (externe veiligheid bijvoorbeeld).

Dit hoofdstuk vormt de samenvatting van de milieusituatie binnen het plangebied bedrijventerreinen Best. In bijlage 1 is het onderzoek naar de milieusituatie integraal opgenomen en op een dusdanige manier opgesteld dat het tevens dient als planMER.

Het bestemmingsplan is voor een groot deel consoliderend van aard. Toch geldt er een planmer-plicht, omdat de vestiging van bedrijven mogelijk is die projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn in het kader van de vergunningenprocedure.

De beschrijving van de milieusituatie is in het planMER op twee pijlers gericht:

- de referentiesituatie: dit betreft de huidige situatie, inclusief de autonome ontwikkelingen (= ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien dit bestemmingsplan niet wordt opgesteld). De autonome ontwikkeling is de realisatie van het bedrijventerrein T-Best Noord: deze ontwikkeling is immers al mogelijk op basis van het vastgestelde bestemmingsplan voor T-Best Noord (op 12 juli 2010 vastgesteld). Ook de reconstructie van de Eindhovenseweg-Zuid wordt als referentiesituatie beschouwd (het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie is op 31 januari 2011 vastgesteld).
- de milieueffecten van het voornemen: dit betreffen de volgende ontwikkelingen:
 - a. in het vastgestelde bestemmingsplan T-Best Noord is dit terrein bestemd als regulier bedrijventerrein en vormt het geen onderdeel van het gezoneerde industrieterrein 't Zand'. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best wordt T-Best Noord onderdeel van het gezoneerde industrieterrein, evenals de bedrijvigheid bij de Ronde. Dit heeft alleen gevolgen voor het aspect industrielawaai: bij andere omgevingsaspecten wordt hier dan ook geen aandacht aan besteed;
 - b. de realisatie van een hotel aan de I.B.C.-weg 2-2a; Deze ontwikkeling heeft alleen gevolgen voor de verkeers(gerelateerde) aspecten, externe veiligheid, milieuzonering en industrielawaai. Bij de overige omgevingsaspecten wordt hier dan ook geen aandacht aan besteed.
 - c. de vestiging van een perifere detailhandelsvestiging in 't Zand (gebied tussen de Eindhovenseweg-Zuid, I.B.C.-weg, Zandstraat en Willem de Zwijgerweg). De milieueffecten hiervan zijn in een paragraaf 4.3 samengevat.

- d. de mogelijke vestiging van bedrijven die in het kader van hun milieuvergunning/omgevingsvergunning mer-(beoordelings)plichtig zijn.

Deze milieueffecten worden beschreven voor zover dat in dit stadium¹⁰⁾ op bestemmingsplanniveau mogelijk is.

4.2. Samenvatting milieueffecten per aspect

In deze paragraaf is de samenvatting van de onderzoeksaspecten beschreven. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is het totale onderzoek integraal opgenomen.

Industrielawaai gezoneerd industrieterrein 't Zand

Een groot deel van het deelgebied 't Zand behoort tot het gezoneerde industrieterrein 't Zand. In dit bestemmingsplan wordt ervoor zorg gedragen dat alle bedrijvigheid in het gezoneerde deelgebied 't Zand (inclusief bedrijvigheid bij De Ronde en in T-Best Noord) deel uit gaat maken van het industrieterrein: het industrieterrein wordt in enige mate uitgebreid. Dit heeft tot gevolg dat de geluidsbelasting van alle bedrijven tezamen (= cumulatief) wordt getoetst aan normen en dat hetzelfde toetsingsregime geldt voor alle bedrijven. Door de wijziging van het gezoneerde industrieterrein komen enkele bestaande bedrijfswoningen langs De Ronde op het gezoneerde industrieterrein te liggen. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van deze woningen aanvaardbaar is (dit komt door de ligging van deze bedrijfswoningen aan de rand van het industrieterrein) en ruimschoots voldoet aan de richtwaarde voor bedrijfswoningen op dergelijke terreinen. De feitelijke geluidsbelasting zal ter plaatse van de bedrijfswoningen niet wijzigen.

De geluidszone wordt, mede vanwege de wijziging van het gezoneerde industrieterrein, tevens in beperkte mate aangepast. Dit gebeurt voor de relevante gebieden buiten het plangebied Bedrijventerreinen Best in een separaat bestemmingsplan: de parapluherziening geluidszone 't Zand. De aanpassing van de geluidszone heeft weinig gevolgen voor de woningen die momenteel reeds binnen de geluidszone aanwezig zijn. Door de wijziging van de geluidszone komen geen extra woningen binnen deze zone te liggen. In de omringende woonwijken vindt hooguit een aanpassing van de geluidszone van enkele meters plaats. Om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A) op de zonegrens (= grens van de geluidszone) – en de normen die in het verleden voor woningen binnen de geluidszone zijn vastgesteld – stelt de gemeente voor alle bedrijventerreinen een zonebeheerplan op. Voor industrieterrein 't Zand' wordt dit zonebeheerplan aan de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gekoppeld.

Geluid beleidsmatig gezoneerde bedrijventerreinen Breeven en Heide

De bedrijventerreinen Breeven en Heide zijn niet gezoneerd conform de wetgeving. Wel heeft de gemeente beleidsmatig een geluidszone voor deze terreinen vastgesteld. Deze beleidsmatige geluidszone heeft een andere status dan de wettelijke geluidszone van industrieterrein 't Zand'. Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de beleidsmatig vastgestelde geluidszone. De cumulatieve geluidsbelasting op de rand van de geluidszone is op enkele plekken hoger dan 50 dB(A). De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse in overeenstemming te brengen met haar streven naar een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) op de grens van

10) Het is niet bekend of dergelijke bedrijven zich gaan vestigen, hoeveel bedrijven dit betreffen en wat de aard van de bedrijvigheid is. Tevens is logischerwijs nog niet bekend hoe de bedrijfsvoering van het bedrijf zal zijn (capaciteit productie, lay-out bebouwing, maatregelen om milieubelasting op de omgeving zoveel mogelijk tegen te gaan door bijvoorbeeld filters, geluidsisolatie, locatie vervoersbewegingen et cetera).

de geluidszone. Het zonebeheerplan heeft eveneens betrekking op de bedrijventerreinen Heide en Breeven. Het zonebeheer voor de reguliere bedrijventerreinen heeft de aandacht binnen de gemeente, maar het aspect geluid is in dit bestemmingsplan voor de beleidsmatig gezonde bedrijventerreinen Heide en Breeven vooral meegenomen door de opgenomen milieuzonering.

Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een milieuzonering om milieuhinder al in het ruimtelijke spoor zoveel mogelijk te beperken. Bij de milieuzonering is rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de bedrijfswoningen op de verschillende bedrijventerreinen en de twee hotels. Zowel 't Zand, Breeven als Heide zijn voorzien van een milieuzonering die rekening houdt met de woningen, bedrijfswoningen en hotels in de omgeving.

Voor industrieterrein 't Zand is gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) voor *gezonde industrieterreinen*. De milieuzonering heeft dan geen betrekking op het aspect geluid, maar alleen op de aspecten geur, stof en gevaar. Op 't Zand wordt de geluidsbelasting van de bedrijven gereguleerd via de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunningverlening en meldingen/maatwerkvoorschriften) en het zonebeheer van het bevoegd overheidsorgaan.

Voor de terreinen Breeven en Heide wordt gebruik gemaakt van een andere Staat van Bedrijfsactiviteiten, namelijk de *standaard* Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze wordt toegepast voor de reguliere bedrijventerreinen. In vergelijking met de SvB voor *gezonde industrieterreinen* is het aspect geluid hier wel opgenomen.

Externe veiligheid (inclusief leidingen en luchtvaartterrein Eindhoven)

In het plangebied bevinden zich verschillende risicovolle inrichtingen. Daarnaast vindt relevant vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en door buisleidingen en is luchtvaartterrein Eindhoven in de omgeving aanwezig.

De beoogde ontwikkelingen passen binnen het externe veiligheidsbeleid rondom het luchtvaartterrein.

Rondom het lpg-tankstation in T-Best Noord is sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. Deze situatie is verantwoord in het bestemmingsplan voor T-Best Noord. De functie van een aantal terreinen in de omgeving zal wijzigen, hetgeen past in de economische dynamiek van een bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan zijn waar nodig maatregelen getroffen om risico's te beperken. Er is rekening gehouden met regelgeving en het beleid over externe veiligheid. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht en is door de gemeente verantwoord. Verwezen wordt naar bijlage 5.

Luchtvaartterrein Eindhoven

De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op en worden niet belemmerd door het luchtvaartterrein Eindhoven ten aanzien van geluid en de hoogtebeperkingen (vanwege onder andere obstakelvrije zones en bakens burgerluchtvaart). De (tijdelijke) geluidszone is op de plankaart opgenomen.

Verkeer

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is voor alle modaliteiten, afgezien het openbaar vervoer, redelijk tot goed te noemen. Eventuele ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden) vormen geen belemmering voor de verkeerssituatie. De vestiging van eventuele mer-(beoordelings)plichtige bedrijven (in het milieuspoor) heeft geen relevante gevolgen voor de verkeersgeneratie en het heersende verkeersbeeld, gelet op het huidige gebruik van het plangebied als bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaaï

De eventuele vestiging/wijziging of uitbreiding van individuele, mogelijk mer-(beoordelings)plichtige bedrijven (in het milieuspoor) heeft geen relevante milieugevolgen voor de verkeersgeneratie en het aspect wegverkeerslawaaï. Het huidige verkeersbeeld op het bedrijventerrein verandert niet relevant. Voor het hotel geldt dat er ten gevolge van de autosnelweg A2, I.B.C.-weg en Eindhovenseweg-Zuid sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, omdat de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden. Een hotel wordt op basis van de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelig aangemerkt, waardoor verdere procedures achterwege kunnen blijven.

Luchtkwaliteit

Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat langs de snelwegen (A2 en A58), de locatie waar de luchtverontreiniging in het algemeen het grootst is, ook na de eventuele beoogde ontwikkelingen voldaan wordt aan de normen voor de luchtkwaliteit. De wetgeving (in de volksmond 'Wet luchtkwaliteit' genoemd) staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Ook de bedrijfsmatige activiteiten zelf leiden niet tot een overschrijding van de normen. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke luchtkwaliteitsplan (onder andere waar nodig door het opnemen van randvoorwaarden in de relevante wijzigingsbevoegdheden).

Bodem en water

Er zullen geen relevante negatieve effecten op de bodemkwaliteit optreden. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Eventuele waterhuishoudkundig relevante ontwikkelingen die binnen de kaders van het bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd, dienen te voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

Archeologie

Het aspect archeologie is geen belemmering vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Om eventuele aanwezige waarde te waarborgen bij toekomstige bodemingrepen, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen voor delen van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

Duurzaamheid en energie

De gemeente Best is bezig met het opstellen van duurzaamheids-/energiebeleid. Hierin zal worden vastgelegd wat de ambitie van de gemeente is in het opwaarderen van het aspect duurzaamheid waarin begrepen de transitie naar duurzaam energiegebruik. Ook aan het beleid t.a.v. de bedrijventerreinen wordt hierin aandacht besteed. Het definitieve duurzaamheidsbeleid zal beleidsmatig worden vastgesteld en toegepast gaan worden bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Ecologie

In dit bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van de natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving daarvan. De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de consolidatie van de drie bedrijventerreinen 't Zand, Breeven en Heide. De vigerende regelingen zijn op dit moment te vinden in meerdere bestemmingsplannen, wat de overzichtelijkheid van de regeling niet ten goede komt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een overzichtelijk geheel aan geldende regels en een eenduidige systematiek, waarbij niet meer hoeft te worden teruggegrepen op verschillende documenten.

Vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen, zijn de vigerende regelingen aangevuld met nieuwe maatstaven voor de inrichting van het terrein. De vigerende regeling met de bestaande rechten (zoals de grens van de bouwvlakken en bebouwingspercentages) zijn herhaald (=overgenomen) in dit bestemmingsplan. De systematiek en de inhoud van de bestemmingsregels (voorheen voorschriften) zijn wel gewijzigd als gevolg van nieuwe wetgeving. Bepaalde thans vigerende bestemmingsplan zijn namelijk erg gedateerd.

5.2. Algemeen

Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijk ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Leeswijzer verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen vier verschillende aanduidingen.

- Maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en maximaal te bebouwen oppervlak.
- Functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan. De in dit plan gebruikte functieaanduidingen betreffen onder meer 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van bedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.
- Bouwaanduidingen: deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. De in het plangebied voorkomende bouwaanduidingen zijn onder meer 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'onderdoorgang';
- Gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving. De in dit plan voorkomende gebiedsaanduidingen zijn onder meer 'veiligheidszone - lpg', 'vrijwaringszone - weg' en 'gezoneerd industrieterrein';
- Figuren: deze aanduiding heeft betrekking op de hartlijn van de brandstof- en gasleidingen en de hoogspanningsverbindingen.

5.3. Planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

5.3.1. Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

5.3.2. Bestemmingsregels

Algemeen

In het hoofdstuk zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Gelet op de hoofdfunctie die in dit bestemmingsplan voorkomt, zal allereerst een algemene uiteenzetting worden gegeven van de verschillende terreinen die het plangebied rijk is en de algemene uitgangspunten die hiervoor gelden.

Bedrijventerreinen

Het plangebied is opgedeeld in de bedrijventerreinen 't Zand, Breeven en Heide. In het 'Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best' wordt duidelijk op welke aspecten deze terreinen zich van elkaar onderscheiden. Dit betreffen onder meer aspecten als de voorkomende bedrijfsactiviteiten, inrichting van de openbare ruimte en perceelsmaten. Naast de hoofdeling in 't Zand, Breeven en Heide, kan ook nog een drietal andere terreinen qua functie en verschijning worden onderscheiden van het geheel. Dit is het bedrijventerrein in het

noordwesten van het 't Zand – ook wel De Ronde genoemd –, het westen van Breeven en het bedrijventerrein T-Best Noord. Omdat het gewenst is een differentiatie aan te brengen in de bovengenoemde bedrijventerreinen, wordt elk terrein in een apart artikel geregeld, zodat de onderlinge verschillen tot uiting kunnen worden gebracht. De volgende onderverdeling is gemaakt:

- bedrijventerrein – 1: 't Zand;
- bedrijventerrein – 2: De Ronde;
- bedrijventerrein – 3: Breeven (minus West Breeven);
- bedrijventerrein – 4: Heide;
- bedrijventerrein – 5: West-Breeven;
- bedrijventerrein – 6: T-Best Noord.

Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden binnen de bedrijventerreinen zijn, door middel van milieuzonering, de uiterste grenzen van de mogelijke bedrijfsactiviteiten opgezocht. De grenzen van toegestane activiteiten zijn met name het gevolg van de bedrijfswoningen die zich op het terrein bevinden en de omliggende woonwijken. Daar waar bestaande bedrijven binnen een hogere categorie vallen dan toegelaten, hebben deze bedrijven de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 tot en met 13' gekregen en zijn op deze wijze positief bestemd. Deze aanduiding is gekoppeld aan een sbi-code uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat enkel eenzelfde soort bedrijfsactiviteit als de bestaande activiteit in deze hogere categorie op deze locaties kan worden uitgevoerd. Overige typen bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan de geldende milieucategorie.

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten (voor zover niet vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten) is het in sommige gevallen overigens mogelijk een omgevingsvergunning te verkrijgen waarmee een andere categorie kan worden toegestaan.

Bedrijfswoningen

Alle bestaande bedrijfswoningen zijn binnen het plangebied direct te vinden door de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het beleid van de gemeente is erop gericht geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. De gemeente beoogt immers de beperkingen die voortvloeien uit deze milieugevoelige functies voor de omliggende bedrijven zoveel mogelijk te beperken.

Indien de bestaande bedrijfswoningen niet meer worden bewoond worden deze herbestemd naar de reguliere bestemming Bedrijventerrein. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarisch

Functies

De gronden nabij de Ploegstraat zijn bestemd overeenkomstig de huidige agrarische functie.

Bedrijf - Groothandel

Functie

In het noordoosten van het bedrijventerrein Heide is de Makro gelegen. Dit bedrijf heeft de specifieke bestemming Bedrijf - Groothandel gekregen. Naast grootschalige detailhandel is detailhandel aan particulieren en kantoorruimten in ondergeschikte mate toegestaan. Er mag geen detailhandel plaatsvinden in motorbrandstoffen.

Bouwregels

Op deze gronden geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder is opslag van goederen en materialen enkel buiten het bouwvlak toegestaan, indien een afstand van ten minste 15 m tot de bestemming Verkeer wordt aangehouden en tot een hoogte van maximaal 4 m.

Bedrijventerrein - 1 ('t Zand)

Functies

't Zand is een gezoneerd industrieterrein. De grenzen van het industrieterrein zijn op de verbeelding weergegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'gezoneerd industrieterrein'. Hierbij geldt de beperking dat de totale geluidsbelasting van de activiteiten binnen de gebiedsaanduiding 'zone industrielawaai' dient te blijven. Tevens is een bepaling opgenomen dat de bedrijven binnen deze bestemming aan het zonebeheerplan moeten voldoen.

Van oudsher komen binnen 't Zand vooral groothandel en distributiebedrijven voor. De gemeente wenst geen wijziging aan de brengen in de vigerende vestigingsmogelijkheden binnen dit terrein. Om deze reden zijn alle soorten bedrijven toegestaan, zolang wordt voldaan aan de milieucategorie. Via de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' kan worden gezien binnen welke categorie een bepaalde bedrijfsactiviteit valt. Naast de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 1 t/m 5' (alwaar de bestaande bedrijvigheid in een hogere dan toegestane categorie valt), is op een aantal plekken sprake van een specifiek toegelaten functie, in aanvulling op de algemene toelaatbare bedrijfsfuncties. Dit betreft bijvoorbeeld een zelfstandig kantoor, een hotel en risicovolle inrichtingen. Ook zijn de garagebedrijven met een specifieke functie aangeduid. Na een afwijkingsbesluit kan ertoe worden besloten ook elders nieuwe garagebedrijven toe te staan. Verder is in het oostelijk deel van 't Zand op twee locaties perifere detailhandel toegestaan.

Detailhandel en kantoor zijn voor het overige functies die slechts zijn toegelaten indien deze zijn verbonden aan de bedrijfsactiviteiten, dus slechts in ondergeschikte mate. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' geldt een bebouwingspercentage tussen de 70% en 85%. Wanneer een bedrijf kan aantonen dat de benodigde parkeerruimte (overeenkomstig de gemeentelijke Nota parkeernormen), de opslag van zijn goederen en de manoeuvreerruimte binnen het bouwvlak kan oplossen, kan het bevoegd gezag (in de meeste gevallen burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning verlenen waarmee van dit bebouwingspercentage wordt afgeweken en toestaan dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd. Dit betekent dat één en ander dus in pandig zal moeten worden opgelost.

Gemiddeld genomen bedraagt de bouwhoogte van gebouwen 12 m.

Overige bouwregels betreffen de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m) en de maximale inhoud van bedrijfswoningen (500 m³). Ook is een specifieke regel opgenomen om bouwwerken voor de voorgevel van bedrijfspanden te minimaliseren, namelijk door te bepalen dat in principe bouwwerken vóór de voorgevel slechts tot 1,5 m hoogte zijn toegestaan.

Bedrijventerrein - 2 (De Ronde)

Functies

Het Bedrijventerrein - 2 wordt gevormd door het gebied in het noorden van het bedrijventerrein 't Zand (De Ronde). De keuze om deze gronden in een apart artikel onder te brengen is gelegen in de functionele differentiatie tussen toegestane bedrijfsmatigheden ten opzichte van 't Zand. In vergelijking met 't Zand is het binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 namelijk ook toegestaan om zelfstandige kantoren te vestigen en om zakelijke dienstverlening te verrichten. Voor dit bedrijventerrein is de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' van toepassing, aangezien De Ronde deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein. Tevens is een bepaling opgenomen dat de bedrijven binnen deze bestemming aan het zonebeheerplan moeten voldoen.

Enkele voorkomende bijzondere functies (sportschool en garagebedrijf) zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

Bouwregels

In De Ronde geldt een bebouwingspercentage van 70% (met een afwijkingsmogelijkheid tot 100%). De goothoogte bedraagt maximaal 8 m.

Overige bouwregels betreffen de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m) en de maximale inhoud van bedrijfswoningen (500 m³).

Bedrijventerrein - 3 (Breeven)

Functies

Het Bedrijventerrein - 3 wordt gevormd door het terrein Breeven minus de gronden die onder BT - 5 (West-Breeven) vallen. Naast bedrijfsactiviteiten in de verschillende categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard', zijn hier drie inrichtingen in de zin van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) toegestaan welke door middel van de aanduiding 'risicovolle inrichting' positief zijn bestemd. Detailhandel en kantoor zijn slechts toegelaten indien deze verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten, dus slechts in ondergeschikte mate. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Afgezien van bedrijfsactiviteiten is in Breeven ook een slagersvakopleiding en een sportschool aanwezig. Deze zijn als zodanig op de verbeelding weergegeven.

Bouwregels

Binnen Breeven geldt geen bebouwingspercentage. Wel dient er een afstand van 5 m te worden aangehouden tussen de gebouwen en de perceelsgrenzen (het plan kent overigens de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning van dit afstandsvereiste af te wijken). Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden benut ten behoeve van het parkeren. De bouwhoogte bedraagt maximaal 20 m.

Overige bouwregels betreffen de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m) en de maximale inhoud van bedrijfswoningen (500 m³). Verder zijn binnen BT - 3 drie reclamemasten toegestaan voor algemeen gebruik tot een hoogte van 40 m. Deze masten zijn met een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding weergegeven.

Voor het gasontvangststation (GOS) en het meet- en regelstation (M&R) is de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen. De hoogte van hekwerken mag hier 3 m bedragen.

Bedrijventerrein - 4 (Heide)

Functies

Bedrijventerrein Heide is bestemd tot Bedrijventerrein - 4. Dit terrein wordt door Philips Healthcare gebruikt en enkele distributiebedrijven. Ook hier zijn allerlei bedrijfsactiviteiten toegestaan, zolang deze binnen de toegelaten categorieën vallen zoals op de verbeelding zijn weergegeven. Verder is hier nog een pompstation gelegen waar lpg wordt verkocht. Vanwege de milieurisico's die aan de opslag van lpg zijn verbonden, is het vulpunt als zodanig op de kaart met de aanduiding 'vulpunt lpg' aangeduid. Rondom dit vulpunt (tot een afstand van 110 m) gelden beperkingen met betrekking tot het oprichten van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Detailhandel en kantoor zijn slechts toegelaten indien deze verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Bouwregels

Op deze gronden zijn bedrijven gevestigd die vrij grote ruimten in beslag nemen. De gemeente wenst deze situatie te behouden. Om deze reden is in de bouwregels opgenomen dat

het bouwperceel per bedrijf ten minste 0,5 ha bedraagt. Op deze wijze kan Heide zijn uitstraling als high-tech- en distributieterrein behouden, zonder dat zich allerlei kleinere ondernemingen op het terrein kunnen vestigen.

Er geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60%. Op het Philips Healthcare terrein geldt aan de randen een bouwhoogte van 20 m en in het hart een maximale bouwhoogte van 25 m. Het oppervlakte bedrijfsgebonden kantoren bedraagt voor Philips Healthcare maximaal 80.000 m².

Overige bouwregel betreft de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m).

Bedrijventerrein - 5 (West-Breeven)

Functie

Binnen deze bestemming is het toegestaan om zelfstandige kantoren te vestigen en om zakelijke dienstverlening te verrichten. Ook is sprake van een tandartsenparktijk. Afgezien van deze functies, zijn ook overige bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover deze binnen de categorieën vallen zoals deze zijn weergegeven op de verbeelding. Voor dit bedrijventerrein is de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' van toepassing.

Detailhandel is slechts toegelaten indien dit verbonden is aan de bedrijfsactiviteiten, dus slechts in ondergeschikte mate. Risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Bouwregels

Op deze gronden bedraagt de maximale bouwhoogte steeds 20 m en geldt geen bebouwingspercentage. Ter compensatie van de afwezigheid van een percentage geldt de regel dat gebouwen ten minste 5 m uit de perceelsgrens worden gebouwd (overigens kent het plan de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning van dit afstandsvereiste af te wijken indien aan een aantal voorwaarde wordt voldaan).

Bedrijventerrein - 6 (T-Best Noord)

Functies

Ten oosten van 't Zand, langs de Eindhovenseweg-Zuid is het bedrijventerrein T-Best Noord gelegen. Dit terrein is deels bestemd tot Bedrijventerrein - 6. Ook dit deel van het bedrijventerrein is als gezoneerd industrieterrein aangemerkt en ook hier geldt dat bedrijven aan het zonebeheerplan moeten voldoen.

Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein', waaronder ook begrepen groothandels, showrooms en toonzalen. Productiegebonden detailhandel is toegestaan, alsook de uitoefening van niet-zelfstandige kantoren en ondergeschikte, niet-solitaire horeca.

Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan.

Net als in het bedrijventerrein Heide, is hier verder een pompstation gelegen die lpg te koop aanbiedt. Op de verbeelding zijn hiertoe de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'lpg vulpunt' te vinden en geldt ook hier een beperking rondom het vulpunt met betrekking tot het oprichten van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Hiernaast is het tevens toegestaan in ondergeschikte mate detailhandel uit te oefenen (tot een bruto vloeroppervlakte van 150 m²) en ondergeschikte horeca-activiteiten te bedrijven.

Bouwregels

De bouwhoogten is 10 m en voor de nutsvoorziening in het zuiden geldt een maximale hoogte van 3 m. Gelet op het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, is uitbreiding van het bestaande oppervlak aan bebouwing ten behoeve van het tankstation niet direct mogelijk. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (zie algemene wijzigingsregels) kan uitbreiding worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

De afstand van objecten tot de Materiaalweg dient minimaal 1 m te bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing ten behoeve van de aspecten zoals verkeersveiligheid en ruimtelijk en stedelijke kwaliteit.

Overige bouwregel betreft de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m).

Gemengd**Functie**

Op T-Best Noord bevinden zich enkele percelen waarop een verscheidenheid aan functies is toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waaronder groothandels, showrooms en toonzalen, en voor kantoren met administratieve dienstverlening. Omdat ook deze gronden deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein, wordt hier gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan, met dien verstande dat per aanduiding één groot-schalig kantoor is toegestaan en meerdere kleinschalige kantoren al dan niet in combinatie met bedrijfsmatige activiteiten, waaronder groothandel, showrooms en toonzalen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 2' is tevens perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) toegestaan. Het gaat hierbij om specifiek genoemde branches per deelgebied.

Binnen het bestemmingsvlak zijn ten hoogste twee reclamemasten van maximaal 34 m hoogte toegestaan, met een maximum van één per bouwperceel. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een (ondergrondse) parkeergarage toegestaan. Daarnaast dient ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg te worden aangelegd en een onderdoorgang op de locatie waar de aanduiding 'onderdoorgang' is weergegeven. Verder wordt een luchtbrug gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug'.

Bouwregels

Er gelden verschillende bouwhoogten binnen de bestemming. Deze liggen tussen de 10 m en de 25 m. Er geldt geen bebouwingspercentage. Dat betekent dat de bouwvlakken volledig kunnen worden bebouwd.

Verder geldt dat kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet mogen worden gebouwd op de gronden, gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'veiligheidszone lpg'. De niet-kwetsbare objecten zijn voor deze bestemming niet uitgesloten en kunnen wel binnen de veiligheidszone gerealiseerd worden. Verder geldt dat binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' geen bebouwing is toegestaan. In het noorden, grenzend aan de A2, is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een calamiteitenontsluiting.

Groen

De bestemming Groen is aan die gronden gegeven waarop het gewenst is dat deze een groene uitstraling aan het gebied geven. Naast groenvoorzieningen kunnen hier ook waterpartijen worden aangelegd en speelvoorzieningen en wandel- en fietspaden worden gerealiseerd. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Horeca -1

Functies

Het hotel gelegen langs De Maas heeft de bestemming Horeca - 1 gekregen, ter onderscheiding van de horeca-activiteiten op T-Best Noord. Het hotel langs De Maas is als zodanig bestemd (horeca categorie 5), waarbij tevens de mogelijkheid bestaat voor een vrijetijdscentrum. Een vrijetijdscentrum is onder andere bedoeld voor brede sportvoorzieningen (tennisbanen, bowlingbanen, squashbanen), evenementen en ruimte voor het verenigingsleven.

Bouwregels

Ter plaatse van het hotel langs De Maas geldt dat het bouwvlak tot 60% kan worden bebouwd. Het hotel, inclusief vrijetijdscentrum, dient binnen het bestemmingsvlak in zijn parkeerbehoefte te voldoen. De maximale bouwhoogte bedraagt 20 m.

Horeca - 2

Langs de Eindhovenseweg-Zuid is ook een horecagelegenheid aanwezig. Toegestane horeca-activiteiten betreffen het verschaffen van etenswaren/maaltijden al dan niet ter plaatse te benutten.

Bouwregels

Het bouwvlak van de horecagelegenheid mag voor 65% worden bebouwd. Het terrein is gedeeltelijk binnen de zone 'veiligheidszone - lpg' gelegen. Omdat de aanwezige horeca-activiteit een bestaand object betreft, is deze ter plaatse toegestaan. Het bedrijf dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

Sport

De percelen waar de sportactiviteiten plaatsvinden zijn bestemd tot Sport. Hier kunnen naast sportvelden, tennisbanen en zwembaden, ook clubgebouwen en overige bij de uitoefening van sportactiviteiten behorende bouwwerken, zoals bijvoorbeeld dug-outs en ballenvangers, worden opgericht. Voor gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voorzieningen als dug-outs mogen buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Ter plaatse van het Zwembad de Dolfijn is de aanduiding 'risicovolle inrichtingen' opgenomen vanwege de opslag van vloeistoffen.

Verkeer

De wegen die de hoofdinfrastructuur van het plangebied vormen zijn bestemd tot Verkeer. Deze wegen hebben hoofdzakelijk een verkeersfunctie en andere functies, zoals parkeren, zijn slechts in beperkte mate toegestaan. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde (altijd in overeenstemming met de bestemming), tot een hoogte van 5 m worden opgericht. Voor straatverlichting geldt deze hoogtebeperking niet.

Op verzoek van de waterbeheerder is de retentievijver voor de reconstructie van de Eindhovenseweg-Zuid op de verbeelding aangeduid. Dit betekent overigens niet dat elders geen waterberging (al dan niet boven- of ondergronds) kan plaatsvinden binnen de bestemming Verkeer. Om deze reden maakt dit plan dit op andere locaties dan ook mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied 1

De wegen die als secundair worden aangemerkt en de ruimten voor bijvoorbeeld parkeren hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie en worden om deze reden onderscheiden van de primaire wegen door middel van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied 1. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 6 m worden opgericht. Voor straatverlichting geldt deze hoogtebeperking niet.

Ten behoeve van de Makro is binnen de bestemming V-VB 1 de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 1' opgenomen. Binnen deze aanduiding kan een overkapping ten behoeve van het parkeren worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 6 m.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 3' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming V-VB 1 zodanig wijzigen dat deze kunnen worden aangewend voor bedrijfsdoeleinden (ofwel BT - 1 ofwel BT - 4). In zone 3 kunnen burgemeester en wethouders er vervolgens voor kiezen op deze gronden tevens een bouwvlak te leggen, terwijl deze mogelijkheid in zone 1 en 2 niet bestaat. Het is dan ook niet de bedoeling dat er bedrijfsgebouwen in zone 1 en 2 komen te staan.

Verkeer - Verblijfsgebied 2

Het verblijfsgebied in het deelgebied T-Best Noord onderscheidt zich in enige mate van het verblijfsgebied in de rest van het plangebied. Het onderscheidende element is met name gelegen in de ondergrondse parkeergarage die op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. Qua bouwregels wijkt de regel slechts in geringe mate af van V-VB 1. In V-VB 2 worden namelijk expliciet gebouwen ten behoeve van het algemeen nut toegestaan tot een oppervlak van 15 m² per gebouw.

Water

Rondom het plangebied is water gelegen. Deze plandelen zijn bestemd tot Water. Het water kan worden gebruikt voor verkeer en voor de waterhuishouding. Ook hier geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 5 m kunnen worden gebouwd. Bij bouwwerken kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bruggen en duikers.

Leiding - Brandstof/Leiding - Gas/Leiding - Hoogspanningsverbinding

De belemmeringen die voortvloeien uit de verschillende leidingen/verbindingen die in het plangebied voorkomen zijn per aspect apart geregeld. Binnen een bepaalde afstand van deze leidingen/verbindingen is het in principe niet toegestaan bouwwerken op te richten (slechts met een omgevingsvergunning). Op de verbeelding is de hartlijn van de leiding/verbinding weergegeven. De belemmeringstrook is door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding aangeduid. Voor de DPO-leiding is een belemmeringstrook opgenomen met een breedte van 11 m.

Waarde - Archeologie

Een groot gedeelte van het plangebied heeft een kans op archeologische sporen. Om deze waarde te waarborgen, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar alleen met inachtneming van de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken worden gerealiseerd. Voor verschillende typen werkzaamheden is voorts een vergunningstelsel opgenomen. In het plangebied komen drie van de zeven categorieën voor zoals deze op de archeologische beleidskaart van de gemeente zijn opgenomen.

categorie		voorschriften voor onderzoek	regeling op de verbeelding
1	beschermde archeologische monumenten	vooraf onderzoeksverplichting	n.v.t., niet aanwezig binnen plangebied
2	gebied van archeologische waarde	bodemingreep > 100 m ² en > 0,3 m diep	n.v.t., niet aanwezig binnen plangebied
3	gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern	bodemingreep > 250 m ² en > 0,3 m diep	n.v.t., niet aanwezig binnen plangebied
4	gebied met een hoge archeologische verwachting	bodemingreep > 500 m ² en > 0,3 m diep	Waarde- Archeologie 4
5	gebied met een middelhoge archeologische verwachting	bodemingreep > 2.500 m ² en > 0,3 m diep	Waarde - Archeologie 5
6	gebied met een lage archeologische verwachting	bodemingreep > 25.000 m ² en > 0,4 m diep	Waarde - Archeologie 6
7	gebied zonder archeologische verwachting	n.v.t.	n.v.t., niet aanwezig binnen plangebied

Waarde - Ecologie

Het Wilhelminakanaal is aangeduid als EHS. Hetzelfde geldt voor de gronden ten zuiden van Philips Healthcare terrein. Ter bescherming van bestaande waarden en ontwikkeling van natuurwaarden is de dubbelbestemming Waarde - Ecologie op deze gronden gelegd. Gevolg hiervan is dat ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming pas na een afwijkingsbesluit kan worden gebouwd (tenzij het om vervanging van bestaande bebouwing gaat), waarbij geldt dat de betreffende activiteiten de waarden niet onevenredig mogen aantasten. Tevens is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde soorten werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

Langs de randen van het Wilhelminakanaal is ter bescherming van de waterkering de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met Waterstaat - Waterkering samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Voor het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, is een afwijking bij omgevingsvergunning vereist van het bestemmingsplan.

5.3.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

De antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bouwregels voor alle bestemmingen.

Er geldt een regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Verder is een bestaande matenregeling opgenomen. Hiermee worden onbedoeld wegbestemde bouwwerken alsnog planologisch positief bestemd.

Tot slot geldt er een regeling voor ondergrondse werken en bouwwerken.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de Bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de Bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de Bouwverordening.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel ziet op een verbod tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van seksuele aard, zoals prostitutie en seksinrichtingen.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn verschillende zones aanwezig die van planologische relevantie zijn. Deze zones zijn door middel van gebiedsaanduidingen op de verbeelding weergegeven.

Gezoneerd industrieterrein

't Zand is een gezoneerd industrieterrein. De gebiedsaanduiding 'gezoneerd industrieterrein' maakt inzichtelijk waar exact de begrenzing van dit terrein ligt. Enkel binnen deze zone kunnen zogenoemde grote lawaaimakers zich vestigen.

Geluidszone - industrie

Rondom het gezoneerde industrieterrein ligt een geluidszone waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig objecten is in deze zone niet toegestaan.

Veiligheidszone - lpg

Langs de Eindhoveneweg-Zuid en naast de Makro is een lpg-tankstation gelegen. Vanwege de gevoelige functies die met een wijzigingsbevoegdheid rondom het tankstation Eindhoveneweg-Zuid mogelijk worden gemaakt, wordt met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg' duidelijk dat van deze bevoegdheid niet zonder meer binnen deze zone gebruik kan worden gemaakt. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn binnen deze zone in beginsel niet toegestaan. Het plan bevat een afwijkingsbevoegdheid waarmee deze zone kan worden verkleind (gelet op de voorbereidingen met betrekking tot het convenant in de lpg-sector om te komen tot strengere veiligheidsnormen en maatregelen).

Vrijwaringszone - weg

Over een breedte van 5 m vanaf de grens met de verkeersbestemming is geen bebouwing toegestaan. Hiertoe is deze gebiedsaanduiding opgenomen. Rijkswaterstaat hanteert deze vrijwaringszone voor het veiligstellen van toekomstige uitbreidingsruimte voor de snelweg.

Luchtvaartverkeerzone - Ke contour

De geluidszone van het luchtvaartterrein Eindhoven is in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd zodat rekening kan worden gehouden met de beperkingen die voortvloeien uit de geluidszone die op dit moment geldt voor luchtvaartterrein Eindhoven. Deze Ke-contour kan

gewijzigd worden indien een aanwijzingsbesluit van de geluidszone van het luchtvaartterrein Eindhoven daartoe aanleiding geeft.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning van de bouwregels kan worden afgeweken, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' vallen te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Verlening van de omgevingsvergunning is overigens aan de orde wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemeen wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Overschrijding van de bestemmingsgrenzen

Voor zover dit noodzakelijk is voor een technisch betere realisering van het bouwwerk of van de bestemming kan voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen (in beperkte mate) een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Indien gewenst en/of noodzakelijk kan zowel de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' als de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' worden aangepast.

Consumentenvuurwerk

In principe is het niet toegestaan om meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk op te slaan. Mocht echter de noodzaak of de behoefte blijken te bestaan om een grotere hoeveelheid consumentenvuurwerk op te slaan, dan kunnen burgemeester en wethouders het plan zodanig wijzigen dat dit mogelijk wordt gemaakt. Gelet op de externe veiligheidsaspecten bij dergelijke opslag, dienen de vereisten zoals deze in het Vuurwerkbesluit zijn neergelegd in acht te worden genomen. Voor zover deze wijzigingsbevoegdheid op het bedrijventerrein van toepassing is, is deze in het artikel van het betreffende bedrijventerrein opgenomen.

Bevi-inrichtingen

Binnen het plangebied zijn een aantal Bevi-inrichtingen gelegen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn in principe niet toegestaan. Het plan voorziet echter in de mogelijkheid de betreffende bestemmingsregels te wijzigen en wel nieuwe Bevi-inrichtingen toe te laten. Hierbij is van belang dat de contour van het plaatsgebonden risico van de inrichting binnen het perceel van de inrichting is gelegen, terwijl tevens een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven bij het wijzigingsbesluit. Voor zover deze wijzigingsbevoegdheid op het bedrijventerrein van toepassing is, is deze in het artikel van het betreffende bedrijventerrein opgenomen.

Wijzigingsgebieden en een goed woon- en leefklimaat

Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden dient nader onderzoek onder andere uit te wijzen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent bijvoorbeeld (niet limitatief bedoeld) dat akoestisch onderzoek dient uit te wijzen dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en de bodemkwaliteit geschikt is voor

de nieuwe functie. Ook betekent dit uiteraard dat de verkeersafwikkeling is gewaarborgd en voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 3

Zie de uitleg bij de Verkeer - Verblijfsgebied 1.

Wro-zone - Wijzigingsgebied 4

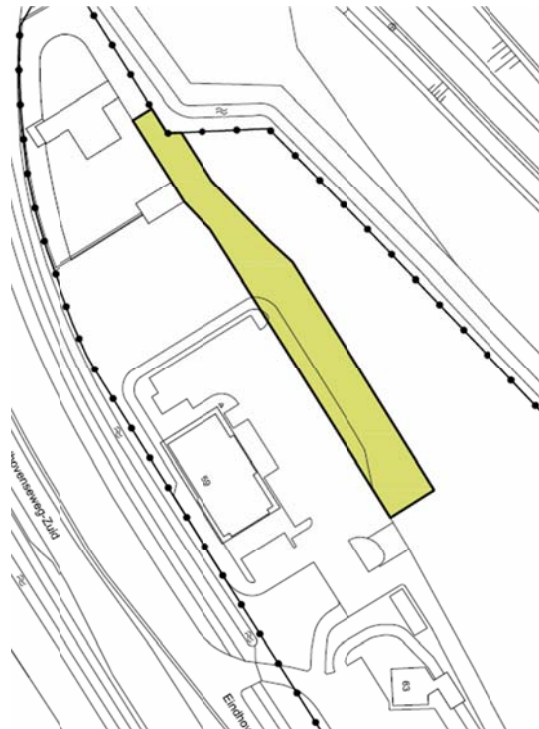
Ten aanzien van de tennisbanen in deelgebied Breeven beschikken burgemeester en wet-houders over een wijzigingsbevoegdheid. Zij kunnen de bestemming hier wijzigen ten be-hoeve van bedrijfsdoeleinden. Hierbij kunnen zij tevens over het gehele vlak een bouwvlak leggen. Er dient een passende (op de omgeving aansluitende) milieuzonering te worden op-genomen.

Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Dit wijzigingsgebied is in Breeven-Zuid gelegen en biedt de mogelijkheid om langs het spoor een langzaam verkeersverbinding aan te leggen.

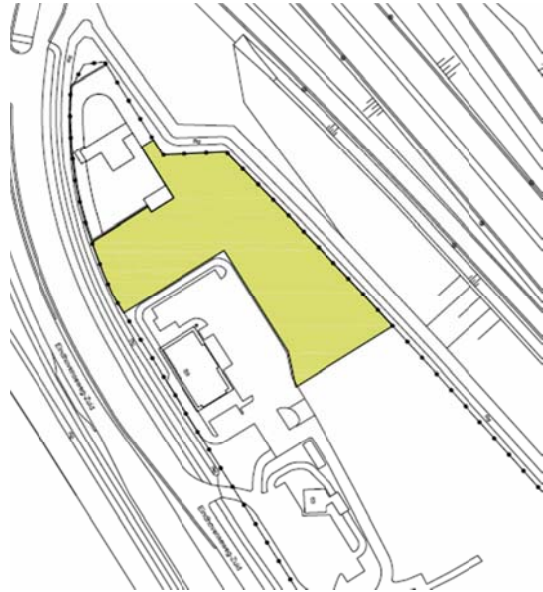
Wro-zone - wijzigingsgebied 6

Wro-zone 6 maakt het mogelijk de bestem-ming binnen deze zone te veranderen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als-mede de bouwgrenzen aan te passen nadat duidelijkheid bestaat omtrent de exacte situering van de aan te leggen ontsluitingsweg en de situering van de bouwobjecten ten opzichte van deze weg.



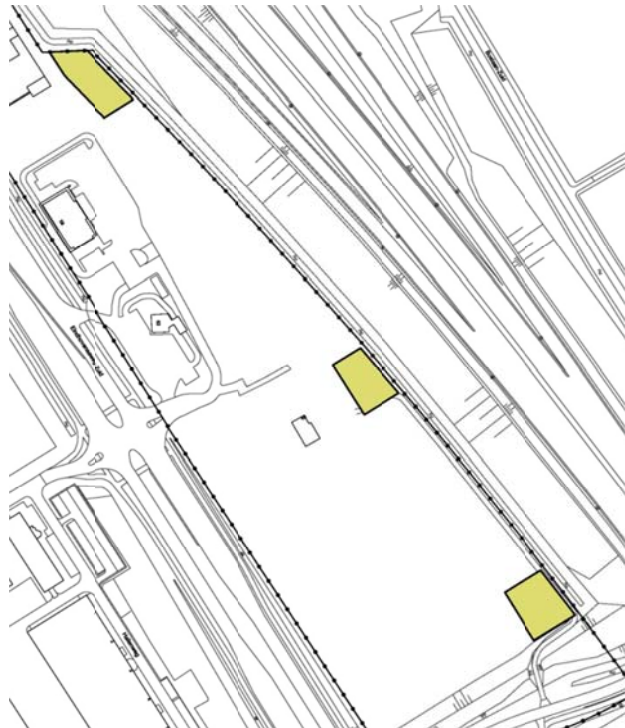
Wro-zone – wijzigingsgebied 7

Wro-zone 7 is gesitueerd op de bestemming 'Gemengd' en maakt het mogelijk een hotel en/of multifunctioneel fitnesscentrum en/of zorgkliniek te realiseren indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van het aspect externe veiligheid.



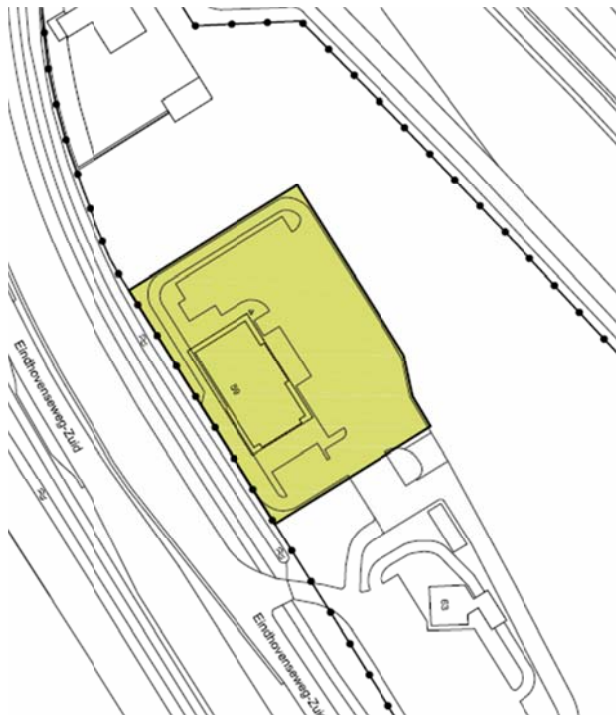
Wro-zone - wijzigingsgebied 8

Wro-zone 8 is van toepassing op een drietal locaties om de maximale bouwhoogte van 25 m te verhogen tot 45 m (kantoorgebouwen) indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van externe veiligheid.



Wro-zone - wijzigingsgebied 9

Wro-zone 9 biedt de mogelijkheid om extra bedrijfsbebouwing te realiseren bij Mac Donald's indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van externe veiligheid.

*Wro-zone - wijzigingsgebied 10*

Wro-zone 10 maakt het mogelijk de veiligheidszone lpg te verwijderen dan wel te verkleinen indien dit op grond van wettelijke regelingen mogelijk is, zowel voor de lpg zone in 't Zand als in deelgebied Heide.

**Algemene procedureregels – nadere eisen regeling**

Voor de nadere eisenregeling schrijft het bestemmingsplan de te volgen procedure voor. De voorgenomen nadere eis(en) worden twee weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze bij het college kenbaar maken. Voor het overige gelden de voorwaarden die in de Algemene wet bestuursrecht zijn opgenomen.

Overige regels - Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan en hotel Van Genugten

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich voornamelijk op consolidatie van de huidige situatie. In het plan kunnen hooguit door particulier initiatief wijzigingen in functies of bebouwing ontstaan. Er is geen sprake van kosten bij de gemeente waarop de regels ten aanzien van grondexploitatie in de Wro van toepassing zijn. De economische uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit beoordeeld. Voor het hotel Van Genugten is een overeenkomst opgesteld.

Financiële haalbaarheid ontwikkeling Hornbach

De internationale, kapitaalkrachtige, beursgenoteerde onderneming Hornbach Baumarkt A.G. exploiteert in negen Europese landen succesvol grootschalige bouwmarkten annex tuincentra. Hornbach Baumarkt A.G. stelt zich garant voor al haar Nederlandse activiteiten en de daarmee gepaard gaande financiële verplichtingen. Het bovenstaande in aanmerking nemend wordt gesteld dat de financiële haalbaarheid van het project in Best voldoende is gewaarborgd.

Kostenverhaal ontwikkeling Hornbach

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om kosten te verhalen op particuliere grondexploitanten. Hiervoor moet de gemeente, gelijktijdig met aangewezen planologische wijzigingen, een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien indien de gemeente het kostenverhaal op een andere wijze heeft verzekerd en wanneer de gemeente het niet noodzakelijk acht een fasering in de bouw aan te brengen en nadere regels aan de uitvoering te stellen.

De planologische wijziging die voor deze ontwikkeling plaatsvindt, betreft een door de wet aangewezen project waarvoor kostenverhaal verplicht is (bouw van een hoofdgebouw én wijziging van bedrijfs- naar perifere detailhandelfunctie). Het kostenverhaal voor alle verhaalbare kosten behorende bij deze ontwikkeling is geregeld via een anterieure overeenkomst tussen beide partijen. Zowel fasering en nadere eisen zijn in onderhavig geval niet aan de orde. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 december 2010 gedurende zes weken tot en met 25 januari 2011 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 konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie over het bestemmingsplan en de startnotitie reikwijdte en detailniveau planMER indienen.

Daarnaast zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd om conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 7.11b van de Wet milieubeheer te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en de startnotitie reikwijdte en detailniveau planMER.

Ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreacties, de reacties van overlegpartners en de ambtshalve opmerkingen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De nota inspraak en overleg is integraal opgenomen in bijlage 7. De voornaamste wijzigingen zijn:

- de toevoeging van de verbindingsweg in bestemming 'Agrarisch' in Breeven-Zuid;
- de toevoeging van de 35-Ke geluidszone van de vliegbasis Eindhoven;
- de wijziging van de ligging van de aardgastransportleidingen en de militaire brandstofleiding;
- de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Breeven-Zuid is komen te vervallen;
- een aantal bedrijfswoningen zijn toegevoegd of/ en de grootte van de bedrijfswoning is aangepast;
- het hoogteaccent grenzend aan de Willem de Zwijgerweg is komen te vervallen;
- autobedrijven zijn specifiek bestemd en zo op bepaalde locaties toegestaan;
- in het gebied Heide is het bebouwingspercentage gesteld op 60%, de bouwhoogte is voor het gedeelte langs de A58 verhoogd naar 20 m het bedrijfsgebonden oppervlakte is verhoogd.

Dit ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagetermijn van zes weken heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. In de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigen zijn deze zienswijzen behandeld.

Hornbach

De komst van een Hornbach-vestiging op het bedrijventerrein 't Zand is in het kader van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Best aan het publiek kenbaar gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan werd namelijk via een wijzigingsbevoegdheid de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven mogelijk gemaakt op de locatie waar de Hornbach-vestiging is beoogd. Hier zijn zienswijzen over ingediend die in de Nota zienswijzen worden beantwoord. De gemeente heeft besloten om op de locatie aan de Zandstraat perifere detailhandel direct toe te staan, in plaats van via een wijzigingsbevoegdheid.

Vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve opmerkingen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. De gemeenteraad heeft de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigen en het bestemmingsplan op 6 februari 2012 vastgesteld.



bijlagen
bij de toelichting

Inhoudsopgave planMER

1.1	Aanpak planMER	3
1.2	Milieuzonering bedrijvigheid	7
1.3	Industrielawaai gezoneerd industrieterrein	13
1.4	Geluid niet-gezoneerde bedrijventerreinen	19
1.5	Externe veiligheid	22
1.6	Luchtvaartterrein Eindhoven	29
1.7	Planologisch relevante leidingen	32
1.8	Luchtkwaliteit	34
1.9	Bodemkwaliteit	38
1.10	Milieuzonering horeca	40
1.11	Duurzaamheid en energie	41
1.12	Autoverkeer en parkeren	43
1.13	Langzaam verkeer en openbaar vervoer	47
1.14	Wegverkeerslawai	49
1.15	Archeologie en cultuurhistorie	51
1.16	Waterhuishouding	56
1.17	Ecologie	60
1.18	Leemte in kennis	65
1.19	Conclusie	66

1.1 Aanpak planMER

1.1.1 Milieuaspecten in het bestemmingsplan

Voor bedrijventerreinen geldt dat de milieuaspecten in een bestemmingsplan een grote rol spelen. Dit heeft onder andere te maken met de noodzaak om afstand te houden tussen de bedrijven als milieubelastende bron en milieugevoelige functies (wonen) in de omgeving (milieuzonering). Ook andere aspecten hebben invloed op de milieusituatie op de drie bedrijventerreinen, onder andere door de ligging nabij autosnelwegen (externe veiligheid en luchtkwaliteit bijvoorbeeld).

Deze bijlage is op een dusdanige manier opgesteld dat het tevens dient als planMER¹¹⁾.

De volgende milieuaspecten, die elkaar soms deels overlappen, komen in deze planMER aan bod:

- planMER;
- milieuzonering bedrijvigheid;
- industrielawaai (gezoneerd industrieterrein 't Zand);
- geluid beleidsmatig gezoneerde bedrijventerreinen (Breeven en Heide: niet wettelijk gezoneerd);
- externe veiligheid (vanwege inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen);
- luchtvaartterrein Eindhoven (het aspect externe veiligheid vanwege dit luchtvaartterrein wordt in de paragraaf externe veiligheid behandeld);
- planologisch relevante leidingen (ook hier wordt het aspect externe veiligheid in de separate paragraaf behandeld);
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- milieuzonering horeca;
- duurzaamheid en energie;
- verkeer;
- wegverkeerslawaaï;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- ecologie.

De aanpak is per milieuaspect gelijk en dit komt terug in de opbouw van de paragraaf:

- toetsingskader: eerst wordt kort uiteengezet wat het toetsingskader is waar het milieuaspect aan getoetst moet worden;
- onderzoek: vervolgens is het onderzoek opgenomen; hierbij wordt onderscheid gemaakt in de beschrijving van de referentiesituatie en de milieueffecten van het voornemen/de beoogde ontwikkeling zoals we deze in dit bestemmingsplan mogelijk maken;
- conclusie: elke paragraaf sluit af met een conclusie over de gevolgen van het milieuaspect voor dit bestemmingsplan.

1.1.2 Planmer-plicht voor dit bestemmingsplan

Een milieueffectrapportage staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of project. In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 is onderscheid gemaakt in:

- de planmer: gekoppeld aan de besluiten van de overheid die het kader scheppen voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit;
- de projectmer: gekoppeld aan de besluiten (plannen of vergunningen) van de overheid die de realisatie van een mer-(beoordelings)plichtige activiteit direct mogelijk maken.

11) Met de afkorting mer wordt milieueffectrapportage bedoeld (procedure, instrument). MER is de afkorting voor het rapport zelf.

Omdat dit bestemmingsplan de vestiging van bedrijven mogelijk maakt die in het kader van het (milieu)vergunningenspoor mogelijk mer-(beoordelings)plichtig zijn geldt voor dit bestemmingsplan een planmer-plicht.

Een planMER is tevens aan de orde indien voor een project een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 vereist is. Een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is echter in casu niet aan de orde. Het plangebied is volledig gelegen buiten Natura 2000-gebieden. De kans op verstoring van beschermde natuurwaarden is niet te verwachten.

Verhouding planMER en projectMER/mer-beoordeling

Voor dit bestemmingsplan wordt een planMER opgesteld omdat het bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die in het kader van het (milieu)vergunningenspoor mogelijk mer-(beoordelings)plichtig zijn. Tevens is een vormvrije mer-beoordeling voor het ruimtelijk plan aan de orde. Dit betekent het volgende.

Relatie met projectmer/mer-beoordeling in het kader van het milieuspoor (omgevingsvergunning)

In het kader van de milieuvergunning/omgevingsvergunning is mogelijk een mer-beoordeling of projectmerprocedure voor dergelijke activiteiten nog steeds noodzakelijk: de opgestelde planMER verandert daar niets aan. De systematiek van de wetgeving (het Besluit mer) is dusdanig dat elk plan dat het kader biedt planmer-plichtig is, maar dat voor het uiteindelijk besluit dat de activiteit mogelijk maakt (in dit geval de milieuvergunning/omgevingsvergunning) een projectmer of mer-beoordeling noodzakelijk is.

Relatie met vormvrije mer-beoordeling voor het ruimtelijk plan

Voor de bedrijventerreinen wordt op sommige delen ingezet op een ruimtelijke kwaliteitsslag (vastgelegd in het beeldkwaliteitplan) en versterking van de bestaande segmentering (waarbij het economisch profiel hetzelfde blijft). Wijziging van bedrijventerreinen kan voor het bestemmingsplan onder voorwaarden leiden tot een formele mer-beoordelingsplicht. Er zijn in dit bestemmingsplan geen grote, structuurbepalende wijzigingen in grote delen van het plangebied aan de orde. Vanwege gewijzigde mer-wetgeving geldt voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in dit kader dan ook geen formele mer-beoordelingsplicht, maar wel een zogenoemde vormvrije mer-beoordeling. Hierbij dient te worden bekeken of er belangrijke negatieve milieugevolgen op kunnen treden. Op basis van de resultaten van het planMER worden hierover conclusies getrokken.

PlanMER geïntegreerd in de milieubijlage van dit bestemmingsplan

De vorm van een planMER is vrij en niet aan regels gebonden. In een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein wordt altijd al veel aandacht besteed aan verschillende milieuaspecten. Deze milieuaspecten dienen tevens te worden behandeld in het planMER. De gemeente Best heeft er dan ook voor gekozen om de milieubijlage in dit bestemmingsplan op een dusdanige manier vorm te geven dat het tevens als planMER fungeert. Hiermee wordt bereikt dat de milieu-informatie op één plek in het bestemmingsplan aanwezig is, in plaats van op verschillende locaties.

In deze milieubijlage worden de resultaten van het milieuonderzoek systematisch beschreven (passend bij de mer-methodiek). Derhalve is in elke milieuparagraaf onder de subparagraaf 'onderzoek' onderscheid gemaakt in de beschrijving van de referentiesituatie en de milieueffecten van het voornemen. Tevens is onderstaand nog aandacht besteed aan de motivering voor de locatie.

Referentiesituatie, milieueffecten voornemen en beoogde ontwikkelingen

Referentiesituatie

De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook plaatsvinden indien het bestemmingsplan Bedrijventerreinen niet wordt opgesteld. De belangrijkste autonome ontwikkeling betreft

de uitbreiding van het bedrijventerrein T-Best Noord, dat in een separaat bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Ook de reconstructie van de Eindhovenseweg-Zuid wordt als referentiesituatie beschouwd (het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie is op 31 januari 2011 vastgesteld).

Milieueffecten voornemen

Bij de milieueffecten van het voornemen worden vier aspecten behandeld.

- a. Aanpassing geluidszone/gezoneerd industrieterrein 't Zand, onder andere vanwege T-Best Noord. In het vastgestelde bestemmingsplan T-Best Noord is de realisatie van dit terrein mogelijk gemaakt door het te bestemmen als regulier bedrijventerrein (en vormt het in de autonome situatie dus geen onderdeel van het gezoneerde industrieterrein 't Zand'). In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best wordt dit wel mogelijk gemaakt: T-Best Noord wordt onderdeel van het gezoneerde industrieterrein (evenals de bedrijvigheid bij de Ronde). Dit heeft alleen gevolgen voor het aspect industrielawaai: bij andere omgevingsaspecten wordt hier dan ook geen aandacht aan besteed.
- b. de realisatie van een hotel aan de I.B.C.-weg 2-2a. Dit betreft een interne verbouwing van het huidige kantoorpand. Deze ontwikkeling heeft alleen gevolgen voor de verkeers(gerelateerde) aspecten, externe veiligheid, milieuzonering en industrielawaai. Bij de overige omgevingsaspecten wordt hier dan ook nauwelijks aandacht aan besteed. In de ruimtelijke onderbouwing¹²⁾ van het bureau BRO dat is bijgevoegd als separate bijlage wordt deze ontwikkeling nader onderbouwd.
- c. de vestiging van een perifere detailhandelsvestiging in 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15).
- d. De mogelijke vestiging van bedrijven die in het kader van hun milieuvergunning/omgevingsvergunning mer-(beoordelings)plichtig zijn.

Deze milieueffecten worden beschreven voor zover dat in dit stadium¹³⁾ op bestemmingsplanniveau mogelijk is. Tevens worden mogelijke maatregelen op hoofdlijnen aangestipt, indien dit relevant is.

Motivering locatie en beoogde ontwikkelingen

De gemeente wil op de bedrijventerreinen ruimte bieden aan de vestiging van zwaardere bedrijven. De vestiging van dergelijke bedrijven, die mogelijk mer-(beoordelings)plichtig zijn in het (milieu)vergunningenspoor, vindt logischerwijs op deze bedrijventerreinen plaats, en niet in gebieden waar veel gevoelige functies aanwezig zijn zoals de bestaande woonwijken van Best.

Procedure en vorm planMER

Er gelden geen strikte eisen voor de vormgeving van het planMER. Het planMER is voor dit bestemmingsplan integraal in het ruimtelijk plan opgenomen. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is tevens de concept planMER ter inzage gelegd en ter advisering over reikwijdte en detailniveau voorgelegd aan de overlegpartners. Over het uiteindelijke planMER heeft de Commissie voor de m.e.r. een positief toetsingsadvies uitgebracht (d.d. 22 september 2011).

12) BRO. Ruimtelijke onderbouwing 'Hotel aan I.B.C.-weg 2-2A' Gemeente Best. Rapportnummer: 211X04379.062089_1, 31 mei 2011.

13) Het is niet bekend of dergelijke bedrijven zich gaan vestigen, hoeveel bedrijven dit betreffen en wat de aard van de bedrijvigheid is. Tevens is logischerwijs nog niet bekend hoe de bedrijfsvoering van het bedrijf zal zijn (capaciteit productie, lay-out bebouwing, maatregelen om milieubelasting op de omgeving zo veel mogelijk tegen te gaan door bijvoorbeeld filters, geluidsisolatie, locatie vervoersbewegingen et cetera).



Figuur: Milieuzonering rustige woonwijk



legenda

tot 30m ($b \leq 1$)	tot 200m ($b \leq 3.2$)
tot 50m ($b \leq 2$)	tot 300m ($b \leq 4.1$)
tot 100m ($b \leq 3.1$)	meer dan 300m ($b \leq 4.2$)

1.2 Milieuzonering bedrijvigheid

1.2.1 Toetsingskader

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Beleid

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Omdat het plangebied bestaat uit zowel een gezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder ('t Zand) als 'reguliere' bedrijventerreinen (Breeven en Heide) wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van twee Staten van Bedrijfsactiviteiten, te weten:

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'standaard': deze wordt toegepast voor de reguliere bedrijventerreinen (Breeven/Heide). Deze SvB gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd¹⁴⁾.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein': deze is toegespitst op de milieuzonering van gezoneerde industrieterreinen. Op dergelijke industrieterreinen wordt de geluidsbelasting van de bedrijven gereguleerd via de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevings vergunning voor milieu en meldingen/maatwerkvoorschriften) en het zonebeheer van het bevoegd overheidsorgaan. Vanwege de status als gezoneerd industrieterrein en de regulering van het geluidsaspect via de Wet geluidhinder, heeft de milieuzonering met behulp van de SvB 'gezoneerd industrieterrein' geen betrekking op het aspect geluid, maar alleen op de aspecten geur, stof en gevaar¹⁵⁾. Met SvB 'gezoneerd industrieterrein' wordt zorg gedragen voor een milieuzonering ten opzichte van gevoelige functies (woningen) op en in de omgeving van het industrieterrein, die past bij de status als gezoneerd industrieterrein. De SvB 'gezoneerd industrieterrein' is net als de SvB 'standaard' gebaseerd op de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, met uitzondering van het aspect geluid.

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de beide Staten van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 van de toelichting.

14) Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd.

15) Hiermee wordt tevens recht gedaan aan de status van de verschillende bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterrein. Voor deze bedrijfswoningen gelden geen normen op het gebied van industrielawaai (ze zijn 'vogelvrij'), maar wel normen voor andere milieuaspecten. Indien in de milieuzonering wel het aspect geluid zou zijn opgenomen, zouden de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen een onevenredige inperking van de vestigingsmogelijkheden van bedrijven op het gebied van geluid opleveren.



Figuur: Milieuzonering bedrijfswoning
(deze zonering geldt tevens voor een hotel)



legenda

 tot 30m ($b \leq 3.1$)

 tot 50m ($b \leq 3.2$)

 tot 100m ($b \leq 4.1$)

1.2.2 Onderzoek

Referentiesituatie

Uitgangspunten milieuzonering

In het plangebied en de omgeving komen de volgende omgevingstypen voor waarmee in de milieuzonering rekening is gehouden:

- Rustige woonwijk: de bestaande woongebieden aan de randen van het plangebied (Batadorp, Speelheide, Villawijk) worden beschouwd als 'rustige woonwijk'. Er komen vrijwel geen andere functies voor (zoals kantoren en bedrijven), afgezien van wijkgebonden voorzieningen. Bovendien geldt voor industrieterrein 't Zand dat de milieuzonering wordt toegepast exclusief het aspect geluid. Hierdoor leidt de ligging binnen de geluidszone van 't Zand en de geluidszones van omringende wegen voor de omringende woonwijken niet tot een ander, minder milieugevoelig, omgevingstype. Voor de milieuzonering van deze wijken worden dan ook de richtafstanden volgens het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.
- Bedrijfswoningen: in het plangebied liggen verspreid over 't Zand en Breeven bedrijfswoningen. Het gaat hierbij om een specifiek type woningen waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere woningen. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en liggen daarmee in het algemeen op een bedrijventerreinen. Bovendien betreft het een historisch gegroeide situatie die reeds in de huidige situatie enige beperkingen oplevert voor de omliggende bedrijven. In de directe omgeving van de bestaande bedrijfswoningen zijn daarom bedrijven uit categorie 3.1 van de SvB 'bedrijventerrein' toegestaan. In het plangebied worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Dit vanwege de beperkingen die dergelijke objecten voor bestaande (en nieuwe) bedrijven in hun directe omgeving kunnen hebben en de beperkingen die dit voor de gehanteerde milieuzonering oplevert. Het streven van de gemeente is er overigens op gericht om na beëindiging van de betreffende woonfunctie middels een wijzigingsplan de functie als bedrijfswoning te verwijderen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.
- Hotel: voor het bestaande hotel op bedrijventerrein Breeven en het nieuwe hotel op industrieterrein 't Zand geldt dat ook hier in de milieuzonering rekening mee is gehouden, analoog aan bestaande bedrijfswoningen, door in de directe omgeving alleen bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toe te staan. In de milieuzonering wordt ervoor zorg gedragen dat de meest zware bedrijven zich niet in de directe omgeving kunnen vestigen. Hierdoor wordt een aanvaardbaar verblijfsklimaat bij de hotelfunctie gewaarborgd.

Uitwerking milieuzonering

Op grond van de eerdergenoemde uitgangspunten is de milieuzonering op de verbeelding opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het industrieterrein zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 tot en met 4.2 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van 50 tot 300 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor het gezoneerde industrieterrein 't Zand geldt deze zonering exclusief het aspect geluid, voor het overige deel van het plangebied betreft dit de situatie inclusief het aspect geluid. Op het gezoneerde industrieterrein 't Zand (waar T-Best Noord deel van uit gaat maken) worden bedrijven toegelaten die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld volgens de Wet geluidshinder).

Inventarisatie bestaande bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Enkele bedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze bedrijven krijgen een specifieke aanduiding, zie bijlage 4. Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan

toegestaan. Gelet op de ligging van deze bedrijven (op de bestaande bedrijventerreinen) en het huidige functioneren van deze bedrijven, acht de gemeente het niet wenselijk de betreffende bedrijven weg te bestemmen/te verplaatsen.

Milieueffecten voornemen

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Het laatste gevestigde bedrijf op het bedrijfsperceel aan de Zandstraat 15 betreft B&G hekwerken, een constructiewerkplaats. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk, voor zowel B&G als perifere detailhandel, zijn weergegeven in de volgende tabel (exclusief het aspect geluid vanwege de ligging op een gezonde industrieterrein, voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 1.3).

Tabel B1.1: Relevante afstanden

SBI-code '93	activiteit	richtafstand			grootste richtafstand	werkelijke afstand
		geur	stof	gevaar		
2811	constructiewerkplaats					
	- gesloten gebouw	30	30	30	30	40
	- in open lucht p.opp > 2.000 m ²	50	200	30	200	40
5246/9	bouwmarkt/tuincentrum	0	0	10	10	40

Uit de tabel blijkt dat de beoogde bedrijfsactiviteit in het algemeen minder milieuhinder veroorzaakt dan de activiteit van B&G. De afstand vanaf de rand van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen woning bedraagt ongeveer 40 m, terwijl de richtafstand voor een bouwmarkt ten opzichte van een rustige woonwijk 10 m bedraagt. Het bedrijf ligt dan ook op een voldoende grote afstand om te kunnen concluderen dat er in het algemeen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Qua milieubelasting past de functie binnen de milieuzonering die in het bestemmingplan is opgenomen.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Voor de realisatie van het hotel is in het kader van een zorgvuldige belangenafweging onderzocht of dit geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omringende bedrijven en of ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat het hotel geen belemmering oplevert en dat ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Alleen de gronden in het gebied T-Best Noord kunnen nog worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Hier kunnen zich mogelijk planmer-plichtige bedrijven vestigen die in het kader van het milieuspoor projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De overige percelen op de bestaande bedrijventerreinen zijn reeds uitgegeven. Uiteraard kunnen zich op deze bestaande percelen ook bedrijfswisselingen en -wijzigingen voordoen.

De milieueffecten van de vestiging van nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven worden voor de aspecten geluid, gevaar, stof en geur reeds aan banden gelegd door de opgenomen milieuzonering in dit bestemmingsplan. Tevens gelden de volgende beperkingen voor de volgende milieuaspecten:

- Geluid bedrijvigheid (Wet geluidhinder): voor het gezonde industrieterrein 't Zand -geeft een geluidszone met bijbehorende normen (grenswaarden, vastgestelde hogere waarden) waaraan bij vestiging, wijziging of uitbreiding van een bedrijf moet worden

voldaan. Hiermee wordt gewaarborgd (onder andere door het opgestelde zonebeheerplan) dat ter plaatse van aanwezige geluidsgevoelige functies in de omgeving een aanvaardbaar geluidsniveau gehandhaafd blijft. Voor de overige bedrijventerreinen wordt het geluidsaspect gereguleerd via de milieuzonering. Tevens is voor deze reguliere bedrijventerreinen een beleidsmatige geluidszone vastgesteld door de gemeente, die de gemeente gebruikt bij toetsing van vergunningen. Het zonebeheerplan heeft eveneens betrekking op deze beleidsmatig gezoneerde bedrijventerreinen.

- Externe veiligheid: de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen is niet zonder meer toegestaan in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt gewaarborgd dat voldaan wordt aan het Bevi en dat er een aanvaardbare situatie op het gebied van externe veiligheid blijft bestaan.

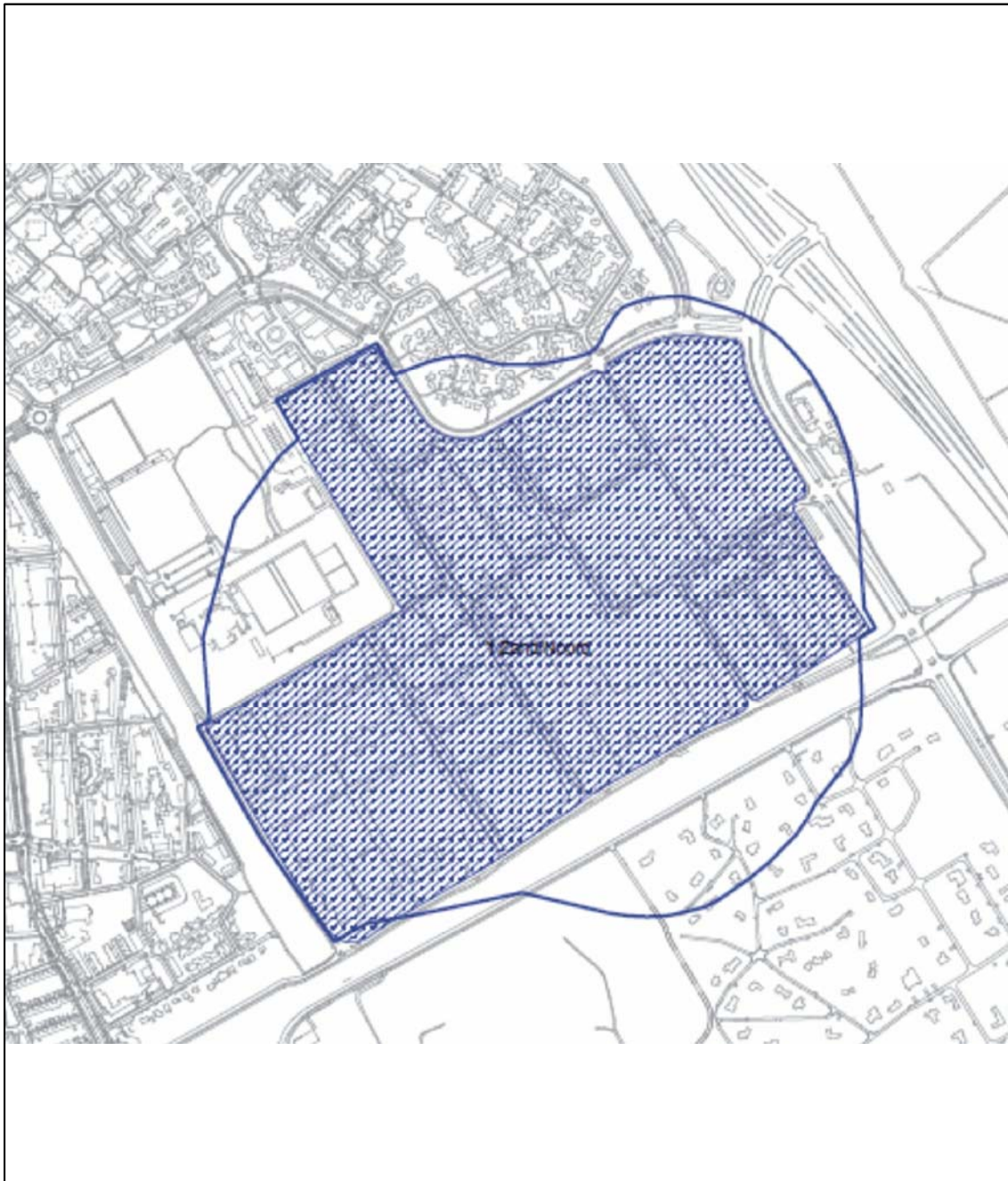
In het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het ruimtelijk spoor reeds aan randvoorwaarden gekoppeld om te zorgen voor een aanvaardbare milieusituatie. Hoe die milieusituatie per individueel bedrijf er bij toekomstige ontwikkelingen in detail uit komt te zien is momenteel uiteraard nog niet bekend en zal in het (milieu) vergunningenspoor verder worden afgewikkeld.

De opgestelde planMER vervangt niet de projectMER of mer-beoordeling die voor sommige bedrijfsactiviteiten moet worden opgesteld in het milieuspoor. Indien er activiteiten worden gerealiseerd die in het milieuspoor mer-(beoordelings)plichtig zijn, zal in het kader van die mer-(beoordeling) tevens aandacht aan relevante milieuaspecten worden besteed. In het milieuspoor zal per ontwikkeling (nieuw/uit te breiden/te wijzigen bedrijf) de uiteindelijke milieusituatie beoordeeld worden. Op dat moment zal ook meer concreet naar mogelijke milieumaatregelen gekeken worden. Hierbij valt te denken aan:

- bewuste locatie bebouwing, route vrachtverkeer op bedrijfsperceel, plaatsen schermen, locatie opslag zand/grind (vanwege geluid), afdekken zand- en grindopslag (vanwege geluid en stof);
- bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk inpandig laten plaatsvinden (vanwege geluid, geur, stof);
- plaatsen filters en locatie ventilatiepunten bebouwing (vanwege geluid en geur);
- locatie en hoeveelheid opslag gevaarlijke stoffen, uitvoering leidingen, soort brandbestrijdingssysteem en bijbehorend beschermingsniveau, soort installaties (vanwege gevaar).

1.2.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de (bedrijfs)woningen en hotels en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.



Figuur: Huidige situatie 't Zand

legenda

-  Grens geluidszone
-  Gezoneerd industrieterrein



1.3 Industrielawaai gezoneerd industrieterrein

1.3.1 Toetsingskader

Normstelling

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor industrieterrein 't Zand een geluidszone vastgesteld. Op grond van de wet behoort tot de geluidszone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf (en de bedrijfswoningen ter plaatse) maakt dus geen deel uit van de geluidszone. Buiten een geluidszone mag de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van alle bedrijven op het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezoneerde industrieterrein zelf en daarop aanwezige bedrijfswoningen gelden geen geluidsnormen.

In de Wet geluidshinder is limitatief aangegeven wat geluidgevoelige objecten zijn (bijvoorbeeld woningen). Een hotel valt hier niet onder. Uit jurisprudentie blijkt dat een motel/hotel geen geluidsgevoelig object is¹⁶⁾.

1.3.2 Onderzoek

Referentiesituatie

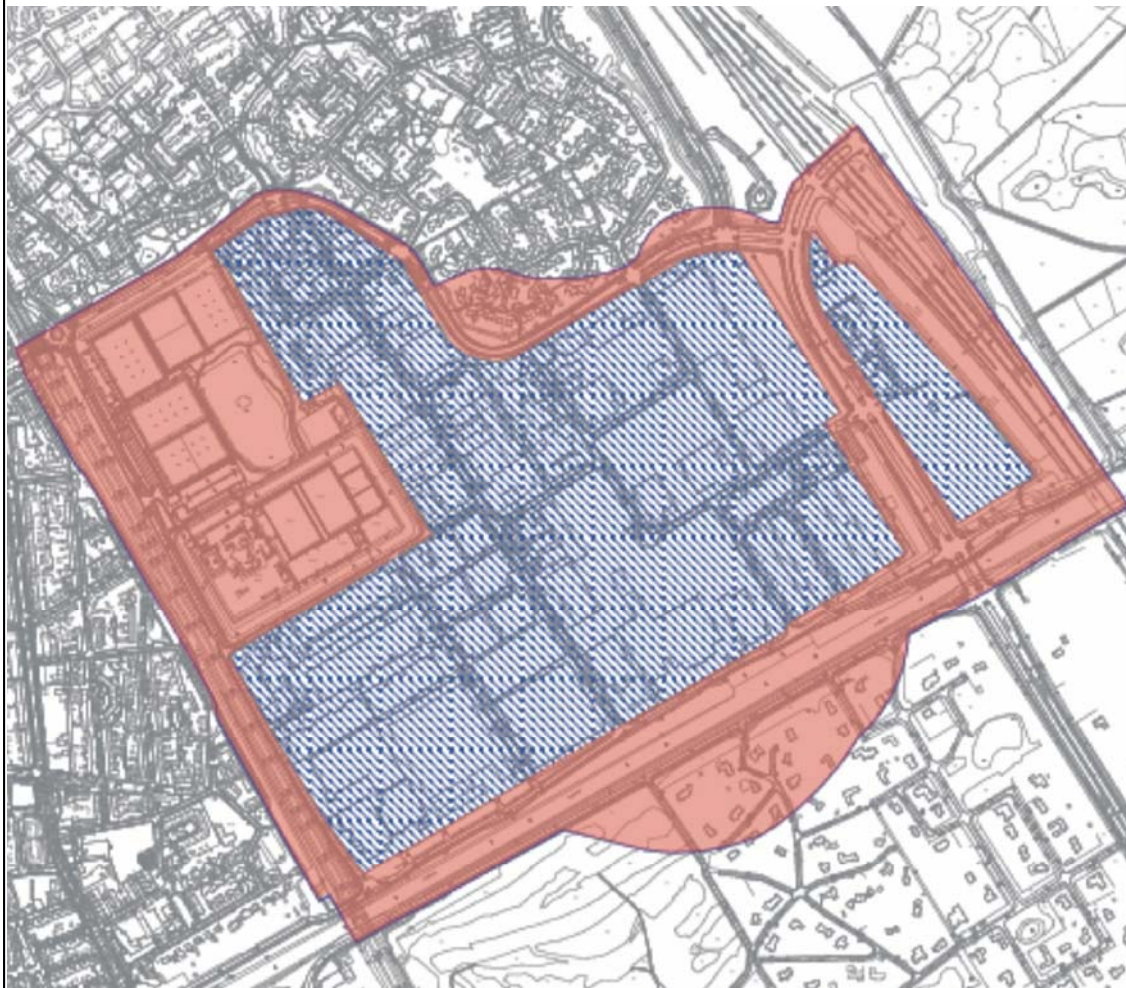
In de huidige situatie maakt een groot deel van het gebied 't Zand deel uit van het gezoneerde industrieterrein 't Zand (met uitzondering van de bedrijvigheid langs De Ronde en T-Best Noord). Hiervoor is in het verleden een geluidszone vastgesteld, zie figuur 'huidige situatie 't Zand'. Het overige deel van bedrijventerrein 't Zand en de bedrijventerreinen Heide en Breeven zijn niet gezoneerd conform de Wgh. Ter plaatse van deze gebieden zijn op dit moment geen grote lawaaimakers toegestaan of aanwezig.

Voor industrieterrein 't Zand vigeert een geluidszone. Deze is gedeeltelijk over het plangebied gelegen.

In de huidige situatie wordt op een enkele locatie op de zonegrens (= grens geluidszone) niet geheel voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A)¹⁷⁾. Mede vanwege recent verschenen jurisprudentie heeft dit tot gevolg dat het bestaande industrieterrein 'op slot' zit: er mag geen geluidsruijme meer worden vergund zolang de overschrijding blijft voortbestaan. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat door het verfijnen van het akoestisch model voor enkele bedrijven (op basis van een nadere inventarisatie naar de daadwerkelijke geluidssituatie) wel voldaan wordt aan de cumulatieve voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de zonebewakingspunten. Op de grens van de geluidszone (zonegrens) wordt echter op 2 plaatsen de voorkeursgrenswaarde (overigens in zeer beperkte mate) overschreden: in een separaat bestemmingsplan wordt dit opgelost door de geluidszone (marginaal) te vergroten.

16) ABRvS 17 maart 2004, LJN AO5659.

17) K&M. Herziening bestemmingsplannen industrieterreinen te Best, industrieterrein 't Zand, april 2010 (inclusief erratum).



Figuur: Toekomstige situatie 't Zand

legenda

-  Geluidszone
-  Gezoneerd industrieterrein



Milieueffecten voornemen

Aanpassing begrenzing geluidszone en gezoneerd industrieterrein 't Zand

In dit bestemmingsplan vinden twee ontwikkelingen plaats die direct gevolgen hebben voor het aspect industrielawaai:

1. het gezoneerde industrieterrein 't Zand wordt voor een deel uitgebreid met:
 - a. de bestaande bedrijvigheid langs De Ronde en omgeving, zodat voor alle bedrijven hetzelfde regime geldt, er op dit vlak meer duidelijkheid is richting bedrijvigheid en bewoners van de wijken De Leeuwerik en Speelheide en de geluidsbelasting voor alle bedrijven cumulatief wordt begrensd;
 - b. het deel T-Best Noord: de ontwikkeling van T-Best Noord als bedrijventerrein is al mogelijk op basis van het separate bestemmingsplan T-Best Noord. Door de regeling in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gaat T-Best Noord ook deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein 't Zand. Dit heeft gevolgen voor de formele geluidssituatie;
2. de geluidszone van industrieterrein 't Zand wordt in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best aangepast, zie figuur 'toekomstige situatie 't Zand';
 - a. er vindt een geringe uitbreiding/correctie plaats van de geluidszone voor enkele gebieden waar geen geluidsgevoelige functies zijn gelegen (uitbreiding aan west- en zuidzijde tot aan de buitenste rand van het spoor/het kanaal (inclusief de weg De Dieze), uitbreiding aan de oostzijde vanwege toevoeging T-Best Noord tot aan overzijde A2);
 - b. aan de noordzijde, daar waar de bedrijvigheid langs De Ronde en omgeving wordt toegevoegd, wordt de huidige geluidszone uitgebreid tot aan de overzijde van de Willem de Zwijgerweg.

Marginale aanpassing geluidszone buiten plangebied in separaat bestemmingsplan

Zoals bij de referentiesituatie reeds is vermeld, wordt in een separaat bestemmingsplan ter hoogte van woonwijk Speelheide de geluidszone (in overigens zeer beperkte mate) aangepast, zodat op de zonegrens overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. De aanpassing is overigens dermate marginaal (verschuiving enkele meters) dat door deze wijziging geen extra woningen binnen de geluidszone komen te liggen. In de vigerende Parapluperziening 'Geluidszone industrieterrein 't Zand' is dit nader onderbouwd.

Voor het industrieterrein 't Zand is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁸⁾. Hieruit blijkt dat de bovengenoemde ontwikkelingen de volgende consequenties hebben.

- Voor het gehele bedrijventerrein/industrieterrein geldt nu één geluidsregime. Dit biedt duidelijkheid richting bedrijven en omwonenden. De toevoeging van bedrijvigheid langs De Ronde (en omgeving) aan het gezoneerde industrieterrein (noordzijde) en de aangepaste geluidszone heeft geen relevant effect voor de geluidsbelasting op de woningen in de wijken De Leeuwerik en Speelheide: alle bedrijven tezamen mogen nu niet meer geluid dan 50 dB(A) produceren op de grens van de geluidszone. In het verleden gold dit slechts voor een deel van de bedrijven tezamen, terwijl bedrijven langs De Ronde individueel ook nog daar bovenop geluid mochten produceren. Per saldo zal er dan ook geen sprake zijn van een relevante verslechtering. Ook de marginale aanpassing van de geluidszone in de woonwijk Speelheide in het separaat op te stellen bestemmingsplan heeft overigens nauwelijks akoestische gevolgen.
- Ook de overige (beperkte) uitbreidingen van de geluidszone aan de oost-, west- en zuidzijde hebben geen gevolgen voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige objecten: de grenzen van de geluidszone zijn alleen meer in overeenstemming gebracht met natuurlijke grenzen (spoorlijn, kanaal en autosnelweg). In deze gebieden zorgt de uitbreiding er niet voor dat er extra woningen binnen de geluidszone

18) K&M. Herziening bestemmingsplannen industrieterreinen te Best, industrieterrein 't Zand, april 2010 (inclusief erratum).

komen te liggen.

- Als gevolg van de uitbreiding van het gezoneerde industrieterrein met de bedrijvigheid langs De Ronde komen vijf bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterrein te liggen. Daar waar de betreffende bedrijfswoningen voorheen – op grond van de Wet milieubeheer en Wet geluidhinder – een zekere mate van bescherming tegen industrielaawaai genoten, komt deze nu te vervallen. Op het gezoneerde industrieterrein zelf gelden namelijk geen geluidsnormen. Het betreffen echter bedrijfswoningen, waarvan het inherent is dat deze meer milieubelasting ondervinden dan reguliere burgerwoningen. De bedrijfswoningen zijn bovendien aan de rand van het gezoneerde industrieterrein gelegen. Omdat ter plaatse de grens van de geluidszone aan de overzijde van de Willem de Zwijgerweg ligt, zal de geluidszone er impliciet ook voor zorgen dat de cumulatieve geluidsbelasting bij deze bedrijfswoningen beperkt is. Uit het eerdergenoemde akoestisch onderzoek blijkt dan ook dat de geluidsbelasting ter plaatse van deze bedrijfswoningen ten hoogste L_{etmaal} 57 dB(A) bedraagt (exclusief de eventuele bijdrage van het eigen bedrijf). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van L_{etmaal} 65 dB(A) die in de 'Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening' (VROM, 1998) is opgenomen voor bedrijfswoningen op gezoneerde industrieterreinen. De feitelijke geluidsbelasting ter plaatse van de bedrijfswoningen zal in principe niet wijzigen (vanwege de ligging nabij de grens van het gezoneerde industrieterrein). Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Relatie met zonebeheerplan

Het aspect industrielaawaai wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder en dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt de geluidszone van industrieterrein 't Zand opgenomen en de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein. Voor industrieterrein 't Zand is een zonebeheerplan opgesteld. Hiermee wordt gewaarborgd dat de geluidsbelasting van alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein tezamen niet meer bedraagt dan 50 dB(A) op de zonegrens (grens van de geluidszone). In het zonebeheerplan wordt per deelgebied/perceel bepaald wat de toegestane geluidsemissie is. Het zonebeheerplan wordt door opname in de planregels direct aan dit bestemmingsplan Bedrijventerreinen verbonden: ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens de planregels te passen binnen dit zonebeheerplan.

Nieuwe woningen niet toegestaan

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (zowel op het gezoneerde industrieterrein zelf als daarbuiten) worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan. Het streven van de gemeente is erop gericht om middels een wijzigingsplan de functie van de bestaande bedrijfswoningen te verwijderen indien het gebruik als bedrijfswoning is beëindigd. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Vanwege de ligging aan de rand van het gezoneerde industrieterrein is voor de vestiging van de perifere detailhandelsvestiging akoestisch onderzoek¹⁹⁾ uitgevoerd in verband met het aspect industrielaawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De inpasbaarheid van Hornbach in de geluidszone kan worden gegarandeerd als het bedrijf op het maatgevende zonebewakingspunt niet meer geluid produceert dan dat B&G Nederland BV voorheen deed op basis van haar destijds opgelegde maatwerkvoorschriften. Hornbach neemt geluidsreducerende maatregelen om dit te bewerkstelligen: langs de noordelijke terreingrens wordt een geluidswerende voorziening

19) K&M Akoestisch adviseurs, Akoestisch onderzoek WM Hornbach Bouw- en Tuinmarkt Zandstraat 15 te Best, 9 september 2011.

gerealiseerd en het bedrijfsterrein wordt ter hoogte van de dockshelters (gedeeltelijk) overkapt.;

- Voor piekgeluiden wordt voldaan aan de normen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- Voertuigbewegingen van en naar de inrichting over de openbare weg (indirecte hinder) veroorzaken ter plaatse van woningen van derden geen geluidsniveaus hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Aan de I.B.C.-weg 2/2a op het gezoneerde industrieterrein 't Zand wordt het bestaande kantoorpand verbouwd tot hotel. Alhoewel een hotel wettelijk gezien geen geluidsgevoelig object is en ook uit jurisprudentie blijkt dat een motel/hotel geen geluidsgevoelig object is, heeft wel onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsgevonden, waarbij aansluiting is gezocht bij de normen die gelden voor bedrijfswoningen. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging is de geluidsbelasting bepaald op de gevels van het hotel ten gevolge van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven²⁰⁾. De geluidsbelasting ten gevolge van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein 't Zand bedraagt ten hoogste L_{etmaal} 59 dB(A). Er wordt ruimschoots voldaan aan de streefwaarde van L_{etmaal} 65 dB(A) die in de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' (VROM, 1998) is opgenomen voor bedrijfswoningen op gezoneerde industrieterreinen.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Bij de wijziging, uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven (ook wanneer ze in het kader van het milieuspoor mogelijk mer-beoordelingsplichtig of projectmer-plichtig zijn), dient te worden voldaan aan de normen die gelden vanuit de Wet geluidhinder en het zonebeheerplan¹⁾. Eventueel kunnen specifieke akoestische maatregelen voor een dergelijk individueel bedrijf worden getroffen (zoals locatie en vorm van bebouwing, de route van vrachtverkeer op het bedrijfsperceel, het plaatsen van schermen, de locatie van opslagactiviteiten, afdekken van zand- en grindopslag, bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk inpandig laten plaatsvinden en de locatie van ventilatiepunten) om te voldoen aan de betreffende normen. Uiteraard zullen de bedrijfsactiviteiten getoetst worden aan het zonebeheerplan dat aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Hiermee wordt ervoor zorg gedragen dat een aanvaardbare geluidssituatie blijft bestaan die voldoet aan de wettelijke normen.

1.3.3 Conclusie

De daadwerkelijke milieueffecten op het gebied van industrielawaai als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zijn beperkt van aard. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder. Het aspect industrielawaai staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

20) K&M akoestisch Adviseurs. Geluidsberekening wegverkeers- en industrielawaai locatie I.B.C.-weg te Best, rapportnr. LJ/FK/A2011.2578, 9 mei 2011.



Figuur: Huidige beleidsmatige geluidszone Breeven en Heide

legenda

-  Grens geluidszone
-  Bedrijventerreinen



1.4 Geluid niet-gezoneerde bedrijventerreinen

1.4.1 Toetsingskader

Geluid op niet-gezoneerde bedrijventerreinen wordt in bestemmingsplannen in het algemeen gereguleerd via de milieuzonering. De gemeente is bevoegd lokaal geluidsbeleid op te stellen, waarbij ze ook voor niet-gezoneerde bedrijventerreinen bij (milieu)vergunning verlening rekening houdt met de cumulatie van geluid voor de omgeving.

1.4.2 Onderzoek

Referentiesituatie

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. Zie het figuur 'huidige beleidsmatige geluidszone Breeven en Heide'. Het doel van de beleidsmatig vastgestelde geluidszone is om geluidsproducerende activiteiten op het bedrijventerrein ruimtelijk van elkaar te scheiden.

De beleidsmatige, door de gemeente vastgestelde, geluidszone heeft een andere status dan de geluidszones conform de Wgh (die voor industrieterrein 't Zand geldt). Ook bedrijfswoningen op deze reguliere bedrijventerreinen hebben een andere status dan bij wettelijk gezoneerde industrieterreinen: voor deze bedrijfswoningen gelden op reguliere bedrijventerreinen met een beleidsmatig vastgestelde geluidszone – in tegenstelling tot wettelijk gezoneerde industrieterreinen – wel normen (per individueel bedrijf) op het gebied van industrielawaai.

De beleidsmatige geluidszone loopt langs de rand van de bestaande woonwijken (waaronder Batadorp, zie figuur 'huidige beleidsmatige geluidszone Breeven en Heide'). Uit onderzoek²¹⁾ van K&M blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting op de rand van de geluidszone op enkele plekken hoger is dan 50 dB(A). De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse in overeenstemming te brengen met haar streven naar een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) op de grens van de geluidszone. Het zonebeheerplan dat de gemeente opstelt heeft eveneens betrekking op de beleidsmatige gezoneerde bedrijventerreinen Breeven en Heide.

Milieueffecten voornemen

Bij de vergunningverlening voor bedrijven op beide bedrijventerreinen houdt de gemeente rekening met de beleidsmatig vastgestelde geluidszone. In het onderzoek van K&M is een voorstel gedaan voor een aangepaste beleidsmatige geluidzone. Zie het figuur opgenomen in paragraaf 1.4.3. Het zonebeheer voor de reguliere bedrijventerreinen heeft de aandacht binnen de gemeente. Het gebied Heide/Breeven is opgenomen in het opgestelde zonebeheerplan. Het zonebeheerplan vormt voor de gemeente een belangrijk kader bij de omgevingsvergunningverlening voor milieu. Het aspect geluid is in dit bestemmingsplan voor de reguliere bedrijventerreinen meegenomen in de opgenomen milieuzonering, waarbij geluid een grote rol speelt²²⁾.

21) K&M. Notitie Aanpassing geluidszone industrieterrein Heide/Breeven, 24 juni 2009. Mutaties in bedrijfsvoering die overigens na dit rapport zijn doorgevoerd, zijn niet meer in dit rapport opgenomen. In het akoestisch onderzoek voor het zonebeheerplan is echter wel uitgegaan van de meest recente informatie van op de zonegrens relevante bedrijven. Recente mutaties die in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu zijn vergund, zijn dus in het zonebewakingsmodel van het zonebeheerplan opgenomen voor de op de zonegrens geluidsrelevante bedrijven.

22) In tegenstelling tot industrieterrein 't Zand is het zonebeheerplan voor de gebieden Heide/Breeven niet aan de planregels van dit bestemmingsplan gekoppeld. Dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege het feit dat het geen wettelijk gezoneerd industrieterrein betreft.

Ruimtelijke ontwikkelingen (zoals perifere detailhandel/hotel)

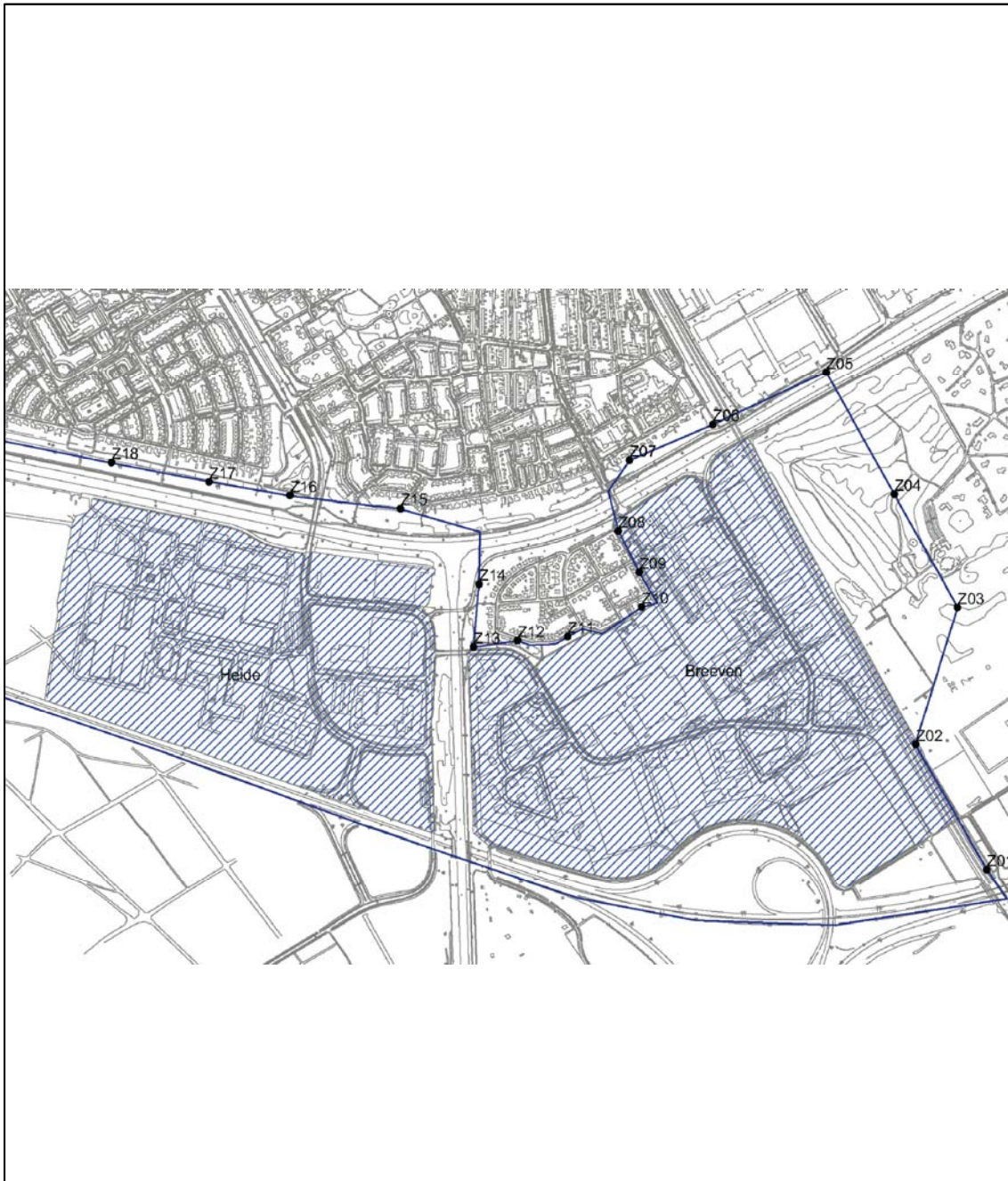
De ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (aanpassing geluidszone/gezoneerd industrieterrein 't Zand en vestiging van perifere detailhandel en een hotel op 't Zand) hebben geen gevolgen voor dit milieuaspect.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

In het milieuspoor zal bij nieuwe/gewijzigde/uitgebreide bedrijfsactiviteiten bekeken worden of akoestisch onderzoek noodzakelijk is (dit is bij lichte bedrijvigheid bijvoorbeeld niet altijd het geval). In het kader van het milieuspoor kunnen maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting bij deze activiteiten terug te dringen, ook voor planmer-plichtige bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan de locatie en vorm van bebouwing, de route van vrachtverkeer op het bedrijfsperceel, het plaatsen van schermen, de locatie van opslagactiviteiten, afdekken van zand- en grindopslag, bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk inpandig laten plaatsvinden en de locatie van ventilatiepunten.

1.4.3 Conclusie

De beleidsmatig vastgestelde geluidszone staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Op de bedrijventerreinen Breeven en Heide is het aspect geluid via de opgenomen milieuzonering op de aanwezige geluidsgevoelige aspecten afgestemd.



Figuur: Voorstel voor aanpassing beleidsmatige geluidszone Breeven en Heide

legenda

- Grens geluidszone
- Bedrijventerreinen



1.5 Externe veiligheid

1.5.1 Toetsingskader

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (minstens 10, 100 etc.) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar²³⁾. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Luchtvaartterrein Eindhoven

In de omgeving van het plangebied ligt het Luchtvaartterrein Eindhoven. Voor de regionale luchthavens geldt momenteel nog geen vastgesteld beleid op het gebied van externe veiligheid. Wel is door het Ministerie van I&M verzocht om interim-beleid te voeren en te toetsen aan het PR.

Wegen en spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn (spoor)wegen gelegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt.

Vigerende circulaire

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen.

Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht²⁴⁾. Deze

23) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

24) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met tenminste 10 dodelijke slachtoffers;

verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Basisnet en Besluit Transportroutes Externe Veiligheid

In 2012 zal naar verwachting het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) worden vastgesteld. In dat Besluit en het bijbehorende basisnet (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden). Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand (plasbrandaandachtsgebieden). De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Voor het aspect externe veiligheid rondom leidingen wordt verwezen naar paragraaf 1.7.

1.5.2 Onderzoek

Referentiesituatie

Er is onderzoek uitgevoerd naar de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied²⁵⁾. De resultaten van dit onderzoek zijn in dit bestemmingsplan samengevat.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn verschillende risicovolle inrichtingen gelegen. Voor deelgebied 't Zand betreft de voornaamste risicovolle inrichting het lpg-tankstation. Tevens zijn nog enkele andere risicovolle inrichtingen aanwezig. In het plangebied is eveneens een gasontvangststation en meet- en regelstation aanwezig.

Lpg-tankstation op 't Zand

Het lpg-tankstation Eindhovenseweg-Zuid 63 betreft een Bevi-inrichting. Hiervoor geldt voor de nieuwe situatie een PR 10^{-6} -contour van 110 m vanaf het vulpunt, 25 m vanaf het ondergrondse reservoir en 15 m vanaf de afleverzuil. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m vanaf het vulpunt. De mogelijkheden die het bestemmingsplan T-Best Noord biedt maakt deel uit van de referentiesituatie in het onderhavige bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan en het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen blijkt het volgende.

- Binnen de PR 10^{-5} -contour mogen zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bevinden, behalve de objecten die bij de inrichting van de contour horen. In dit geval bevinden zich binnen de PR 10^{-5} -contour alleen objecten behorende tot de inrichting.

- 10^{-6} voor een ongeval met tenminste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-8} voor een ongeval met tenminste 1.000 dodelijke slachtoffers;
 - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).
 Voor bedrijvigheid ligt deze waarde een factor 10 lager.

25) Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid. (Deel A: Beschouwing risicobronnen), Bedrijventerrein gemeente Best. Projectnummer 204395, april 2010.

- Met het bestemmingsplan worden enkele beperkt kwetsbare objecten, waarvan enkele bestaande objecten, binnen de PR 10⁻⁶-contour direct toegestaan²⁶⁾. Bovendien worden via een wijzigingsbevoegdheid enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals kantoren, perifere detailhandel, fitnesscentrum, hotel en/of zorgkliniek. Dit betreffen (beperkt kwetsbare objecten en een bijzonder kwetsbaar object (zorgkliniek) waardoor toetsing aan het Bevi noodzakelijk is. In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook opgenomen dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid uit onderzoek naar externe veiligheid moet zijn gebleken dat er wat dat betreft geen belemmeringen zijn om de wijzigingsbevoegdheid op de dan voorgestelde wijze toe te passen. De realisatie van het hotel en/of de zorgkliniek is in de wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk indien deze buiten de PR 10⁻⁶-contour komt te liggen. Dit is in de toekomst mogelijk vanwege de invoering van convenantmaatregelen. Voor een uiteenzetting van de gewichtige redenen wordt verwezen naar het onderstaande kader afkomstig uit het bestemmingsplan T-Best Noord.

Gewichtige redenen

De McDonald's vestiging, de showroom en het magazijn zijn beperkt kwetsbare objecten. De McDonald's vestiging is in de bestaande situatie reeds aanwezig. De showroom en het magazijn worden binnen de PR 10⁻⁶-contour toegestaan omdat er gewichtige redenen zijn om deze objecten hier te realiseren. Deze redenen zijn als volgt:

- de regio Zuidoost-Brabant presenteert zich als 'Brainport', dé internationale toptechnologische regio van Nederland. De zone langs de rijksweg A2 is daarbij het visitekaartje van de Brainport. De gemeente Best wil de ambities uit de regionale visie concreet uitwerken om de reststrook langs de rijksweg A2 een invulling te geven. Het gebied vormt een aanzet tot de entree van de Brainport;
- de bouwmarkt die zich op de locatie gaat vestigen, verhuist vanuit het centrum van Best hier naartoe. Het is van belang voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Best dat deze verhuizing plaatsvindt. De locatie binnen het plangebied is zeer geschikt als vestigingslocatie voor de bouwmarkt. De bereikbaarheid van de locatie is goed en er is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen;
- de voorziene kantoren, showroom en magazijnruimte vormen een onderdeel van de totale ontwikkeling. In financieel, functioneel en ruimtelijk opzicht zijn deze onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de bouwmarkt. Ook om het gehele gebied het aanzicht te geven dat gemeente en regio voor ogen hebben in hun visie, is een ontwikkeling van het gehele terrein noodzakelijk. Op die manier wordt het terrein één geheel, ook in relatie tot de bestaande autoshowroom.

- Bij het bovenstaande is uitgegaan van de PR 10⁻⁶-contour op basis van Revi 2004 afstanden, vanwege onzekerheid over de uitvoering van de convenantmaatregelen. Daarmee wordt voorkomen dat in de toekomst toch knelpunten met het PR ontstaan. Na de invoering van de convenantmaatregelen mag worden uitgegaan van de Revi-afstanden uit 2007. De PR-contour van het vulpunt is dan aanzienlijk in omvang afgenomen. Indien ten tijde van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkelingen uitgegaan kan worden van Revi 2007 afstanden, kan op grond van de wijzigingsbevoegdheid de cirkel 'veiligheidszone - lpg' verkleind worden.

Het GR behorende bij het lpg-tankstation neemt toe als gevolg van de ontwikkelingen in T-Best Noord. Zowel voor als na realisatie van T-Best Noord wordt de oriëntatiewaarde van het GR overschreden. In het bestemmingsplan T-Best Noord is reeds een verantwoording van het GR opgenomen.

²⁶⁾ Dit betreffen: De McDonald's (huidige omvang), de ontwikkeling van een gebouw dat bedoeld is als showroom van bouwmaterialen, sanitair, keukens, tegels en overige bouwartikelen, alsook kleinschalige kantoren die gerelateerd zijn aan de toegestane bedrijvigheid of perifere detailhandel, de ontwikkeling van bedrijfsruimte/magazijn ondersteunend aan de bouwmarkt en de perifere detailhandel.

Overige risicovolle inrichtingen op 't Zand

- Meat Friends, Bedrijfsweg 8. Dit betreft eveneens een Bevi-inrichting (met een ammoniakkoelinstallatie (1.500 kg)). Gelet op de capaciteit van deze koelinstallatie en de getroffen technische maatregelen geldt er voor dit bedrijf geen PR-10⁻⁶-contour of invloedsgebied voor het GR. De inrichting levert vanuit externe veiligheid geen belemmering op voor het plangebied.
- Zwembad de Dolfijn, Sportlaan 7. Dit betreft geen Bevi-inrichting, maar de inrichting is vanwege de opslag van natriumhypochloriet (3,5 m³) wel op de risicokaart opgenomen. De inrichting valt niet onder het Bevi en hoeft derhalve niet te voldoen aan eisen ten aanzien van PR en GR. De inrichting levert derhalve vanuit externe veiligheid geen belemmering op voor het plangebied.
- HSCS Binnenweg 1: opslagplaats consumentenvuurwerk tot 10 ton. Dit bedrijf valt onder het Vuurwerkbesluit. Er wordt voldaan aan de te hanteren veiligheidsafstand.

Breeven

In deelgebied Breeven zijn de volgende risicovolle inrichtingen aanwezig.

- Bata Nederland B.V. Europaplein 1. Dit is een bedrijf dat niet onder het Bevi valt, maar vanwege de opslag van gevaarlijke vloeistoffen²⁷⁾ wel op de risicokaart is opgenomen. De inrichting levert vanuit externe veiligheid geen belemmering op voor het plangebied.
- Lesli Vuurwerk BV De Run 5. Dit bedrijf valt onder het Vuurwerkbesluit. De te hanteren veiligheidsafstanden liggen binnen de eigen perceelsgrens.
- N.V. Nederlandse Gasunie Ploegstraat 17. Dit gasdrukregel- en meetstation valt volgens informatie van de Gasunie niet onder het Bevi. Afhankelijk van de opstelling geldt op basis van het Activiteitenbesluit voor een dergelijke voorziening een aan te houden afstand van maximaal 10 m tot een kwetsbaar object en maximaal 4 m voor een beperkt kwetsbaar object. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Heide

In deelgebied Heide is één risicovolle inrichting aanwezig.

- Het tankstation bij de Makro (Brem 4), een Bevi-inrichting waar opslag van lpg plaatsvindt (gelimiteerd tot een doorzet van 1.000 m³/jaar). Hiervoor geldt voor nieuwe situaties een PR 10⁻⁶-contour van 45 m vanaf het vulpunt. Onder nieuwe situaties wordt tevens het vaststellen van een (consoliderend) bestemmingsplan verstaan. Binnen de PR 10⁻⁶-contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Er wordt in de huidige situatie voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR.

Luchtvaartterrein Eindhoven

Uit onderzoek blijkt dat een klein deel van Breeven (zuidoostelijk) binnen de PR 10⁻⁶-contour ligt²⁸⁾.

Verkeerswegen: A2 en A58

Over de A2 en A58 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Volgens het Basisnet Weg (eindrapport, oktober 2009) heeft de A2 geen veiligheidszone en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit betekent dat er geen PR 10⁻⁶-contour buiten de weg ligt. Langs de weg gelden geen directe beperkingen voor de bebouwing. Door de realisatie van T-Best Noord (wat al mogelijk is op basis van een vigerend bestemmingsplan) zal het GR langs de A2 toenemen. Echter, ook na realisatie van T-Best Noord wordt voldaan aan de oriënterende waarde.

De A58 ten zuiden van het plangebied (tot Batadorp) is in het Basisnet Weg aangeduid als

27) Opslag van gemodificeerde difenylmethaandiisocynaat in een bovengrondse tank van 25 m³.

28) NLR. Groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven, concept augustus 2008.

een weg met veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Voor de A58 zijn de veiligheidszones die gelden vanaf het midden van de weg (middenberm) opgenomen in tabel B1.2.

Tabel B1.2 Veiligheidszones (maximale PR 10^{-6} -contour) A58 in m (vanaf het midden van de weg)

A58 van Oirschot naar knooppunt Batadorp	A58 naar A2	A2 naar A58	knooppunt Batadorp: A58 naar A2 (B141)
0	10,5	18	9

Binnen de veiligheidszone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals grote kantoren met meer dan 1.500 m² bvo) toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten (in het algemeen: bedrijfsbebouwing, tenzij er veel mensen aanwezig zijn) zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan (gewichtige redenen zoals aangegeven in het ontwerp naar Besluit Transportroutes Externe Veiligheid - BTEV²⁹). Binnen de veiligheidszone is geen bebouwing aanwezig.

Het PAG bedraagt 30 m en wordt gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. Mocht een gemeente willen bouwen in een PAG dan moet er rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het betreft een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen. De randvoorwaarden hiervoor zijn in het BTEV opgenomen³⁰. In de referentiesituatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR.

Vaarwegen: Wilhelminakanaal

Zowel de risicokaart als de risicoatlas geven geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal aan. Ook in de wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009), waarin vervoersplafonds zijn opgesteld voor alle relevante vaarwegen, is het Wilhelminakanaal niet genoemd. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal zo gering is, dat het kanaal geen PR-contour heeft en het GR buiten beschouwing kan worden gelaten.

Spoorweg

Over het spoor richting Eindhoven vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor sporen bestaan, in tegenstelling tot snelwegen, nog geen gestandaardiseerde veiligheidsafstanden. Uit het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek blijkt dat de maximale PR 10^{-6} -contour (gemeten vanaf het midden van het buitenste spoor) maximaal 14 m bedraagt. Binnen deze contour zijn in de referentiesituatie geen objecten aanwezig. Tevens wordt in de referentiesituatie voldaan aan oriënterende waarde voor het GR.

29) Voor zover nu bekend is het begrip gewichtige redenen niet nader ingevuld. Wel kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat alleen zwaarwegende belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening, het vervoer of de economie een afwijking van een richtwaarde kunnen rechtvaardigen. Daarnaast kan afwijking van een richtwaarde aan de orde zijn bij het opvullen van kleine open gaten in bestaand stedelijk gebied of bij vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructurering van stedelijk gebied.

30) Voor zover nu bekend: Op basis van het conceptBtevt moet in de toelichting bij het bestemmingsplan worden ingegaan op de mogelijkheden om de door het plan toegelaten ruimtelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden buiten die gebieden, gelet op de mogelijke effecten van een ongeval met zeer brandbare vloeistoffen. Daarnaast of in samenhang met deze afweging dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand (hulpverlening en zelfredzaamheid mede in relatie tot effectreducerende maatregelen of brandvertragende maatregelen aan het gebouw).

Milieueffecten voornemen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied³¹⁾ in de toekomstige situatie. Er is separaat onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de realisatie van het hotel langs de I.B.C.-weg³²⁾ en naar de gevolgen van de realisatie van een perifere detailhandelsvestiging (Hornbach) aan de Zandstraat 15³³⁾. De resultaten van deze onderzoeken zijn samengevat.

Risicovolle inrichtingen

De vervanging van bestaande bedrijfspand of eventuele uitbreiding/wijziging van de bestaande bedrijfsvoering, zal per saldo naar verwachting geen relevante gevolgen hebben voor de hoogte van het GR in de nabijheid van de risicovolle inrichtingen.

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Op industrieterrein 't Zand wordt de realisatie van een perifere detailhandel (beperkt kwetsbaar object) mogelijk gemaakt. De PR 10⁻⁶-contour(en) van het lpg-tankstation reiken niet tot de bouw mogelijkheden voor een bedrijfspand en vormen dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het groepsrisico van het lpg-tankstation ligt boven de oriëntatiewaarde, maar neemt, gelet op de afstand en de reeds bestaande bedrijvenfunctie, niet toe door de beoogde perifere detailhandelsonwikkeling. Wel is verantwoording van het groepsrisico verplicht omdat binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt.

Het groepsrisico van het lpg-tankstation dient verantwoord te worden door het bevoegd gezag. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 5.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

De realisatie van het hotel vindt buiten de PR-10⁻⁶-contour van het lpg-tankstation plaats. Het groepsrisico van het lpg-station ligt boven de oriëntatiewaarde en zal als gevolg van de ontwikkeling van het hotel in enige mate toenemen. Verwezen wordt naar het onderzoek van Oranjewoud³⁴⁾. Net als voor de perifere detailhandel is voor het hotel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze is opgenomen in bijlage 5.

Overig/ Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

In het plangebied is de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen niet rechtstreeks toegestaan.

Het gasdrukregel- en meetstation nabij de Ploegstraat te Breeven heeft geen relevante gevolgen voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid.

Luchtvaartterrein Eindhoven

Het zuiden van Breeven ligt voor een zeer beperkt deel binnen de PR 10⁻⁶-contour van het luchtvaartterrein Eindhoven. Op dit moment is het beleid er vooral op gericht om binnen deze PR-contour geen nieuwe kwetsbare objecten op te richten. Nu bedrijvigheid in het algemeen wordt beschouwd als beperkt kwetsbare objecten, wordt voldaan aan het beleid.

31) Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid. (Deel A: Beschouwing risicobronnen), Bedrijventerrein gemeente Best. Projectnummer 204395, april 2010.

32) Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid Herontwikkeling kantoorlocatie IBC-weg te Best, Oranjewoud, november 2010.

33) Oranjewoud, Externe veiligheid Hornbach Best. Beschouwing externe veiligheid ten behoeve van ontwikkeling Hornbach te Best, april 2011.

34) Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid Herontwikkeling kantoorlocatie IBC-weg te Best, projectnr. 233494, november 2010.

Verkeersweg A2

Door Oranjewoud is onderzoek³⁵⁾ uitgevoerd naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor en de snelwegen A2 en A58. In onderstaande alinea's wordt hiervan een samenvatting gegeven.

Langs de A2 geldt geen veiligheidszone of PAG. Er zijn dan ook geen directe beperkingen voor de bebouwing. Wel moet voor bouwplannen binnen 200 m langs alle relevante wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt het GR verantwoord worden, mits het GR toeneemt en/of boven een bepaalde waarde uitkomt³⁶⁾.

Voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is specifiek de externe veiligheidssituatie vanwege de A2 bekeken. De realisatie van een perifere detailhandel aan de Zandstraat 15 bevindt zich niet binnen de veiligheidszone of PAG. Dit geldt eveneens voor het hotel langs de I.B.C.-weg 2/2a. Beide ontwikkelingen zorgen, gelet op de ruime afstand tot de A2, niet voor een toename van het groepsrisico (zie de onderzoeken van Oranjewoud inzake externe veiligheid).

Verkeersweg A58

De veiligheidszone van de A58 geldt voor nieuwe bestemmingsplannen en bedraagt 30 m voor het PAG-regime. Binnen deze veiligheidszones mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. In het bestemmingsplan zal ervoor worden zorg gedragen dat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen het PAG. Ook in de toekomstige situatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR voor de A58. De ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie als gevolg van de A58.

Spoorweg

Het plangebied ligt op enige afstand van het spoor. Dit heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van bedrijven. De realisatie van kwetsbare objecten is uitgesloten. De ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie als gevolg van het spoor, vanwege de grote afstand tot het spoor. Deze ruimtelijke ontwikkelingen betreffen onder andere de realisatie van een perifere detailhandel op 't Zand (aan de Zandstraat 15) en de realisatie van het hotel op 't Zand (langs de I.B.C.-weg 2/2a).

Verantwoording GR

De verantwoording van het GR vindt plaats in bijlage 5. In de opgestelde verantwoording is ingegaan op de verschillende scenario's die zich bij een ramp met de verschillende risicobronnen kunnen voordoen (BLEVE-scenario, plasbrandscenario, fakkelbrandscenario en toxisch scenario). In de verantwoording voor het groepsrisico wordt onder andere ingegaan op de bestrijdbaarheid van een eventuele ramp, de zelfredzaamheid en veiligheidsverhogende maatregelen.

In de verantwoording wordt de omvang van het GR betrokken. Alleen bij het tankstation in T-Best Noord is sprake van een overschrijding van het GR. Deze neemt rekenkundig toe als gevolg van de realisatie van het hotel (de realisatie van de perifere detailhandel aan de Zandstraat 15 heeft overigens geen gevolgen voor de hoogte van het GR). Ondanks deze 'rekenkundige' toename van het lpg-tankstation en de al bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde, is in het kader van de verantwoording van het groepsrisico geconstateerd dat de bestrijdbaarheidsaspecten (onder andere tijdige en goede bereikbaarheid van het plangebied en risicobronnen door de brandweer) in en rond het plangebied en de zelfredzaamheid van de personen binnen de beoogde functies op orde zijn. Deze aspecten zijn echter niet rekenkundig uit te drukken in een groepsrisicografiek.

35) Oranjewoud. Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen spoor en A2/A58. Bestemmingsplan bedrijventerrein Breeven, 't Zand en Heide, gemeente Best. Projectnummer 204395, augustus 2011.

36) Dit wordt nog vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid.

1.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn daar waar noodzakelijk opgenomen in de regels en op de verbeelding. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan hebben gevolgen voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid. Er wordt voldaan aan de wetgeving en het beleidskader en de gemeente heeft de hoogte van het GR verantwoord.

1.6 Luchtvaartterrein Eindhoven

1.6.1 Toetsingskader

Geluidscontour

Luchtvaartwet

Ingevolge de luchtvaartwetgeving gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidscontouren rondom luchthavens. Het luchtvaartterrein Eindhoven is een militair luchtvaartterrein met medegebruik door de burgerluchtvaart. Onder (het inmiddels vervallen) artikel 25a van de Luchtvaartwet dient in de aanwijzing van het luchtvaartterrein de geluidszonering te worden vastgesteld. Hiermee wordt de geluidsoverlast als gevolg van het luchtvaartterrein beperkt, maar gelden ook beperkingen ten aanzien van geluidsgevoelige gebouwen binnen de betreffende zone. Met het aanwijzingsbesluit uit 2007 was de 35 Ke-geluidszone rond dit luchtvaartterrein vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidszone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidszone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

Tijdelijke geluidszone

Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) de geluidszone die in het aanwijzingsbesluit is vastgelegd vernietigd (vanwege een ondeugdelijke motivering). Vanwege de gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit zou een situatie ontstaan waarin in het geheel geen geluidszone voor het luchtvaartterrein Eindhoven zou gelden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen, heeft de ABRvS middels een voorlopige voorziening op basis van nieuwe berekeningen een geluidszone vastgesteld. Op deze manier blijven de beperkingen met betrekking tot het gebruik van het luchtvaartterrein gelden. Zolang geen nieuw aanwijzingsbesluit tot stand komt, vormt deze zone het kader voor de geluidsbelasting.

Vanwege de onlosmakelijke samenhang tussen het Besluit over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit en het aanwijzingsbesluit zelf, heeft de ABRvS eerstgenoemd Besluit volledig vernietigd. Als gevolg van deze vernietiging is de verplichting weggevallen om de geluidszone planologisch vast te leggen.

Obstakelvrije gebieden en bakens burgerluchtvaart

- Obstakelbeheergebied (Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS): in deel 3 van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen³⁷⁾ is voor militaire luchtvaartterreinen uit veiligheidsoverwegingen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd in overeenstemming met de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld³⁸⁾. Dit betekent dat rondom de luchthaven een

37) SMT deel 3.

38) Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord-Atlantische Verdragsorganisatie (NAVO) om deze norm die al geldt voor burgerluchtvaartterreinen, om veiligheidsredenen ook van toepassing te verklaren op militaire luchtvaartterreinen. Uit de ICAO-norm vloeien aanvullende hoogtebeperkingen voor objecten rondom een luchtvaartterrein voort.

- obstakelbeheergebied (IHCS) ligt, waarbinnen hoogtebeperkingen gelden (vanuit de start- en landingsbaan, deze zijn afhankelijk van de locatie).
- Funnels: daarnaast zijn er obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanalen (zogenaamde 'funnels') in de verlengden van de start- en landingsbanen. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m boven NAP).
 - Instrument Landing System (ILS): de luchthaven beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Hiervoor bestaat een ICAO-norm die richtlijnen biedt omtrent het beperken van gebieden waarin obstakels kunnen worden opgericht. Deze gebieden bestaan uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend.
 - Radarverstoringsgebied: in de omgeving van het luchtvaartterrein gelden beperkingen in bouwhoogtes vanwege mogelijke radarverstoring.
 - Bakens burgerluchtvaart: in verband met de veiligheid van de (burger)luchtvaart worden er op en nabij luchthavens systemen geplaatst ter ondersteuning van de vertrek-, naderings- en landingsoperaties. De apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de luchtverkeersleiding en de piloot te onderhouden, navigatie van en naar luchthavens en op luchtverkeerswegen mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen. Om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen zijn toetsingsvlakken aangeduid.

1.6.2 Onderzoek

Referentiesituatie

Geluidscontour

De geluidscontour uit het aanwijzingsbesluit 2007, dat door de ABRvS is vernietigd, ligt deels over het plangebied (in het deelgebied Breeven, de 35, 40 en 45 Ke-contour). De tijdelijke geluidszone die de ABRvS in een voorlopige voorziening heeft vastgesteld, ligt eveneens over een deel van het plangebied. Deze tijdelijke geluidszone is kleiner dan de geluidscontour uit het aanwijzingsbesluit. Als gevolg van de uitspraak van de ABRvS is de verplichting weggefallen om de geluidszone van luchtvaartterrein Eindhoven planologisch vast te leggen. Desondanks acht de gemeente het noodzakelijk in haar bestemmingsplannen rekening te houden met de beperkingen die voortvloeien uit de geluidszone die op dit moment geldt voor luchtvaartterrein Eindhoven. Om die reden wordt de contour zoals door de ABRvS bepaald in het plan opgenomen. De Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geluidscontour te wijzigen als deze definitief is vastgesteld.

Obstakelvrije gebieden en bakens burgerluchtvaart

Ten aanzien van de verschillende beperkingen die gelden voor obstakels binnen obstakelvrije gebieden dan wel de bakens burgerluchtvaart kan vermeld worden dat aan alle hoogtebeperkingen wordt voldaan (maaiveldhoogte ligt op circa 17,5 m).

- Obstakelbeheergebied: het plangebied ligt in zijn geheel binnen het obstakelbeheergebied. Hierbij gelden, afhankelijk van de locatie, hoogtebeperkingen. In het meest zuidelijk deel van het plangebied bedraagt de hoogtebeperking 45 m. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 m.
- Funnels: het plangebied ligt niet binnen een funnel.
- ILS: De hoogtebeperking als gevolg van ILS bedraagt ter plaatse van het plangebied in het meest zuidelijk deel NAP +50,3 m. Het maaiveld ligt op circa NAP +17,5 m. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 25 m.
- Radarverstoringsgebied: het oostelijk deel van het plangebied behoort tot het radarverstoringsgebied van 45 m. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 m.
- Bakens burgerluchtvaart: Het plangebied is gelegen buiten de toetsingsvlakken van het baken genaamd NDB Eindhoven, maar binnen de toetsingsvlakken van het baken

genaamd VHF Directional Finder (VDF). Ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van het plangebied van 70 m ten opzichte van NAP (meer naar het noorden toe wordt dit hoger). De maaiveldhoogtes in de plangebieden bedragen circa NAP +17,5 m. De maximale bebouwingshoogte in het bestemmingsplan bedraagt 25 m ten opzichte van het maaiveld.

Milieueffecten voornemen

Geen nieuwe geluidsgevoelige objecten

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de beperkingen die gelden vanuit luchtvaartterrein Eindhoven met betrekking tot het geluidsaspect.

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Deze ontwikkeling voldoet aan de hoogtebeperkingen die gelden vanwege luchtvaartterrein Eindhoven. De ontwikkelingen worden niet belemmerd door de geluidscontour.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Ook deze ontwikkeling voldoet aan de hoogtebeperkingen die gelden vanwege luchtvaartterrein Eindhoven. Het hotel ligt buiten de geluidszone van luchtvaartterrein Eindhoven.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Bij de wijziging, uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven (ook wanneer ze in het kader van het milieuspoor mogelijk mer-beoordelingsplichtig of projectmer-plichtig zijn), dient te worden voldaan aan de hoogtebeperkingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Hiermee wordt eveneens voldaan aan de hoogtebeperkingen die gelden vanwege luchtvaartterrein Eindhoven. De mogelijke ontwikkelingen worden niet belemmerd door de geluidscontour.

1.6.3 Conclusie

De aanwezigheid van luchtvaartterrein Eindhoven staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan hebben geen relevante milieueffecten op dit vlak.

1.7 Planologisch relevante leidingen

1.7.1 Toetsingskader

Leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Met deze AMvB wordt aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi (PR). Ook geldt een oriënterende waarde voor het GR. Daarbij worden de huidige toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het PR en een afstand voor het invloedsgebied van het GR.

Hoogspanningsverbindingen

Voor hoogspanningsverbindingen gelden, afhankelijk van de sterkte, belemmeringstroken.

1.7.2 Onderzoek

Referentiesituatie

Leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn verschillende leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Deze zijn in tabel 1.2 weergegeven, inclusief bijbehorende belemmeringstroken. De in de tabel genoemde afstanden worden aan weerszijden van de leiding gemeten, vanaf het hart van de leiding.

De PR 10^{-6} -contouren van de leidingen zijn opgenomen in het externe veiligheidsonderzoek³⁹⁾. Voor de meeste aardgastransportleidingen in het plangebied ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten de leiding zelf. Daar waar de PR 10^{-6} -contouren buiten de leidingen liggen is sprake van bestaande situaties. Uitgangspunt in Bevb is dat het PR op een afstand van 4 of 5 m aan weerszijden van de leiding niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. Voor de DPO-leiding⁴⁰⁾ ligt de PR 10^{-6} -contour op een afstand van 11 m. Hierbinnen zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Informatie over de ligging van het invloedsgebied is aangegeven door de Gasunie.

Tabel 1.2 Overzicht leidingen (afstanden aan weerszijden van de leiding)

soort leiding	diameter (in inch)	druk (in bar)	belemmering- strook (in m) ¹⁾	invloedsgebied GR/ 1 % letaliteitsgrens (in m)	100 % letaliteitsgrens (in m)
DPO-leiding	6,63	-	5	PR (11 m) + enkele meters	-
aardgas- leidingen					
A-521-07	18	66,2	5	240	110
A-525-02	12	66,2	5	170	80
Z-506-01	12	40	4	140	70
Z-519-01	12	40	4	140	70
Z-510-28	8	40	4	95	50

¹⁾ Binnen de belemmeringstrook is in beginsel geen bebouwing toegestaan. De belemmeringstrook vormt het uitgangspunt voor de bestemmingslegging.

39) Oranjewoud. Onderzoek externe veiligheid. (Deel A: Beschouwing risicobronnen), Bedrijventerrein gemeente Best. Projectnummer 204395, april 2010.

40) DPO staat voor Defensie Pijpleiding Organisatie.

Uit het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek blijkt dat in de huidige situatie langs de betreffende leidingen voldaan wordt aan de oriënterende waarde voor het GR.

Hoogspanningsverbindingen

In een zeer klein deel van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding van 150 kV. Hiervoor geldt een belemmeringstrook van 25 m aan weerszijden van de leiding.

Milieueffecten voornemen

Het grootste deel van het plangebied is in de huidige situatie reeds in gebruik als bedrijventerrein. De vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing of eventuele uitbreiding/wijziging van de bestaande bedrijfsvoering zal geen relevante gevolgen hebben voor de hoogte van het GR in de nabijheid van de leidingen. Dit geldt eveneens voor de realisatie van de perifere detailhandelsvestiging (Hornbach) aan de Zandstraat 15. Ook voor de hoogspanningsleiding hebben de ruimtelijke ontwikkelingen geen consequenties.

1.7.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de toekomstige wetgeving en het beleidskader en de gemeente heeft de hoogte van het GR verantwoord.

1.8 Luchtkwaliteit

1.8.1 Toetsingskader

Wetgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang, zie kader.

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt⁴¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 1.3 weergegeven⁴²⁾. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

In het Besluit niet in betekende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³), of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is door de raad een luchtkwaliteitsplan vastgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen ter verbetering van de luchtkwaliteit in Best. Met dit luchtkwaliteitsplan beschikt de gemeente tevens over een beleidsstuk waarmee planprocedures voor ruimtelijke ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Op basis van dit

41) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

42) Dit betreffen de grenswaarden inclusief de door de Europese Commissie verleende derogatie (7 april 2009) aan Nederland voor uitstel om te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.

luchtkwaliteitsplan (beleidsstuk) is het niet zonder meer mogelijk binnen een afstand van 100 m uit de autosnelweg gevoelige bestemmingen te realiseren.

De gemeente heeft in het luchtkwaliteitsplan een stappenplan ontwikkeld voor ruimtelijke plannen om ervoor zorg te dragen dat luchtkwaliteit op een zorgvuldige wijze in de belangenafweging wordt betrokken.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

1.8.2 Onderzoek

Referentiesituatie

De gemeente heeft gemeentebreed onderzoek uit laten voeren naar de luchtkwaliteit binnen haar gemeentegrenzen⁴³⁾. Hierin is onderzocht wat de concentraties van stikstofdioxide en fijn stof zijn ten gevolge van de diverse bronnen van luchtverontreiniging in de gemeente. Het gaat om wegverkeer op gemeentelijke wegen en snelwegen, het spoor, de scheepvaart op het Wilhelminakanaal, het vliegveld, veehouderijen en industriële bedrijven. De conclusie van het rapport is dat er nagenoeg geen overschrijdingen zijn van de luchtkwaliteitsnormen in de gemeente Best. Nabij de rijkswegen was er in 2006 sprake van enkele overschrijdingen, maar door een algemene verbetering van de luchtkwaliteit (die losstaat van het plangebied) zijn deze overschrijdingen in 2010 opgeheven.

De gemeente heeft een luchtkwaliteitplan opgesteld, om de luchtkwaliteitsituatie binnen haar gemeente te verbeteren⁴⁴⁾. Hierbij zijn allerlei maatregelen verkend op het gebied van onder andere verkeer, stimuleren van het fietsgebruik en het openbaar vervoer, voor bedrijven, op het gebied van groen en met betrekking tot communicatie. In het luchtkwaliteitplan is tevens een methodiek opgenomen om in het (milieu)vergunningenspoor luchtkwaliteit te toetsen.

Op basis van de Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving in beeld gebracht. Deze Monitoringstool is in opdracht van de voormalige ministeries van VROM en V&W ontwikkeld. Deze tool brengt de luchtkwaliteit langs onder andere autosnelwegen in beeld. Uit de monitoringstool blijkt dat:

- in 2011 de concentratie stikstofdioxide op de gemeentelijke wegen minder dan 37 µg/m³ bedraagt. Voor de beide autosnelwegen geldt dit ook, met uitzondering van enkele locaties tussen de twee knooppunten: daar bedraagt de concentratie stikstofdioxide aan 'Bestse' zijde maximaal 40 µg/m³. In 2015 is dit overal gedaald tot minder dan 37 µg/m³.
- in 2011 en 2015 de concentratie fijn stof op de gemeentelijke en rijkswegen minder dan 30 µg/m³ bedraagt.

Hieruit blijkt dat in de referentiesituatie ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Langs snelwegen is de concentratie luchtverontreinigende stoffen in het algemeen het hoogst. Dat betekent dat in het plangebied Bedrijventerreinen Best zelf sprake zal zijn van een betere luchtkwaliteit, waarbij eveneens ruimschoots aan de normen wordt voldaan. Dit beeld wordt bevestigd door de conclusies van het luchtkwaliteitonderzoek in het bestemmingsplan T-Best Noord.

In dit bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best wordt de eventuele vestiging van een zorgkliniek mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft een autonome ontwikkeling. Bij eventuele gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid zal te zijner tijd conform het gemeentelijke luchtkwaliteitsplan getoetst worden aan het op dat

43) SRE. Inventarisatie luchtkwaliteit Gemeente Best, 23 oktober 2008.

44) SRE. Luchtkwaliteitplan gemeente Best, juli 2009.

moment geldende lokaal vastgestelde beleid en de lokale en landelijke wet- en regelgeving. Bij toetsing aan voornoemd beleidsstuk zal de aard van de te vestigen functie nadrukkelijk getoetst en beoordeeld worden. Op basis van het luchtkwaliteitsplan is het niet zonder meer mogelijk binnen een afstand van 100 meter uit de autosnelweg gevoelige bestemmingen te realiseren.

Milieueffecten voornemen

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

De vestiging van perifere detailhandel (Hornbach) aan de Zandstraat 15 wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In de paragraaf verkeer is bepaald dat deze ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking van circa 3.300 mvt/etmaal heeft. Uit de nibm-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.infomil.nl) blijkt dat een dergelijke verkeersaantrekkende werking mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Om te bepalen of ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling aan bovengenoemde grenswaarden wordt voldaan, is een uitgebreid onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 9. Uit dit onderzoek blijkt dat direct langs de ontsluitende en maatgevende wegen ook na de realisatie van de beoogde ontwikkeling ruimschoots aan de grenswaarde uit de Wm wordt voldaan.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Het ombouwen van het kantoorgebouw tot hotel aan de I.B.C.-weg 2/2a leidt tot een afname van de verkeersdruk op de belangrijkste ontsluitingswegen in en rondom het plangebied (zie ruimtelijke onderbouwing 'Hotel aan I.B.C.-weg 2-2A' (BRO, mei 2011)): de Eindhoveneweg-Zuid en de N.C.B.-weg. Een nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Alleen de gronden in het gebied T-Best Noord kunnen nog worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Hier kunnen zich mogelijk planmer-plichtige bedrijven vestigen die in het kader van het milieuspoor projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De overige percelen op de bestaande bedrijventerreinen zijn reeds uitgegeven. Uiteraard kunnen zich op deze bestaande percelen ook bedrijfswisselingen en -wijzigingen voordoen.

Het is bekend dat bedrijvigheid ook kan zorgen voor een verhoogde concentratie luchtverontreinigende stoffen. Dit is vooral een lokaal effect. De uitstoot van luchtverontreinigende stoffen van individuele bedrijven is vooral afhankelijk van de aard van het bedrijf, de inrichting en de specifieke bedrijfsvoering. Hierover is in dit stadium van de planvorming nog niets bekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er een inrichting van het bedrijventerrein mogelijk is waarmee voldaan wordt aan de normen voor luchtkwaliteit. Gelet op de concentraties luchtverontreinigende stoffen direct langs de snelweg (waarbij ruimschoots voldaan wordt aan de normen), is er nog meer dan voldoende ruimte voor de nieuwe bedrijvigheid om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën, waarbij nog steeds aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan (voor een nadere argumentatie zie het volgende kader). Dit geldt voor de gehele planperiode.

Bijdrage bedrijvigheid aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen

Huidige bijdrage

In het Inventarisatierapport Luchtkwaliteitsplan (SRE, oktober 2008) zijn de meest relevante bedrijven geïnventariseerd die van invloed zijn op de concentratie luchtverontreinigende stoffen in Best. Het betreffen grondverzet en sloopwerken Th. v.d. Loo aan de Eindhoveneweg-Zuid (opslag stuifgevoelige stoffen en transportbewegingen), Wegener Best aan de Tormentil en Geopost aan de Tormentil (beiden

transportbewegingen). Uit de inventarisatie en uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt dat deze maatgevende bedrijven voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.

Bijdrage nieuwe bedrijven/bedrijfswisselingen

De daadwerkelijke uitstoot van bedrijfsactiviteiten zelf hangt sterk samen met de aard van de bedrijvigheid en de specifieke inrichting en bedrijfsvoering van het individuele bedrijf. Hierover is in het bestemmingsplanstadium logischerwijs nauwelijks informatie aanwezig. Op dit moment is het grootste deel van het plangebied reeds in gebruik als bedrijventerrein. De verwachting is dan ook dat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan die mogelijk zijn qua bedrijfsactiviteiten relatief weinig invloed op de luchtkwaliteit hebben⁴⁵⁾. Over de mogelijke uitstoot van bedrijvigheid kan in het algemeen het volgende vermeld worden:

- Uit onderzoek van de provincie Noord-Holland naar de uitstoot van NO₂ door bedrijven met een provinciale milieuvergunning⁴⁶⁾ blijkt dat deze bijdrage varieert van maximaal 0,1 tot 0,2 µg/m³ voor de meeste onderzochte bedrijven tot maximaal 0,9 tot 1,6 voor een enkel bedrijf (verffabrikant, zetmeelfabriek).
- Uit onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het grootschalige en zware bedrijventerrein Moerdijkse Hoek (2.600 ha)⁴⁷⁾ blijkt dat de grootste luchtverontreiniging in het gebied wordt veroorzaakt door het wegverkeer voor dit bedrijventerrein. Voor NO₂ bedraagt de bijdrage van de industrie binnen een straal van 2.000 m tot het industrieterrein maximaal 1 µg/m³ aan de jaargemiddeldeconcentratie. Voor PM₁₀ bedraagt deze bijdrage binnen 500 m maximaal 0,05 µg/m³ aan de jaargemiddeldeconcentratie. Uit het onderzoek blijkt dat afvalverbranding en chemische procesindustrie de grootste bijdrage levert. De bedrijventerreinen in Best zijn minder grootschalig van aard en bevatten in het algemeen minder zware bedrijvigheid. De verwachting is dan ook dat de bijdrage van de bedrijventerreinen Best aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen op zijn hoogst gelijk, maar zeer waarschijnlijk relevant kleiner zal zijn.

Overigens is de verwachting dat in het algemeen de emissie per bedrijf in de toekomst lager zal zijn dat de emissiegegevens waar in de betreffende onderzoeken van uit is gegaan: nieuwe bedrijven hebben nieuwe technieken en moeten voldoen aan de emissie-eisen uit de Wet luchtkwaliteit en het NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). Bovendien zal uit kostenefficiëntie het energieverbruik (dat deels verantwoordelijk is voor de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen) in de toekomst alleen nog maar afnemen als gevolg van verbeterde technieken en andere maatregelen. Dit betekent dat het gebruik van de betreffende emissiegegevens in de genoemde onderzoeken als worstcasesituatie beschouwd kan worden.

Al met al blijkt uit de betreffende informatie dat, gelet op de huidige situatie bij de bedrijventerreinen in Best, ook na de bedrijfsmatige ontwikkelingen ruimschoots voldaan wordt aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit.

1.8.3 Conclusie

De beoogde ontwikkelingen zorgen voor een beperkte toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Ook na realisatie van deze ontwikkelingen wordt overigens ruimschoots voldaan aan de normen die gelden voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

45) Overigens heeft de milieucategorie-indeling van bedrijven geen directe relatie met de luchtemissies van bedrijven. Zo kan niet worden verondersteld dat een bedrijf in een lage milieucategorie geen invloed heeft op de luchtkwaliteit in zijn omgeving. Er kunnen dus ook geen emissiekengetallen per milieucategorie worden toegepast. Er kan echter wel worden aangenomen dat in het algemeen de kans op emissie van luchtverontreinigende stoffen groter is bij zwaardere bedrijven dan bij lichtere bedrijven. In de zwaardere milieucategorieën zijn immers meer bedrijfstypen (industriële activiteiten) opgenomen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit dan in de lichtere milieucategorieën.

46) Dit betreffen met name de zwaardere bedrijvigheid. Verwezen wordt naar het onderzoek 'NO₂-concentraties veroorzaakt door bedrijven met een provinciale milieuvergunning 2001', provincie Noord-Holland, 2003.

47) 'Overview luchtkwaliteit: industrie en ruimte op Moerdijkse Hoek' (DHV Ruimte en Mobiliteit BV, 21 december 2005, onderdeel van MER Bedrijventerrein Moerdijkse Hoek, bijlagenrapport E bij het milieueffectrapport, versie 11, bijlagen XIV-XXI, DHV Ruimte en Mobiliteit BV, december 2005) en 'onderzoek naar de luchtkwaliteit nabij Moerdijk in 2002, resultaten van een modelstudie' (TNO mei 2004, opgenomen in het DHV-onderzoek).

1.9 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt de richtlijn gehanteerd dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend onderzoek wordt verricht op nieuwe bestemmingen.

Onderzoek

Referentiesituatie

Uit het Historisch Bodembestand blijkt dat vooral in de deelgebieden 't Zand en Breeven veel verdachte locaties aanwezig zijn, waar in het verleden mogelijk bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Vanwege de functie van het gebied (bedrijventerrein) is dit geen ongewoon beeld. Dit beeld wordt bevestigd door informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl). Hieruit blijkt dat op verschillende locaties bodemonderzoek is uitgevoerd en geen vervolgonderzoek nodig is. Voor andere locaties zijn bodemonderzoeken in procedure en voor een enkele locatie zijn historische activiteiten bekend.

Milieueffecten voornemen

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Het bedrijfsperceel wordt na realisatie van Hornbach nog steeds gebruikt als bedrijfsperceel. De functie van perifere detailhandel wordt aan de locatie toegevoegd. Uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt niet dat er specifieke bodemverontreinigende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden of dat bodemonderzoek is uitgevoerd. Met de huidige eigenaar is afgesproken dat het gebied bouwrijp wordt opgeleverd, ontdaan van alle aanwezige bebouwing en ontdaan van eventuele bodemverontreiniging op basis van een in opdracht van de huidige eigenaar verricht bodemonderzoek (bij de omgevingsvergunning voor slopen wordt inzicht geboden in de bodemkwaliteit). Er treden geen relevante negatieve effecten op het gebied van bodemkwaliteit op.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Er vinden bij de verbouw van het kantoorgebouw tot hotel hoofdzakelijke in pandige verbouwingen plaats. Aan de buitenzijde worden enkele kleinschalige aanpassingen uitgevoerd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Er worden geen nieuwe grootschalige massa's aan het gebouw toegevoegd en de bodem rondom het gebouw wordt minimaal geroerd. Voor het bestemmingsplan is een onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging dan ook niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal opnieuw getoetst worden of, op basis van de definitieve plannen, alsnog een bodemonderzoek zal worden verlangd.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven/ overige ontwikkelingen

In het plangebied vindt voor het overige geen functiewijziging plaats. Voor nieuwe activiteiten zoals bedrijfstransformaties geldt als randvoorwaarde dat ze geen (ernstige) bodemverontreinigingen mogen veroorzaken (zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming). Alle nieuw te ontstane verontreinigingen dienen op kosten van de veroorzaker te worden verwijderd tot aan de achtergrondwaarden zoals die in de BodemKwaliteitskaart van de gemeente Best voor dit gebied zijn vastgelegd. Voorschriften in de benodigde vergunningen en de geldende (milieu)wetgevingen moeten voldoende waarborgen voor bescherming van de bodemkwaliteit bieden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit project niet in de weg. Er treden geen relevante negatieve effecten op het gebied van bodemkwaliteit op als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

1.10 Milieuzonering horeca

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Onderzoek

Referentiesituatie

Op een tweetal locaties in het plangebied vinden horeca-activiteiten plaats, te weten op bedrijventerrein Breeven (hotel-restaurant aan De Maas 2) en bedrijventerrein 't Zand (fastfoodrestaurant aan de Eindhovenseweg 52).

Milieueffecten voornemen

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen horeca-activiteiten als milieubelastende functie en gevoelige functies in de omgeving mee te nemen, is in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering voor horeca-activiteiten: voor de betreffende percelen waar horeca is toegestaan is in de regels bepaald welke vorm van horeca dit betreft.

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het aspect milieuzonering horeca.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

In het bestemmingsplan wordt als nieuwe ontwikkeling de realisatie van het hotel aan de I.B.C.-weg 2-2A mogelijk gemaakt. Dit heeft voor de milieuzonering van horeca-activiteiten (ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving) geen gevolgen: in de omgeving van het hotel zijn, gelet op de ligging op het gezoneerde industrieterrein, geen gevoelige functies aanwezig.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

De vestiging/uitbreiding/wijziging van bedrijven die in het kader van het milieuspoor mer-beoordelingsplichtig of projectmer-plichtig zijn hebben geen gevolgen voor het aspect milieuzonering horeca.

Conclusie

Het aspect milieuzonering horeca staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. De beoogde ontwikkelingen hebben geen relevante gevolgen voor het aspect milieuzonering horeca.

1.11 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Best is bezig met het opstellen van duurzaamheids-/energiebeleid. Hierin zal worden vastgelegd wat de ambitie van de gemeente is in het opwaarderen van het aspect duurzaamheid waarin begrepen de transitie naar duurzaam energiegebruik. Ook aan het beleid t.a.v. de bedrijventerreinen wordt hierin aandacht besteed.

Duurzaamheidsmodel en duurzaamheidstool

Er is momenteel een model in ontwikkeling waarin de duurzaamheid van een bedrijventerrein wordt vastgelegd in een bepaalde score, bijvoorbeeld van 1 t/m 5. Vervolgens kan de ambitie worden uitgesproken dat de gemeente er bijvoorbeeld naar streeft om het bedrijventerrein in 10 jaar van niveau 4 naar niveau 3 te laten stijgen.

Naar een idee van de gemeente Best en in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, SRE, is een tool gemaakt waarmee gemeentes hun bedrijventerreinen kunnen beoordelen op het gebied van duurzaamheid, geïnspireerd op de Cradle to Cradle principes. De gemeente Best is de pilot-gemeente bij de ontwikkeling van deze tool.

De tool is een computerprogramma waarmee door invulling van de beschikbare gegevens een uitslag of score kan worden verkregen. De uitslag van deze bedrijventerreinentool laat zien hoe het bedrijventerrein scoort op het gebied van duurzaamheid op de drie verschillende niveaus: macroniveau (het hele terrein met zijn systeemgrenzen), mesoniveau (verschillende bedrijfsclusters) en microniveau (één bedrijf). Aan de hand van scores worden vervolgens gradaties aangegeven waarmee het 'duurzaamheidsniveau' van een bedrijventerrein wordt bepaald.

De gegevens op macro- en mesoniveau zijn bij de gemeente bekend. De vragen op microniveau moeten worden ingevuld door het bedrijf zelf. Door het invullen van deze vragen geeft het bedrijf aan hoe zij duurzaamheid op dit moment en in de toekomst zien. Op deze manier weet de gemeente hoe de bedrijven hier tegen aan kijken en of er wellicht samenwerkingsmogelijkheden zijn voor toekomstige projecten.

Niet alleen de tool, maar ook het bepalen van de score en het vastleggen van de ambitie is op dit moment nog in ontwikkeling. Het definitieve duurzaamheidsbeleid zal beleidsmatig worden vastgesteld en toegepast gaan worden bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.



Figuur: Wegencategorisering



legenda

Buiten bebouwde kom (BUBEKO)

— Stroomwegen (100-120)

— Gebiedsontsluitingsweg type I (80)

— Gebiedsontsluitingsweg type II (80)

— Erftoegangsweg type I (60)

— Erftoegangsweg type II (60)

Binnen bebouwde kom (BUBEKO)

— Gebiedsontsluitingsweg type II (50)

— Erftoegangsweg type I (50-30)

— Erftoegangsweg type II (30)

▨ Industriegebied

1.12 Autoverkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt de huidige en toekomstige verkeerssituatie beschreven, waarbij de verkeerseffecten van de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan in beeld worden gebracht.

1.12.1 Referentiesituatie

Verkeersontsluiting

Bedrijventerrein 't Zand wordt primair ontsloten via de Eindhovenseweg-Zuid naar de A2. Op 't Zand is sprake van doorgaand (sluip)verkeer vanaf onder andere het bedrijventerrein Breeven en de A58. Gezien het doorgaand sluipverkeer worden in de toekomst maatregelen overwogen. Daarbij kan op basis van het GVVP gedacht worden aan het verlagen van de maximumsnelheid op erftoegangswegen naar 30 km/h.

De primaire ontsluiting naar de bedrijventerreinen Heide en Breeven voert via de rijksweg A58 (aansluiting 7; Best). Bedrijventerrein Breeven wordt vanaf de A58 via de Ringweg en de Erica ontsloten. De Erica is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. Op de Erica sluit De Maas aan, welke als ontsluitingsas door het bedrijventerrein Breeven voert. De Maas is op basis van het GVVP gecategoriseerd als erftoegangsweg type I en heeft een maximumsnelheid van 50 km/h.

Vanaf de A58 worden via de Ringweg de bedrijventerreinen Heide en Breeven bereikt. De Ringweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en vormt de verbinding tussen de A58 en de A2 en biedt toegang tot de woongebieden en het centrum van Best. De Ringweg heeft een gebiedsontsluitende functie binnen de hoofdontsluitingsstructuur van Best. In het GVVP van Best⁴⁸⁾ worden doorstromingsproblemen op deze route genoemd.

De interne wegen op de bedrijventerreinen zijn hoofdzakelijk ingericht als erftoegangswegen (type I) met een verblijfsfunctie. Op de bedrijventerreinen geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. In het GVVP wordt aangegeven dat diverse wegen op de bedrijventerreinen in de toekomst mogelijk een maximumsnelheid van 30 km/h krijgen. Hierover heeft echter nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Derhalve wordt uitgegaan van een maximumsnelheid van 50 km/h.

Verbreding A2 en A58

De A2 wordt verbreed van 2x2 naar 2x3 rijstroken. Vanaf augustus 2010 heeft het Ontwerp Traject Besluit ter visie gelegen. De werkzaamheden worden in de komende 2 jaar uitgevoerd. Voor de verbreding van de A58 is het Trajectbesluit vastgesteld. De noordbaan is recentelijk verbreed van 2 naar 3 rijstroken. Ter hoogte van T-Best Noord komt langs de A2 een geluidwerende voorziening van 4 m hoog.

Reconstructie Eindhovenseweg-Zuid

De Eindhovenseweg-Zuid is de gebiedsontsluitingsweg in de noord-zuidrichting gelegen aan de oostzijde van Best. Voor het tracé tussen de Willem de Zwijgerweg en de gemeentegrens ter hoogte van de Ploegstraat zal groot onderhoud worden uitgevoerd. Naast dit onderhoud wordt de Eindhovenseweg-Zuid gereconstrueerd. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het verbeteren van de kruispunten, het verbeteren van het fietsroutenetwerk en het beperken van geluidsoverlast ter hoogte van de Villawijk/Koekoekbos en Speelheide. Deze reconstructie heeft voor het bedrijventerrein 't Zand positieve gevolgen voor de verkeersstromen.

48) Beleidsnota GVVP, februari 2008.

1.12.2 Milieueffecten voornemen: verkeersgeneratie

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Verkeerseffecten

Ten behoeve van het vestigingsplan van Hornbach is door Goudappel Coffeng een verkeerseffectenstudie⁴⁹⁾ uitgevoerd. Omdat dit onderzoek nog uitging van afsluiting van de Zandstraat, terwijl dit voornemen inmiddels niet meer aan de orde is, is het verkeersonderzoek geactualiseerd.⁵⁰⁾ De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een gecombineerde in- en uitgang aan de zuidzijde van het perceel op de Zandstraat en een aanvullende uitgang aan de noordzijde van het perceel op de Zandstraat.

De ontsluiting van de Hornbach geschiedt via twee ontsluitingsroutes, namelijk via de Zandstraat/IBC-weg en de Willem de Zwijgerweg/Zandstraat. De verwerkingscapaciteit van de omliggende kruispunten is voldoende om het verkeer te kunnen afwikkelen. Verder is, gezien de dubbele ontsluiting vanaf het parkeerterrein naar de Zandstraat en de inrichting van het parkeerterrein, een goede verkeerscirculatie mogelijk.

Op basis van de gegevens uit de rapportage van Goudappel Coffeng (juli 2012) is vastgesteld dat per werkdag gemiddeld 1.660 auto's de vestiging in Best zullen bezoeken. Dit betekent per etmaal 3.320 mvt/etmaal (heen- en terugreis). Hierbij komen nog 40 laad- en losbewegingen (20 motorvoertuigen) per dag, waarbij het totale aantal verkeersbewegingen van Hornbach per werkdag op 3.360 verkeersbewegingen per werkdag etmaal komt. De maatgevende dag is de zaterdag, waarop de verkeersgeneratie 5.452 mvt/etmaal (2.726 unieke voertuigen) bedraagt. Van dit verkeer zal 80% via de Zandstraat en de IBC-weg rijden. Vervolgens gaat 50% van het verkeer richting de A2 en 30% van het verkeer naar de Eindhovenseweg Zuid richting Eindhoven. Verder rijdt 20% van het verkeer uit via de Zandstraat naar de Willem de Zwijgerweg en verdeelt vervolgens via de Oude Rijksweg (10%) en de Willem de Zwijgerweg (10%). De verkeersintensiteiten op de Zandstraat en de IBC-weg bedragen in de autonome situatie (exclusief de Hornbach-vestiging) voor het jaar 2020 1.800 respectievelijk 2.000 mvt/etmaal. De toename als gevolg van de Hornbach-vestiging leidt, gezien de capaciteit van de wegvakken, niet tot knelpunten. In onderstaande tabel zijn, op basis van de rapportage van Goudappel Coffeng, de verkeersgegevens voor de omliggende wegen weergegeven. De autonome verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de SRE en opgehoogd met de verkeerstoename als gevolg van de Hornbach. Deze gegevens zijn eveneens gebruikt voor de milieuonderzoeken. Opgemerkt wordt dat er sprake is van een worstcasebenadering, omdat geen aftrek is toegepast voor het verdwijnen van het verkeer van en naar de bestaande bedrijvigheid op de locatie. In de tabel is tevens een indicatie gegeven van de maximale wegvakcapaciteit op basis van de rapportage van Goudappel Coffeng.

Tabel B1.3: Verkeersintensiteiten wegvakken (afgerond op 100-tallen)

Weg	mvt/etmaal 2020 autonoom	Mvt/etmaal 2020 incl. Hornbach	indicatie maximale capaciteit
Zandstraat	1.800	4.200	6.000
I.B.C.-weg	2.000	4.400	6.000
Eindhovenseweg- Zuid (noord)	17.000	18.400	40.000
Eindhovenseweg- Zuid (zuid)	17.000	18.000	40.000
Willem de Zwijgerweg (west)	8.300	8.700	20.000
Willem de Zwijgerweg (oost)	8.200	9.000	20.000

⁴⁹⁾ Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Hornbach Best, Kenmerk HBH006/Wgf/0026, 30 september 2011.

⁵⁰⁾ Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Hornbach Best, Kenmerk HBH006/Wnj/0028, 12 juli 2012.

Oude Rijksweg	8.000	8.400	20.000
---------------	-------	-------	--------

Op grond van bovenstaande tabel wordt gesteld dat de wegvakcapaciteit voldoende is om het verkeer van en naar de Hornbach-vestiging af te wikkelen. De capaciteit van een route wordt echter in grote mate bepaald door de kruispunten. Om deze reden zijn in de verkeerseffectenstudie van Goudappel Coffeng diverse kruispuntberekeningen uitgevoerd om de afwikkelcapaciteit te bepalen. De berekeningen tonen aan dat geen problemen met de verkeersafwikkeling op de met verkeerslichten geregelde kruispunten Eindhoveneweg-Zuid/IBC-weg en Eindhoveneweg-Zuid/Willem de Zwijgerweg te verwachten zijn. Tevens zijn geen afwikkelingsproblemen te verwachten op de voorrangskruispunten Willem de Zwijgerweg-Zandstraat en I.B.C.-weg-Zandstraat. In de situatie inclusief de Hornbachvestiging blijven de I/C-verhoudingen⁵¹⁾ en de cyclustijden van de verkeersregelininstallaties (VRI) onder de maximaal toelaatbare waarden. De maximaal toelaatbare cyclustijd van een VRI bedraagt 120 seconden. Zo bedraagt de cyclustijd op het kruispunt Eindhoveneweg-Zuid/Willem de Zwijgerweg maximaal 60 seconden en op het kruispunt Eindhoveneweg-Zuid/IBC-weg bedraagt de cyclustijd maximaal 85 seconden. Bovendien zijn deze kruispunten in 2012 heringericht, waardoor de verkeersafwikkeling verder verbeterd. De cyclustijden zijn acceptabel voor een goede verkeersafwikkeling.

Het kruispunt IBC-weg/Zandstraat is niet met verkeerslichten geregeld. Daarom kan de verkeersafwikkeling niet worden beoordeeld op basis van de cyclustijd, maar is de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit (I/C-verhouding) maatgevend. De I/C-verhouding, inclusief de Hornbach-vestiging, bedraagt 0,28 op werkdagen (avondspits) en 0,49 op zaterdag en blijft ver onder de maximaal acceptabele waarde van 0,70. De I/C-verhouding op het kruispunt Willem de Zwijgerweg – Zandstraat bedraagt maximaal 0,54 en blijft ruim onder de maximaal acceptabele waarde van 0,70.

De berekeningen zijn zowel voor een werkdag als een zaterdag uitgevoerd. Op basis van het onderzoek en bovenstaande samenvatting, wordt geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling ook na de realisatie van de Hornbach-vestiging gewaarborgd blijft en dat geen knelpunten worden verwacht.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de Hornbach-vestiging is vanuit twee invalshoeken benaderd. Publicatie 182 van het CROW geeft voor bouwmarkten en tuincentra een parkeerkencijfer van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Aangezien de Hornbach een sterke regionale functie heeft, wordt verondersteld dat de parkeerbehoefte van een Hornbach-vestiging hoger ligt dan de genoemde kencijfers voor (lokale) bouwmarkten. Daarom is gekozen voor een benaderingswijze, waarbij een vergelijking is gemaakt met andere Hornbach-vestigingen in Nederland. Hieruit blijkt dat de gemiddelde parkeernorm 3,94 pp per 100 m² bvo bedraagt. De Hornbach vestiging in Best heeft 465 parkeerplaatsen op basis van 12.012 m² bvo⁵²⁾ en ligt in lijn met het landelijk gemiddelde. Op basis van deze berekening wordt verwacht dat geen parkeerproblemen optreden.

Een tweede benadering hangt samen met de verblijfstijd van de klanten in de winkel en het aantal klanten in het drukste uur. De parkeerbehoefte bedraagt dan 202 auto's, uitgaande van een gemiddelde verblijfstijd van 30 minuten. Bij de Hornbach-vestiging in Best worden 465 parkeerplaatsen voorzien. Zelfs als uitgegaan zou worden van een verblijfstijd van 60 minuten (parkeerbehoefte 404 auto's) zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

51) I/C-verhouding is de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit.

52) Het bruto vloeroppervlak (bvo) voor Hornbach is de bouwmarkt 9.042 m², de tuinmarkt 2.471 m² en 500 m² op een verdieping. In totaal 12.013 m² bvo. De Drive-in is niet meegenomen in de bvo-berekening voor parkeren omdat klanten uit de winkel hier hun gekochte goederen ophalen (= geen extra parkeerbehoefte).

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Verkeerseffecten

Het omvormen van het kantoorpand naar hotel met vergaderfaciliteit zorgt voor een afname van de omvang van de verkeersstroom van en naar het plangebied. Het betreffende pand heeft tot voorheen plaats geboden aan een kantoor met plaats voor 400 werknemers. Een kantoor van deze omvang genereert op deze locatie circa 1.237 mvt/etmaal als werkdaggemiddelde en circa 927 mvt/etmaal als weekdaggemiddelde. Deze berekening is gebaseerd op kencijfers van CROW publicatie 272.

Het realiseren van een hotel met vergaderfaciliteit wijzigt de omvang van de verkeersgeneratie. Deze neemt namelijk af (zie tabel) naar circa 355 mvt/etmaal als werkdaggemiddelde en circa 325 mvt/etmaal als weekdaggemiddelde. Daarnaast is van een kantoor bekend dat verkeer van en naar de locatie een piek kent tussen 8.00 en 9.00u (10%) en tussen 17.00 en 18.00u (9%). Het is zeer aannemelijk dat verkeer van en naar een hotel met vergaderfaciliteit, een meer geleidelijke verdeling over het etmaal kent.

Tabel B1.4 verkeersgeneratie

	Omvang	Weekdag (mvt/etm)	Werkdag (mvt/etm)
<i>Huidige situatie</i>	<i>totaal</i>	927	1.237
Kantoor (zakelijk zonder baliefunctie)	400 arbeidsplaatsen		
<i>Toekomstige situatie</i>	<i>totaal</i>	325	355
Hotel (3 sterren)	Maximaal 150 kamers	251	251
vergaderfaciliteit	Maximaal 520 m2 bvo	74	104

Parkeren

Een hotel met vergaderfaciliteit zorgt voor een vraag naar parkeerplaatsen. Het parkeerkencijfer voor een hotel is minimaal 0,5 parkeerplaats per kamer. In deze cijfers is zowel de parkeerbehoefte van hotelgasten als ook van het hotelpersoneel verwerkt. Op basis van een omvang van maximaal 150 kamers heeft de beoogde hotelfunctie een parkeerbehoefte van minimaal 75 plaatsen. Voor de functie vergaderfaciliteit zijn geen parkeerkencijfers opgesteld. De parkeerbehoefte van de vergaderfaciliteit is derhalve berekend op basis van de capaciteit van de zalen (verwezen wordt naar bijlage RO van Gungten). De parkeerbehoefte van de vergaderfaciliteit is 78 parkeerplaatsen. Tezamen met de hotelfunctie is de parkeerbehoefte minimaal (75+78=) 127 parkeerplaatsen. Op het perceel zijn 127 parkeerplaatsen gepland. De minimale parkeerbehoefte van het hotel met vergaderfaciliteit kan dan ook in voldoende mate worden opgevangen op eigen terrein.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Verkeerseffecten

Het voornemen van vestiging/wijziging of uitbreiding van mogelijk mer-(beoordelings)plichtige bedrijven heeft geen relevante milieugevolgen voor de verkeersgeneratie. Het betreft hier de activiteiten van individuele bedrijven, waarbij op dit moment nog niet bekend is wat de locatie van deze bedrijven is, hoeveel bedrijven het betreft, wat de aard van de bedrijven is en wat de verkeerssituatie van deze bedrijven is. Wel is bekend dat de betreffende activiteiten plaats zullen vinden in gebieden die momenteel reeds voor het overgrote deel in gebruik zijn als bedrijventerrein. Er zullen dan ook naar verwachting geen relevante wijzigingen in het verkeersbeeld of de verkeersgeneratie optreden: de effecten van een eventueel individueel bedrijf, als reeds sprake is van een verkeerstoename, vallen weg in de marge van de verkeersgeneratie die is aangehouden voor het huidige verkeersbeeld/de huidige verkeersgeneratie van de bestaande bedrijven op de drie bedrijventerreinen. Bij sommige bedrijven zal de verkeersgeneratie mogelijk in enige

mate toenemen, bij andere bedrijfswijzigingen zal sprake zijn van een verkeersafname. Per saldo zal de verkeersgeneratie niet relevant wijzigen.

De vestiging van mogelijke mer-(beoordelings)plichtige bedrijven (in het milieuspoor) leidt niet tot een ander beeld van de verkeersontsluiting. De vestiging/wijziging of uitbreiding van individuele bedrijven op voor het overgrote merendeel reeds bestaande bedrijventerrein zal niet leiden tot een relevant ander verkeersbeeld dat de verkeersontsluiting beïnvloedt.

Parkeren

Overeenkomstig gemeentelijk beleid wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald aan de hand van parkeerkencijfers conform de Nota Parkeernormen 2011. Afhankelijk van de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de desbetreffende norm. Daarbij is uitgangspunt dat parkeerplaatsen hoofdzakelijk op het eigen terrein van de bedrijven worden gerealiseerd. Ook voor bestaande bedrijfspercelen is het uitgangspunt dat parkeren hoofdzakelijk op het eigen terrein gebeurt.

1.12.3 Conclusie

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is voor autoverkeer redelijk tot goed te noemen. De verwerkingscapaciteit van de omliggende kruispunten is voldoende om de toename van het verkeer ten gevolge van de ontwikkelingen te kunnen afwikkelen. Uitgangspunt is dat parkeerplaatsen voor nieuwe bedrijven op eigen terrein worden gerealiseerd.

1.13 Langzaam verkeer en openbaar vervoer

Referentiesituatie

Fietsverkeer

Diverse wegen binnen het plangebied zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Op diverse plaatsen is er sprake van een relatief smal fietspad, dat is gecombineerd met een trottoir. Op erftoegangswegen vindt de verkeersafwikkeling doorgaans gemengd plaats. Bij de inrichting van de doorgaande interne wegen op het bedrijventerrein Breeven is zoveel mogelijk aangesloten bij de inrichtingseisen gebiedsontsluitingswegen conform de Richtlijnen Duurzaam Veilig. Deze wegen zijn eveneens voorzien van vrijliggende fietspaden, hoewel de fietsvoorzieningen op sommige wegvakken smal zijn en gecombineerd met een trottoir. De ontsluiting voor het fietsverkeer is redelijk.

Openbaar vervoer

De buslijnen 144 en 145 (spitsdienst) doen de bedrijventerreinen aan. De lijnen vormen verbindingen met het treinstation Best, treinstation Eindhoven, Eindhoven Airport en Oirschot met een frequentie van 1 tot 2x per uur per richting. De loopafstand tot de haltes bedraagt op Heide en 't Zand maximaal 500-600 m. Bedrijventerrein Breeven is matig tot slecht ontsloten op het openbaarvervoersnetwerk. De maximale loopafstand bedraagt circa 1.200 m. De gemeente Best streeft naar uitbreiding van openbaarvervoermogelijkheden op het bedrijventerrein.

Milieueffecten voornemen

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15) en realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen per fiets of met het openbaar vervoer.

Vestiging van mogelijk mer-(beoordelings)plichtige bedrijven

De vestiging van mogelijke mer-(beoordelings)plichtige bedrijven leidt niet tot een ander beeld van het fietsverkeer en het openbaar vervoer.

Conclusie

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is voor het fietsverkeer redelijk, voor het openbaar vervoer matig tot slecht. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan hebben geen invloed op deze situatie.

1.14 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Langs alle wegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. Indien een nieuwe weg wordt aangelegd dient de geluidshinder vanwege het verkeer op deze wegen getoetst te worden aan de normen van de Wgh.

Referentiesituatie

De wegen in het plangebied en de omgeving zorgen voor een verhoogde geluidsbelasting in de (directe) omgeving van deze wegen.

Milieueffect voornemen

Dit bestemmingsplan ziet niet op wijzigingen in de verkeerstructuur op de bedrijventerreinen of anderszins wijzigingen van de wegen. In dit kader is zodoende akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Ook voor de realisatie van Hornbach is geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig: omdat er in relatie tot Hornbach geen fysieke wijzigingen aan bestaande wegen zijn vereist (zoals een nieuwe aansluiting tussen openbare wegen of wegverbreding) is er geen sprake van reconstructiesituaties waarnaar onderzoek nodig is. De vestiging van Hornbach is geen geluidsgevoelige functie, toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) is niet aan de orde. Het aspect geluid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel mogelijk aan de I.B.C.-weg. Een hotel is niet geluidsgevoelig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op het hotel ten gevolge van de omliggende wegen. Voor de autosnelweg A2 is akoestisch onderzoek gedaan door Arcadis⁵³⁾ en voor de Eindhovenseweg-Zuid en de I.B.C.-weg is akoestisch onderzoek gedaan door K&M⁵⁴⁾. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de Standaard Rekenmethode II conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op grond van de Wgh geldt ten gevolge van een autosnelweg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 53 dB. Ten gevolge van de overige wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De maximale geluidsbelasting aan de gevels van het hotel ten gevolge van de A2 bedraagt 53 dB. Ten gevolge van de I.B.C.-weg bedraagt de maximale geluidsbelasting 61 dB en ten gevolge van de Eindhovenseweg-Zuid 58 dB. Deze geluidsbelastingen zijn inclusief correctie ex artikel 110g Wgh. De uiterste grenswaarde van de afzonderlijke wegen wordt aan de gevel van het hotel niet overschreden, waardoor sprake is van een acceptabele situatie.

Vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Het voornemen van vestiging/wijziging of uitbreiding van mogelijk mer-(beoordelings)plichtige bedrijven (in het milieuspoor) heeft geen relevante milieugevolgen voor de verkeersgeneratie. Gelet op het bestaande gebruik van het plangebied als bedrijventerreinen, is dan ook de verwachting dat deze bedrijfswisselingen, die op elk bedrijventerrein voorkomen, geen relevante gevolgen heeft voor het aspect wegverkeerslawaaï. De betreffende bedrijven betreffen zelf uiteraard geen geluidsgevoelige

53) Arcadis. Geluidsbelasting IBC weg 2 ten gevolge van wegverkeer, rapportnummer 140326.000620.003, 9 mei 2011.

54) K&M akoestisch Adviseurs. Geluidsberekening wegverkeers- en industrielawaai locatie I.B.C.-weg te Best, rapportnr. LJ/FK/A2011.2578, 9 mei 2011.

functies.

Conclusie

Het akoestisch klimaat zal naar verwachting ongewijzigd blijven.

1.15 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (2011)

Met de komst van de Monumentenzorg krijgen gemeenten een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief. Hiermee zijn zij verplicht om het in de bodem gelegen cultureel erfgoed zorgvuldiger te beschermen. Hiertoe is op 21 maart 2011 het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze nota wordt het beleid uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed. Dit is uitgewerkt in de 'Archeologische beleidskaart' waarin per geomorfologische categorie een hoge tot lage archeologische verwachtingswaarde geldt waarbij voorschriften zijn opgenomen inzake de onderzoeksverplichting.

De categorieën zoals deze zijn weergegeven op de archeologische beleidskaart zijn:

1. **Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten.** Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologieverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemverstorende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.
2. **Categorie 2: Gebied van archeologische waarde.** In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
3. **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

4. **Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.** In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².
5. **Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.** In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, 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 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5.000 m².
6. **Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.** Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en planologische omgevingsvergunningen die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ook zal bij een m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.
7. **Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.** Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Referentiesituatie

Archeologie

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Best geldt voor het oostelijke gedeelte van Heide een lage en voor de zuidwestelijke hoek een hoge verwachting. Tevens is uit deze kaart af te lezen dat in vrijwel het gehele gedeelte van Heide sprake is van een verstoorde ondergrond. Aan de westzijde grenst het bovendien aan twee kleinere gebieden van archeologische waarde.

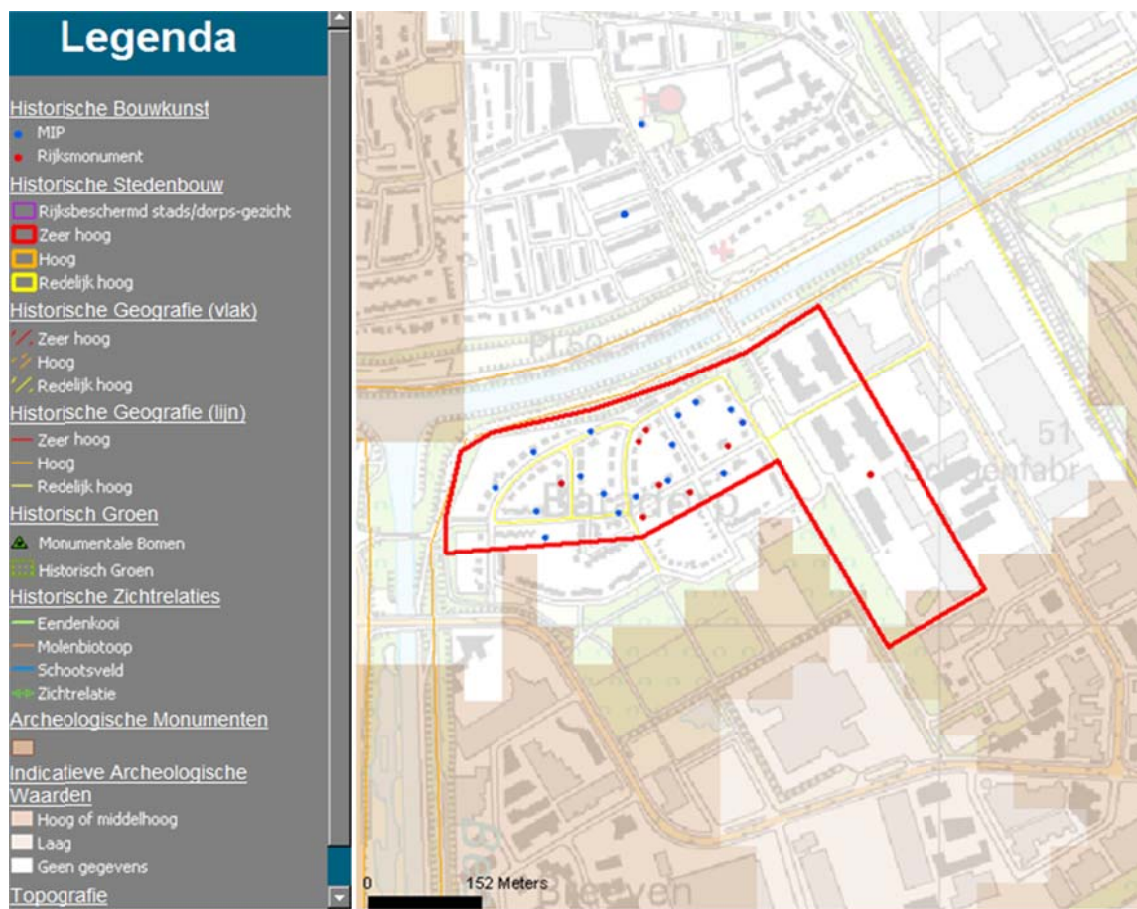
't Zand heeft voor het grootste gedeelte een middelhoge verwachting en twee relatief kleine gedeelten in het noordoosten en noorden hebben een hoge verwachting.

Voor Breeven geldt een middelhoge archeologische verwachting voor het noordoostelijke gedeelte en voor een klein gedeelte in het zuidwesten. Voor het overige is er sprake van een lage verwachting of ontbreekt deze ten gevolge van bodemverstoring.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant worden het kanaal en de Eindhovenseweg aangeduid als een historische lijn met een hoge waarde. Voor het spoor

geldt een redelijk hoge waarde. Een groot deel van Batadorp en het terrein van de schoenenfabriek is aangeduid als historische stedenbouw met een zeer hoge waarde (zie het volgende figuur).

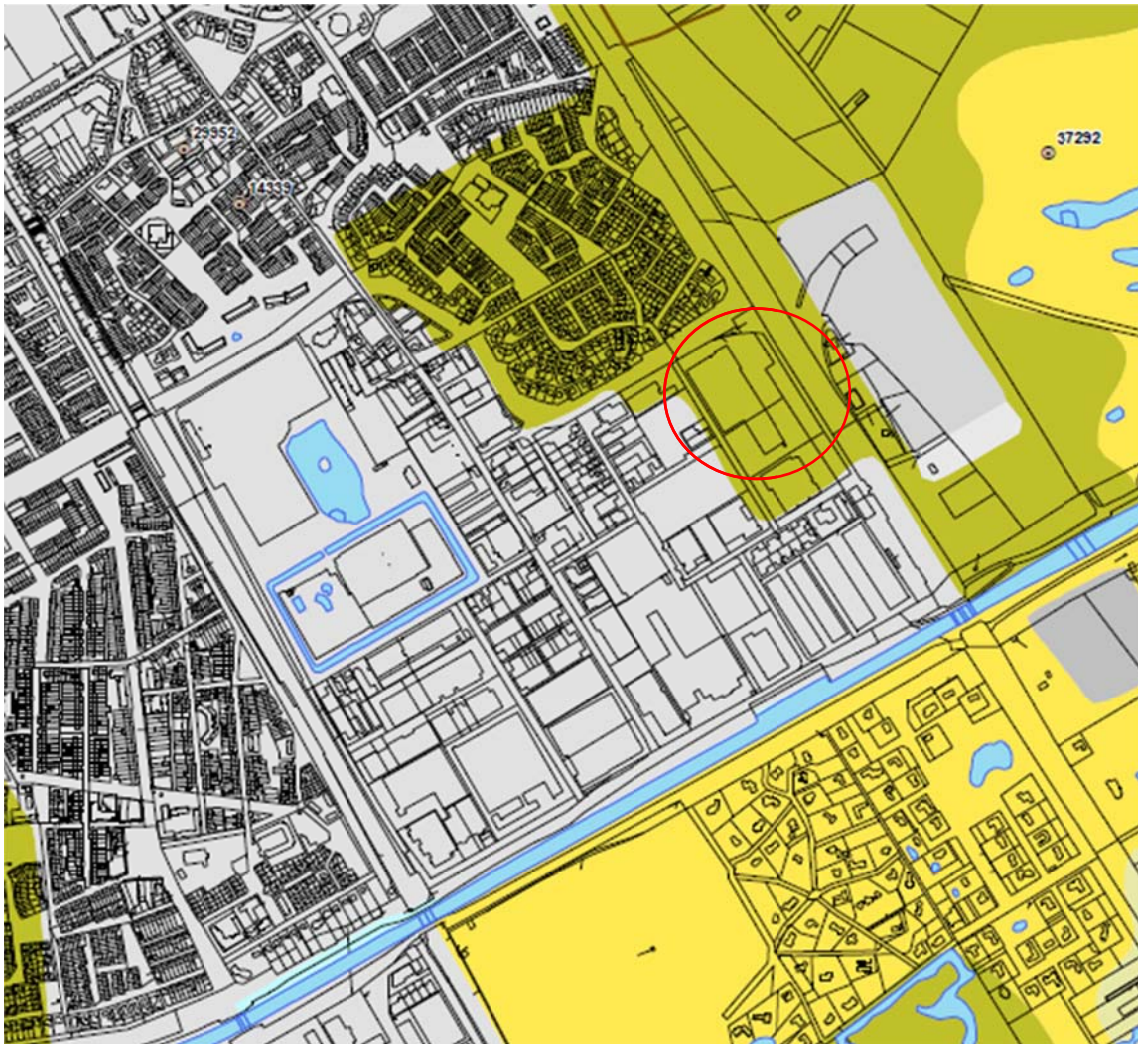


Figuur Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant

Milieueffecten voornemen archeologie

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

De Archeologische beleidskaart laat zien dat de locatie voor de Hornbach is gesitueerd in 'categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachting', zie figuur 9.2. Deze gebieden liggen buiten de dorpskernen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen mogen worden verwacht. De uitgestrektheid van het gebied met een hoge archeologische verwachting houdt een direct verband met de ligging van de gemeente Best op een groot aantal langgerekte vruchtbare dekzandruggen met de aanwezigheid van laaggelegen beemden en een uitgestrekt heidegebied. Deze gebieden waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning.



Figuur 9.2 Archeologische beleidskaart gemeente Best

De onderzoeksverplichting voor categorie 4 gebieden is van toepassing indien het te bebouwen oppervlakte groter is dan 500 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m. De beoogde bouwplannen overschrijden deze normen en onderzoek is om die reden noodzakelijk. Het onderzoek zal worden gecombineerd met het bodemonderzoek dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen door de huidige eigenaar zal worden uitgevoerd.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

De realisatie van het hotel betreft een interne verbouwing van het huidige kantoorpand. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor het aspect archeologie.

Overig/ vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Dit bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie conform huidige gebruik wordt bestemd. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn niet op een andere wijze van invloed op de bodem, dan reeds op basis van de huidige regelingen mogelijk is.

Indien ingrepen in de bodem worden verricht binnen de regeling van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld bij planmer-plichtige bedrijven, dient archeologisch onderzoek te worden verricht conform het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid.

Milieueffecten voornemen cultuurhistorie

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is bezien welke cultuurhistorische waarden voorkomt in het gebied waar de Hornbach zich vestigt. Deze kaart geeft onder andere inzage in cultuurhistorische landschappen, complexen, landgoederen en bodemvondsten. Het plangebied is op de waardenkaart niet gekarteerd. Het gebied vormt onderdeel van het bedrijventerrein 't Zand, ontstaan vanaf het midden van de vorige eeuw tussen het dorp Best en het Wilhelminakanaal. De locatie ligt langs de Eindhoveneweg, de van oudsher belangrijke verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Er zijn geen belangrijke of interessante cultuurhistorische waarden, zoals (cultuur)historische landschappen, erfgoederen of structuren aanwezig. Met de plaatsing van de belangrijkste bebouwing met de lange gevel in het zicht van de Eindhoveneweg wordt bij de perifere detailhandel recht gedaan aan de betekenis van deze weg.



Figuur Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord Brabant

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Er zijn geen belangrijke of interessante cultuurhistorische waarden, zoals (cultuur)historische landschappen, erfgoederen of structuren aanwezig. Bovendien betreft de realisatie van het hotel een interne verbouwing van het huidige kantoorpand. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Voor het perceel waar periferede detailhandel mogelijk wordt gemaakt wijst bureauonderzoek uit dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Onderzoek naar eventuele aanwezigheid van deze waarden wordt tegelijkertijd met het bodemonderzoek uitgevoerd door de huidige eigenaar. Om eventuele aanwezige waarde te waarborgen bij toekomstige bodemingrepen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen voor delen van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor de verdere planvorming.

Het aspect cultuurhistorie vormt eveneens geen belemmering vanwege het overwegend consoliderende karakter van het bestemmingsplan.

1.16 Waterhuishouding

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' opgenomen. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

Het waterbeheer in het plangebied wordt gevoerd door het Waterschap De Dommel. In het kader van de watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder. Vervolgens zijn de aandachtspunten en opmerkingen van het Waterschap De Dommel verwerkt in dit plan.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Noord Brabant 2010-2015 bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau is in dat verband de Kaderrichtlijn Water belangrijk. Daarin is aangegeven hoe er met waterkwaliteit en ecologische waterdoelstellingen moet worden omgaan. Ook het Europese natuurbelief en zwembelief zijn van invloed op dit waterplan. Op rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaalt van het waterbeleid.

Beleid Waterschap

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft hoe het waterschap samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in de planperiode. Dit waterbeheerplan is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe die bereikt moeten worden. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Aan

de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in ons gebied tot stand en richten zich op alle waterdoelen in ons beheergebied.

Er wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Om deze taak goed uit te voeren zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het Waterschap en gelden voor iedereen binnen het gebied van Waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in de Keur Waterschap De Dommel 2009. De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater.

De verboden in de Keur zijn onder andere:

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van 4 m breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. A-wateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 m langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- Op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden etc., waardoor de kade minder stevig wordt;
- onttrekken van grondwater;
- draineren in en rondom natte natuurplekjes.

De verplichtingen in de Keur zijn onder andere:

- het regelmatig schoonmaken van de waterlopen;
- bij beweiding plaatsen van een afrastering;
- het opruimen van specie en maaisel uit de waterlopen nadat deze zijn schoongemaakt.

De Keur bepaalt wie de onderhoudsplichtige is.

Afwijken van de verboden en verplichtingen is mogelijk. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Waterschap De Dommel hanteert het principe Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Het 'Waterplan Best' (2005) dient als beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente. In het waterplan is aandacht besteed aan de wijze waarop de gemeente met haar waterpartners tot realisatie van de doelstellingen wil komen. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is het Waterplan richtinggevend voor de invulling van het (toekomstige) watersysteem. Het Waterplan vormt de schakel in de afstemming tussen grootschalige (boven)regionale ontwikkelingen en lokale initiatieven.

Referentiesituatie

De bedrijventerreinen zijn grotendeels bebouwd en verhard. Op het bedrijventerrein Breeven liggen tegen de A58 aan twee agrarische percelen.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogtes in de plangebieden bedragen circa NAP +17,5 m en de bodem in het plangebied bestaat uit zand. De grondwaterstroming vindt plaats in de richting van het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal, deze hebben een drainerende werking op het plangebied.

Volgens de Bodemkaart van Nederland geldt in het plangebied grondwatertrap VII. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier tussen 0,8 en 1,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt. De bodem en grondwaterstanden zijn geschikt om water te kunnen infiltreren in de bodem.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied; waterstanden worden niet gereguleerd door middel van gemalen. Binnen en langs de plangebieden bevinden zich het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal, deze zijn voornamelijk van belang voor de scheepvaart. Langs beide kanalen is aan beide zijden een waterkeringzone aangegeven.

Zowel in Breeven als in Heide bevindt zich een kleine geïsoleerde waterpartij. In 't Zand bevindt zich een grotere waterpartij. Op deze waterpartij is een watergang aangesloten die in rechthoekige vorm om het zwembad en de sportvelden loopt.

Riolering

Binnen de plangrenzen ligt voornamelijk een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar het Wilhelminakanaal.

Na hevige regenval is plaatselijk sprake van wateroverlast. De oorzaak van deze overlast ligt in een te geringe capaciteit van het rioolstelsel. De tekorten aan capaciteit in de hemelwaterafvoer doen zich met name voor op particuliere terreinen.

Milieueffecten voornemen

Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)

Voor de ontwikkeling aan de Zandstraat 15 geldt dat de hoeveelheid verharding niet toeneemt, een bergingseis is dan ook niet van toepassing. Bij nieuwbouw zal het hemelwater worden afgekoppeld en worden bronmaatregelen genomen tegen verontreiniging van de bodem/grondwater. De afvoer van water zal op verschillende manieren plaats gaan vinden (verplichte volgorde):

- hergebruik van het water in het plangebied;
- infiltratie in het plangebied (bodemonderzoek noodzakelijk);
- berging buiten het plangebied.

In bijlage 10 is de uitgebreide watertoets voor Hornbach opgenomen.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Er vinden bij de verbouwing van het kantoorgebouw tot hotel hoofdzakelijk in pandige verbouwingen plaats. Aan de buitenzijde worden enkele kleinschalige aanpassingen uitgevoerd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Het terrein rondom het pand is in de huidige situatie al grotendeels verhard en er worden geen nieuwe verhardingen toegevoegd. Er is dan ook geen bergingseis van toepassing.

Overig/ vestiging mogelijk planmer-plichtige bedrijven

Het bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden die van invloed zijn op het watersysteem, anders dan reeds mogelijk binnen de huidige regelingen. Omdat het een consoliderend plan betreft zijn er weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Waterschap De Dommel, daar waar mogelijk toe te passen.

Concreet is het belangrijk om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Verder is het van belang dat wanneer het verhard oppervlak toeneemt, hiervoor gecompenseerd wordt in de vorm van nieuw oppervlaktewater.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijvigheid worden verontreinigingen naar bodem en oppervlaktewater voorkomen door voorschriften in het kader van het milieuspoor. Zo wordt de lozing van afvalwater geregeld door de Wet milieubeheer (Wm), de Wabo en de Waterwet en de hieraan gerelateerde besluiten en regelingen. Lozing op oppervlaktewater en bodem wordt zoveel mogelijk beperkt door het eisen van bodembeschermende voorzieningen en een verbod op lozingen. Alleen met een specifieke vergunning en het voldoen aan strenge voorwaarden zijn lozingen onder een aantal gevallen toegestaan.

Een nieuwe ontwikkeling dient tevens te voldoen aan de principes van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het Waterschap een watervergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

1.17 Ecologie

Toetsingskader

(Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS)

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en zijn ingedeeld in drie beschermingscategorieën. Indien het leefgebied van soorten wordt verstoord bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Referentiesituatie

De bedrijventerreinen bestaan uit bedrijfsgebouwen, wegen, watergangen, grasland, akkerland en opgaande begroeiing (bomen en struiken).

In het kader van het bestemmingsplan T-Best Noord heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkelingen op de natuur. Hierbij is geconcludeerd dat geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden aan de orde zijn en dat nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten niet vereist is door het ontbreken van geschikte biotopen. De ontwikkelingen in dit gedeelte van het plangebied worden voor het onderzoek in dit bestemmingsplan als 'reeds gerealiseerd' beschouwd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status zoals een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Beschermd Natuurmonument 'Kavelen' en ligt ruim 2,5 km ten noordoosten van de bedrijventerreinen. Het plangebied maakt wel deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Ten oosten van de A2 ligt de Nieuwe Heide, dit gebied is eveneens onderdeel van de PEHS. Het Wilhelminakanaal vormt onderdeel van de EHS.



Natura 2000-gebieden (links, de gele markeringen) en beschermde natuurmonumenten (rechts) in de omgeving van Best (bron: gebiedendatabase Ministerie van LNV)



Ecologische hoofdstructuur op basis van de Verordening Ruimte, fase 1. De donkergroene lijn is het zoekgebied voor ecologische verbidingszone. De lichtgroene gebieden zijn de ecologische hoofdstructuren.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002) en www.waarnemingen.nl waarin de waarnemingen zijn aangegeven. Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's).

Milieueffecten voornemen*Vestiging perifere detailhandelsvestiging op 't Zand (Hornbach, Zandstraat 15)**Gebiedsbescherming*

De locatie aan de Zandstraat 15 vormt geen onderdeel/licht niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status. De locatie ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en heeft geen invloed op de natte EHS (Wilhelminakanaal). Het extra verkeer dat de Hornbach zal genereren, zal niet leiden tot een effect op deze EHS, omdat dit verkeer wegvalt tegen het verkeer op de A2.

Soortenbescherming

Door Adviesbureau Mertens is een veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van soorten in het plangebied (zie de separate bijlage bij het plan)⁵⁵. De conclusies zijn als volgt:

- zowel in het groen op het terrein, als in/aan het te slopen pand komen geen vaste nesten van broedvogels en vleermuizen voor. Het plangebied is niet geschikt voor vleermuizen en/of broedende vogels met vaste rust- en of verblijfsplaatsen. Het is wel mogelijk dat in de omgeving voorkomende bomen en struiken vogels broeden. Volgens de Ffw mogen broedende vogels niet worden verstoord. De werkzaamheden op de locatie kunnen starten op het moment dat er geen vogels broeden. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Afhankelijk van het weer kunnen vogels echter ook vroeger of later broeden. Het is dus noodzakelijk voorafgaand aan de werkzaamheden de bomen en struiken rondom de bouwlocatie te inspecteren op broedende vogels;
- het plangebied is niet in een vliegroute van vleermuizen gelegen.

Realisatie hotel op 't Zand (I.B.C.-weg 2-2a)

Er vindt bij de verbouw van het kantoorgebouw tot hotel hoofdzakelijk in pandige verbouwingen plaats. Aan de buitenzijde worden enkele kleinschalige aanpassingen uitgevoerd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Het kantoorpand was tot voorkort in gebruik geweest en de gronden rondom het pand zijn grotendeels verhard. De verbouwingen hebben geen negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden.

Overig algemeen

In het consoliderende deel van het plan zijn in de bestaande situatie reeds bedrijven aanwezig. De meeste percelen betreffen uitgegeven gronden. De uitbreiding of wijziging van bestaande bedrijvigheid of de komst van nieuwe bedrijvigheid op bestaande percelen zal op het gebied van ecologie geen relevante gevolgen hebben, gelet op de huidige functie van het gebied.

Overige ontwikkelingen: gebiedsbescherming

Delen van het plangebied behoren tot de PEHS. Op deze gronden maakt dit

55) Adviesbureau Mertens B.V., Verkennende veldinventarisatie naar het voorkomen van vleermuizen en vogels in en direct rond de nieuwbouwlocatie Hornbach te Best, 8 september 2010.

bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk. Bij eventuele toekomstige planontwikkelingen dient contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant over de exacte inrichtingsmaatregelen voor het betreffende gebied. Dit geldt ook voor de vestiging van mogelijk planmer-plichtige bedrijven.

Overige ontwikkelingen: soortenbescherming

In tabel B1.5 wordt vermeld welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B1.5 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	<i>tabel 1</i>		dotterbloem en zwanenbloem mol, egel, huisspitsmuis, bunzing, veldmuis, rosse woelmuis en konijn kleine watersalamander, groene en bruine kikker en gewone pad
	<i>tabel 2</i>		kleine modderkruiper
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	<i>tabel 3</i>	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen
	<i>vogels</i>	<i>cat. 1 t/m 4</i>	gierzwaluw en huismus
		<i>cat. 5</i>	koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai

Bedrijfsvernieuwing blijft ook onder dit bestemmingsplan mogelijk (waaronder de vestiging/wijziging of uitbreiding van mogelijk planmer-plichtige bedrijven. Alhoewel dit niet als een ruimtelijke relevante ontwikkeling wordt aangemerkt, kunnen dergelijke vernieuwingen wel van invloed zijn op beschermde soorten. Indien in de toekomst nieuwbouw plaatsvindt, moet rekening worden gehouden met de volgende zaken:

- voor de tabel-1 soorten – waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt – is geen ontheffing nodig. Wel dient de aantasting en verstoring van vogels te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren;
- nader onderzoek is wel noodzakelijk naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Zo kunnen vleermuizen verblijven achter boeiboorden, spouwmuren en dergelijke;
- indien de soorten in tabel 2 en 3 en vogels aanwezig blijken en als gevolg van de werkzaamheden worden aangetast, dient overtreding van de Flora- en faunawet te worden voorkomen door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen

Conclusie

De realisatie van Hornbach vindt niet plaats binnen de EHS of een Natura 2000-gebied. Hornbach heeft geen negatieve effecten op de in de omgeving gelegen EHS. De conclusie van de veldinventarisatie luidt voor Hornbach dat het te slopen pand en het plangebied niet geschikt zijn voor vleermuizen. Vogels met vaste rust- of verblijfsplaatsen komen op de locatie niet voor. Gedurende het broedseizoen dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd indien sprake is van aanwezigheid van broedende vogels in het groen op of rond de bouwplaats. De Ffw en de Natuurbeschermingswet 1998 staan de uitvoering van de vestiging van perifere detailhandel dan ook niet in de weg.

Gezien het overige consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de type

ontwikkelingen in dit plan, staat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Delen van het plangebied zijn gelegen binnen de EHS. Het bestemmingsplan maakt binnen deze hoofdstructuur geen ontwikkelingen mogelijk.

1.18 Leemte in kennis

Het planMER is opgesteld, omdat het bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die in het kader van het (milieu)vergunningenspoor mogelijk mer-(beoordelings)plichtig zijn: het bestemmingsplan vormt daarmee het kaderstellende plan voor dergelijke activiteiten.

De milieueffecten zijn beschreven voor zover dat in dit stadium op bestemmingsplanniveau mogelijk is. Het is niet bekend:

- of dergelijke bedrijven zich gaan vestigen;
- hoeveel bedrijven dit betreffen;
- op welke locatie een dergelijk bedrijf zich gaat vestigen;
- wat de aard van de bedrijvigheid;
- hoe de bedrijfsvoering van het bedrijf zal zijn (capaciteit productie, lay-out bebouwing, mogelijke maatregelen om milieubelasting op de omgeving zo veel mogelijk tegen te gaan door bijvoorbeeld filters, geluidsisolatie, locatie vervoersbewegingen et cetera).

Hierdoor is het planMER globaler van inhoud dan een projectMER of mer-beoordeling voor concrete bedrijvigheid.

Indien een concreet bedrijf zich aandient waarvan activiteiten mer-beoordelingsplichtig of mer-plichtig zijn in het kader van het vergunningenspoor, worden deze aspecten wel bekend en kan, waar noodzakelijk, gericht de milieueffecten in beeld worden gebracht.

1.19 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best mogelijk is binnen de geldende (milieu)wet- en regelgeving.

Op basis van bovenstaande informatie kan eveneens geconcludeerd worden dat de beoogde ruimtelijke kwaliteitsslag en de versterking van de bestaande segmentering niet leiden tot belangrijke negatieve milieugevolgen die voor het bestemmingsplan zelf het doorlopen van een projectmer-procedure wenselijk maken.

Voor zover nodig zijn nadere regels in het bestemmingsplan opgenomen om te waarborgen dat de omgevingsvereisten ook daadwerkelijk worden nageleefd.

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'

1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen⁵⁶⁾. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt

⁵⁶⁾ Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeers-aantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 ⁵⁷	0
2	30	10 ⁵⁸
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' 'bedrijventerrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

⁵⁷⁾ Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

⁵⁸⁾ Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten⁵⁹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/standaard SvB
febr. 2010

⁵⁹⁾ Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'

1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Het aspect geluid is niet in de milieuzonering opgenomen, aangezien dit milieuaspect, vanwege de status als gezoneerd industrieterrein, is gereguleerd via de Wet geluidhinder.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' (SvB 'gezoneerd industrieterrein') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'gezoneerd industrieterrein' wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een gezoneerd industrieterrein te regelen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten (met uitzondering van het milieuaspect geluid) op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten. In de milieuzonering wordt echter geen rekening gehouden met het aspect geluid. De geluidsbelasting van de bedrijven op een gezoneerd industrieterrein wordt namelijk gereguleerd via de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer (onder andere met behulp van een zonebeheermodel en mi-

lieuvergunningverlening)⁶⁰⁾. Via deze wetgeving wordt zorg gedragen voor een goede afstemming tussen de geluidsbelasting van het industrieterrein (en de betreffende bedrijven) en de geluidgevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB 'gezoneerd industrieterrein' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze drie richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB 'gezoneerd industrieterrein' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'gezoneerd industrieterrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'gezoneerd industrieterrein' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

⁶⁰⁾ De status van het bedrijventerrein als gezoneerd industrieterrein is ook in het bestemmingsplan opgenomen.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB 'gezoneerd industrieterrein' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'gezoneerd industrieterrein' komt in vergaande mate overeen met de voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

Zoals reeds eerder is aangegeven is het milieuaspect geluid niet in de SvB 'gezoneerd industrieterrein' opgenomen. Vanwege de regulering van het geluidsaspect via de Wet geluidhinder, heeft de milieuzonering via de SvB 'gezoneerd industrieterrein' geen betrekking op het aspect geluid. Hiermee wordt een dubbele regeling via zowel de Wet op de Ruimtelijke Ordening als de Wet geluidhinder voorkomen. Tevens wordt enerzijds voorkomen dat de (toch altijd globalere) milieuzonering met richtafstanden onnodige geluidsbepalingen opleveren ten opzichte van de specifieke geluidsmogelijkheden die de Wet geluidhinder voor het industrieterrein biedt. Anderszijds wordt voorkomen dat de te hanteren richtafstanden voor andere milieuaspecten in de verdrukking komen wanneer in de milieuzonering zo veel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de geluidsmogelijkheden conform de Wet geluidhinder.

In de toegepaste SvB 'gezoneerd industrieterrein' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de SvB 'bedrijventerrein' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrij-

venterrein en dus niet in de SvB 'gezoneerd industrieterrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten⁶¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De SvB 'gezoneerd industrieterrein' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'gezoneerd industrieterrein' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'gezoneerd industrieterrein' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'gezoneerd industrieterrein' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB gezoneerd industrieterrein
febr. 2010

61) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Bijlage 4 Overzicht bedrijven met een specifieke aanduiding

1

In deze lijst is een overzicht opgenomen van de bedrijven die een specifieke aanduiding nodig hebben, omdat ze binnen de algemene toelaatbaarheid passen.

specifieke aanduiding	straat	naam en aard van het bedrijf	SBI-code	categorie S.v.B.	algemene toelaatbaarheid	opmerkingen
't Zand						
(sb-1)	Fabrieksweg 18	Biglin Best, vervaardigen van kunststofproducten	25.23	4.1	3.1	(geen productie van verpakkingsmat. etc.) zonder fenolharsen
(sb-2)	Handelsweg 1	vuiloverslagstation	9002.1	4.1	3.1 / 3.2	
(sb-3)	Hallenweg 10-15	Liquid Resin Systems/VDL	52.2	4.1	3.2	kunststofverwerking
(sb-4)	Industrieweg 161	Federal By-products, vervaardigen van kunststof	24.16	5.2	3.2/4.1	
(sb-5)	Binnenweg 1	Stabi Best, vervaardigen van stortklaar beton	26.63	3.2	3.1	productiecap. < 100 ton/u
Breeven						
(sb-6)	De Dieze	Robotica, vervaardiging van elektr. handgereedschap	29.41	4.1	3.2/4.1	vervaardigen van elektrische apparaten opp. > 2000 m ²
(sb-7)	De Maas 15	Led-Vision BV, vervaardigen van lampen/verlichting	31.50	4.2	4.1/4.2	
(sb-8)	De Maas 17B	Prolicom, vervaardigen van lampen/verlichting	31.50	4.2	3.2/4.1	
(sb-9)	De Maas 21	Prein BV, vervaardigen van rubberproducten	25.13	3.2	3.1/3.2	
(sb-10)	De Run 11	Timmerfabriek Breeven, vervaardigen van overig timmerwerk	20.30	3.2	3.1/4.1	
(sb-11)	De Dieze 31	MFV metaalbewerking	28.51	3.2	3.1/3.2	geen stralen
(sb-12)	De Tongelreep 61	OGD Europe BV, groothandel in ferro-metaal halffabricaten	51.523/ 51523	3.2	3.1	
(sb-13)	De Dieze 17	Essent, productie van elektriciteit	40.01	5.1	4.1	

Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico

1

Verantwoording Groepsrisico bedrijventerreinen

1. Inleiding

In en nabij het plangebied van bestemmingsplan Bedrijventerreinen liggen meerdere risicobronnen (zie figuur 1.1). Het bestemmingsplan moet dan ook getoetst worden aan de externe veiligheidsregelgeving. Het nieuwe bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard maar met een wijziging in bestemming binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation neemt het groepsrisico toe en dient er een volledige verantwoording plaats te vinden. Voor het opstellen van de verantwoording van het groepsrisico is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Deze heeft haar adviezen, met kenmerk 11.U.03997 d.d.13 oktober 2011 en kenmerk 11.U.04858 d.d. 9 december 2011, uitgebracht. Het advies van de Veiligheidsregio is hieronder opgenomen.

Adviezen Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Advies met kenmerk 11.U.03997 d.d.13 oktober 2011:

Wij adviseren om de ontwikkeling van het hotel op de hoek van de I.B.C.-weg en de Eindhovenseweg-Zuid niet mogelijk te maken met dit bestemmingsplan. Vanwege de verminderd zelfredzaamheid van een grote groep hotelgasten in de nachtperiode. Daarnaast blijkt dat het groepsrisico toeneemt met deze ontwikkeling en boven de oriëntatiewaarde ligt. Wanneer de mogelijkheid voor de ontwikkeling van hotel en/of zorgkliniek uit de wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 7) wordt toegepast en de risico's zijn niet afgenomen dan zal ons advies hoogstwaarschijnlijk hetzelfde zijn.

Indien de beoogde hotelontwikkeling toch doorgaat adviseren wij:

- Gezien de verminderd zelfredzaamheid van de hotelgasten in de nachtperiode dient er extra aandacht besteed te worden aan de inrichting van de BHV organisatie. De gemeente moet afspraken maken met de BHV-organisatie van het hotel over de evacuatie en de ontvluchting. In hoofdstuk 5.6 van het rapport 'Onderzoek externe veiligheid – Herontwikkeling kantoorlocatie IBC-weg te Best' staat een goede toelichting over de vluchtmogelijkheden;
- Het beëindigen van de verkoop van LPG bij het LPG-tankstation. Indien dit niet mogelijk is, is het limiteren van de jaarlijkse doorzet aan LPG een optie. De doorzet is momenteel gelimiteerd op 1499m³ per jaar.
- Indien in de nieuwbouw een mechanische ventilatiesysteem komt dan dient dit systeem centraal afgesloten te kunnen worden. Ingeval van een toxisch scenario zal door het centraal afsluiten van het ventilatiesysteem hierdoor geen of nauwelijks giftige gassen naar binnenkomen.

Wij adviseren u de volgende maatregelen te treffen in het bestemmingsplan:

- ingeval een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast en het groepsrisico verandert de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost om advies vragen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico;
- indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er als voorwaarde toevoegen dat voldaan moet worden aan de NVBR "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uit 2003.

Advies met kenmerk 11.U.04858 d.d. 9 december 2011:

Beperking van de risico's van het LPG-tankstation

- Het beëindigen van de verkoop van LPG bij het LPG-tankstation. Indien dit niet mogelijk is, is het limiteren van de jaarlijkse doorzet aan LPG een optie. De doorzet is momenteel gelimiteerd op 1499m³ per jaar.

Oriëntatie van de vluchtwegen

- De oriëntatie van het gebouw moet wat betreft vluchtwegen en -routes zoveel mogelijk van de risicobronnen afzijn. De situering van vluchtwegen moeten de personen in het gebouw als het ware dwingen tot een vluchtrichting van de risicobronnen af. Ook een zichtbare, duidelijke markering van vluchtroutes hoort hierbij;

Geïnstrueerde BHV

- De gemeente moet er op toezien dat de BHV van Hornbach goed geïnstrueerd wordt over de externe veiligheidsrisico's en periodiek hierop traint. Het doel hiervan is dat het personeel weet hoe ze moeten handelen indien zich een calamiteit voordoet bij het LPGtankstation.

De Bluswatervoorziening laten voldoen aan de beleidsregels

- Bij de verdere uitwerkingsplannen moet brandweer Best betrokken worden zodat de bluswatervoorziening voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Conclusie

Ter verbetering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid zijn een aantal maatregelen benoemd. Indien invulling wordt gegeven aan de genoemde maatregelen staat de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost positief tegenover het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide'. De maatregelen hebben een positief effect op de veiligheid. Echter, het valt nooit helemaal uit te sluiten dat een incident zich voordoet. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en te verantwoorden in het kader van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente Best heeft in 2009 een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Voor wat betreft het plaatsgebonden risicobeleid wordt aangesloten bij bestaande wet- en regelgeving. en aanzien van het groepsrisicobeleid wordt een hoger ambitieniveau gehanteerd dan de wet- en regelgeving voorschrijft. Zo word gesteld dat groepsrisicoverantwoording altijd verplicht is wanneer een besluit wordt genomen waarbij (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicobron liggen.

Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is niet toegestaan en mag alleen toenemen in geval van gewichtige redenen. Daarnaast geldt ten aanzien van bedrijventerreinen voor nieuwe kwetsbare objecten een "ja-mits" regeling en dat nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan mits er geen beperkingen zijn voor de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en het optreden van hulpverleningsdiensten. Voor nieuwe risicovolle inrichtingen geldt een "nee-mits" regeling. Risicovolle inrichtingen zijn alleen toegestaan als de PR 10^{-6} contour niet buiten de inrichtinggrens vallen.

Hieronder volgt per risicobron de verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is gesplitst omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, waardoor per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschillen. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijke besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt .



Figuur 1.1: Risicobronnen in het plangebied

Legenda:

— = Grens plangebied

— = Spoorlijn

— = A 58

— = Hoge druk aardgasleiding

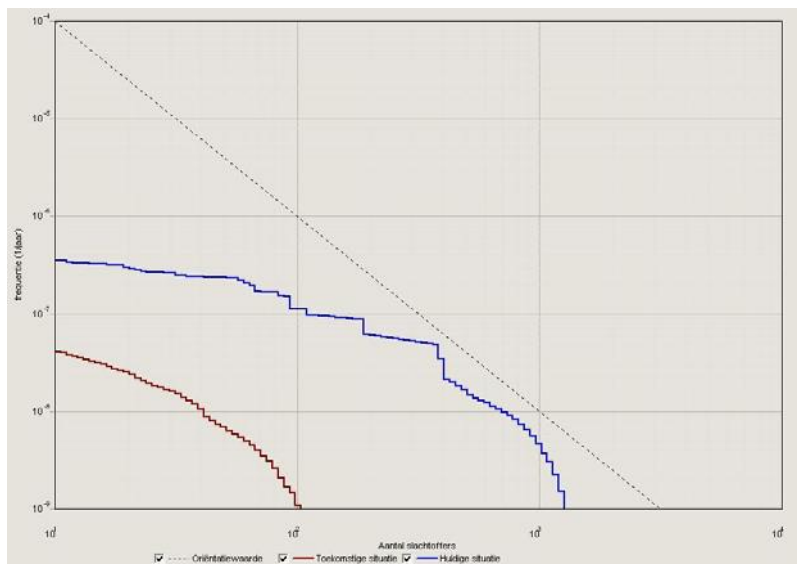
★ = LPG tankstation

2. Verantwoording groepsrisico voor transportassen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de transportassen A2, A58, de spoorlijnen het Wilhelminakanaal.

2.1. A2

Het groepsrisico van de A2 is berekend met en zonder de ontwikkeling van T-Best noord. Het groepsrisico van de A2 is weergegeven in figuur 1.2. Het bestemmingsplan T-Best Noord is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. Hieruit volgt dat alleen het groepsrisico incl. T- Best Noord van toepassing is (de blauwe lijn). Uit figuur 1.2 blijkt dat het groepsrisico van de A2 onder de oriëntatiewaarde ligt. Omdat het groepsrisico ook niet toeneemt door toedoen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, blijft het groepsrisico gelijk. De verantwoordingsplicht is niet van toepassing. Voor specificaties en aannames van de groepsrisicoberekening wordt verwezen naar het rapport "Onderzoek externe veiligheid Bestemmingsplan T-Best Noord, Deel A: risicoanalyses" (Oranjewoud, 2011), projectnummer 204395. Onderzoek Externe Veiligheid Hornbach Best april 2011 en het onderzoek externe veiligheid "Herontwikkeling kantoorlocatie IBC-weg te Best" van augustus 2011.



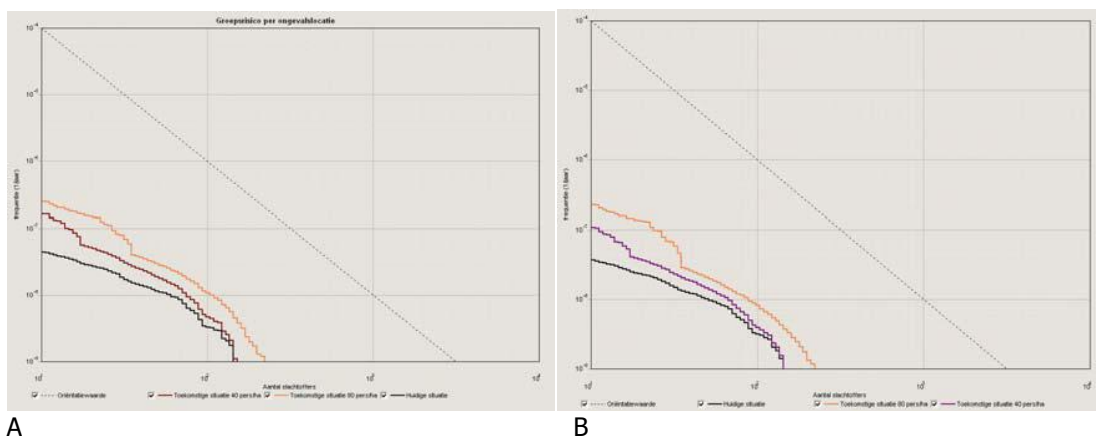
Figuur 1.2: Groepsrisico A2

Legenda:

- = Groepsrisico zonder T-Best Noord
- = Groepsrisico met T-Best Noord

2.2. A58

Voor de A58 is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. In de rapportages van Oranjewoud zijn diverse scenario's berekend voor de wijzigingsbevoegdheid "Breeven-Zuid". Echter, met het vervallen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn deze niet meer van toepassing. In onderstaande figuren (zie figuur 1.3) is alleen de huidige situatie, de zwarte lijn, van toepassing. In figuur 1.3 is te zien dat het groepsrisico van beide trajecten weinig van elkaar verschilt. Ook is te zien dat het groepsrisico in de huidige situatie ruim onder de oriënterende waarde ligt en niet toeneemt. Omdat het bestemmingsplan voor externe veiligheid beschouwd wordt als een conserverend plan is een verantwoording van het groepsrisico niet van toepassing.



Figuur 1.3: A) Groepsrisico van traject Oirschot- Batadorp

B) Groepsrisico van traject Batadorp- A2

Legenda:

- = Groepsrisico huidige situatie
- = Groepsrisico bij gemiddelde personendichtheid (40 pers./ha.)
- = Groepsrisico bij hoge personendichtheid (80 pers./ha.)

2.3. Spoorlijn Den Bosch- Eindhoven

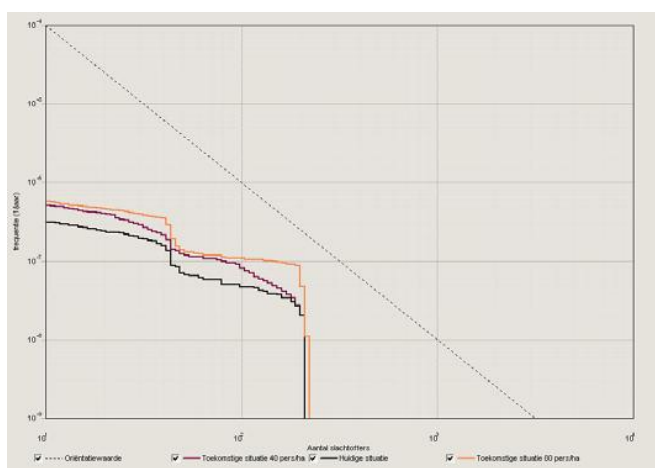
Langs het plangebied ligt de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor spoorwegen bestaan, in tegenstelling tot snelwegen, nog geen gestandaardiseerde veiligheidsafstanden. Voor spoorwegen moet het plaatsgebonden risico worden berekend. De plaatsgebonden risicocontouren zijn weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Maximale reikwijdte plaatsgebonden risicocontouren (gemeten vanaf het midden van het buitenste spoor)

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

Uit berekening met het risicoberekeningmodel RBM II blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor een maximale plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar oplevert van circa 14 meter. Deze contour zal voor het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. Binnen deze 14 meter geldt dat zich geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen bevinden. In de bestaande situatie liggen geen objecten binnen deze contour.

Voor de spoorlijn is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. In de rapportages van Oranjewoud zijn diverse scenario's berekend voor de wijzigingsbevoegdheid "Breeven-Zuid". Echter, met het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid zijn deze niet meer van toepassing. In figuur 1.4 is alleen het groepsrisico van de huidige situatie van toepassing. In de figuur is te zien dat in de huidige situatie het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Omdat het bestemmingsplan voor externe veiligheid beschouwd wordt als een conserverend plan, is een verantwoording van het groepsrisico niet van toepassing.



Figuur 1.4. Groepsrisico van de spoorlijn

Legenda:

- = Groepsrisico huidige situatie
- = Groepsrisico bij gemiddelde personendichtheid (40 pers./ha.)
- = Groepsrisico bij hoge personendichtheid (80 pers./ha.)

2.4. Wilhelminakanaal

Langs het plangebied loopt het Wilhelminakanaal, zoals te zien is in figuur 1.1. Zowel de risicokaart als de risicoatlas geven geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal aan. Ook in de wijziging van het circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 22 december 2009, waarin vervoersplafonds zijn opgesteld voor alle relevante vaarwegen, is het Wilhelminakanaal niet genoemd. Hierdoor kan worden aangenomen dat het transport van gevaarlijke stoffen over het kanaal dermate laag is dat het geen 10^{-6} contour heeft en een groepsrisicoberekening niet nodig is.

3. Buisleidingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de hoge druk aardgastransportleiding en DPO leiding.

3.1. Hoge druk aardgastransportleiding

Plaatsgebonden risico

Het plangebied wordt doorkruist door vijf hogedruk aardgastransportleidingen (zie figuur 1.5). De Gasunie heeft de PR 10^{-6} contouren van de buisleidingen berekend. Deze contouren zijn weergegeven in figuur 1.6. In de figuur is te zien dat in het plangebied alleen ter hoogte van De Dintel een PR 10^{-6} contour ligt. Omdat zich binnen deze contour nu geen kwetsbare objecten bevinden, vormt dit nu geen knelpunt. Het oude bestemmingsplan en dit bestemmingsplan laat een ontwikkeling binnen deze contour wel toe.

We spreken hier dan over een latente saneringssituatie en dus een mogelijk toekomstig knelpunt. Dit is besproken met de Gasunie. Indien er een knelpunt gerealiseerd wordt dan zal dit gesaneerd worden door de Gasunie.

Rond de buisleidingen geldt een belemmeringenstrook van 5 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden. Artikel 14 van het Bevb geeft aan dat deze strook, conform bepaalde eisen, in het bestemmingsplan aangegeven moet worden.

Groepsrisico

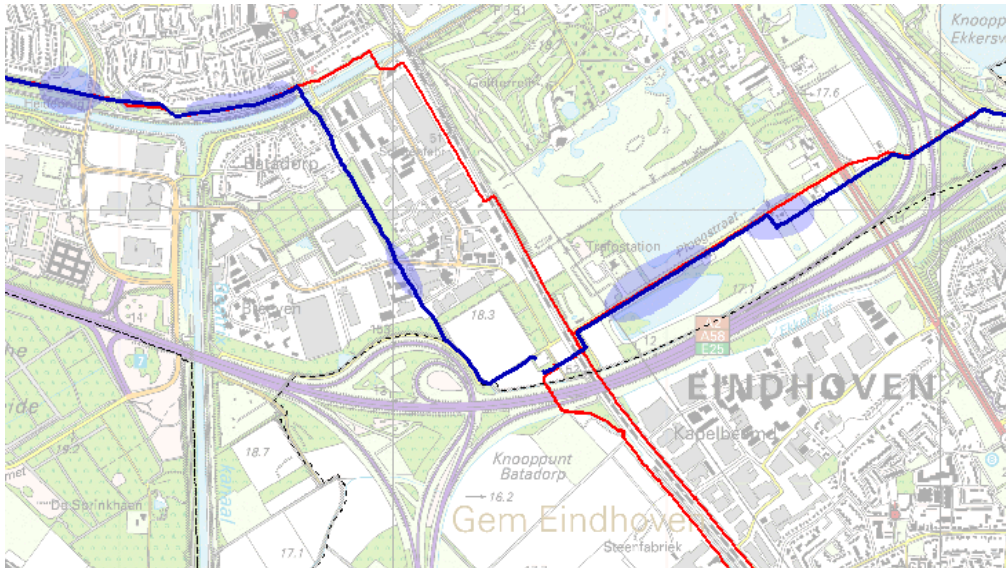
De Gasunie heeft voor de hogedruk aardgastransportleidingen ook het groepsrisico berekend. Ook de SRE heeft in haar rapportage van 31 mei 2011 met kenmerk RO/11-234500/CvdB/JK het groepsrisico van de buisleidingen berekend. Bij 2 leidingen is sprake van een groepsrisico. Bij géén van de leidingen is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Omdat binnen het invloedsgebied van de buisleidingen een ruimtelijk besluit genomen wordt, is de verantwoordingsplicht van toepassing. De verantwoording voor de buisleidingen wordt echter beperkt doorlopen omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het een conserverend bestemmingsplan is.

Voor meer informatie over de berekeningen wordt verwezen naar het rapport van Oranjewoud projectnr.204395 (Deel A: Beschouwing risicobronnen en deel B Onderzoek externe veiligheid), 24 augustus 2011, revisie 02.



Figuur 1.5

— = gasleiding



3.2. DPO Leiding

Langs het plangebied loopt een brandstofleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), zoals te zien is in figuur 1.7. De risicokaart van Noord-Brabant geeft voor de leiding geen 10^{-6} contour aan.

Uit de memo van augustus 2008 van het RIVM blijkt dat bij een personendichtheid van minder dan 255 personen per hectare geen sprake is van een groepsrisico. Het groepsrisico van deze buisleiding wordt niet meer beschouwd in dit onderzoek omdat hier sprake is van lagere personendichtheid. De woonwijken ten noorden van de DPO leiding hebben een bevolkingsdichtheid van 25-70 personen per hectare. Het bedrijventerrein heeft een bevolkingsdichtheid van maximaal 80 personen per hectare.



4. Risicovolle inrichtingen

In het plangebied liggen, naast twee LPG-tankstations, vijf risicovolle inrichtingen. Deze zijn weergegeven in figuur 1.8. In deze paragraaf worden de risicovolle inrichtingen kort afzonderlijk beschouwd.



Figuur 1.8

1. Zwembad de Dolfijn

Zwembad de Dolfijn is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van 3,5 m³ natriumhypochloriet in een bovengrondse opslagtank. Deze inrichting valt niet onder het Bevi, en hoeft dus niet te voldoen aan eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De inrichting levert derhalve vanuit externe veiligheid geen belemmering op voor het plangebied.

2. Van Loon Best

Van Loon Best heeft een ammoniakkoelinstallatie van 1500 m³ en valt daarmee onder de werkingssfeer van het Bevi. Het rapport van Oranjewoud projectnr.204395 Onderzoek externe veiligheid (Deel A: Beschouwing risicobronnen) 24 augustus 2011, revisie 02 Bedrijventerrein. Het Bevi geeft in bijlagen 1 en 2 aan wat de PR-contouren en invloedsgebieden voor het categoriale bedrijf zijn. Hieruit blijkt dat de installatie geen PR 10⁻⁶ contour en invloedsgebied heeft. Het bedrijf levert geen belemmering op voor het plangebied.

3 Bata Nederland

Bata Nederland heeft onder andere een opslagtank voor polyesterpolyol van 25 m³ en is daarom vermeld op de risicokaart. De inrichting valt echter niet onder de werkingssfeer van het Bevi en levert derhalve geen belemmering op voor het plangebied vanuit het externe veiligheidsbeleid.

4. Lesli Vuurwerk

Lesli vuurwerk heeft een vergunning voor het opslaan van 150.000 kg. particulier vuurwerk. Vuurwerkopslagplaatsen vallen niet onder het Bevi, maar onder het Vuurwerkbesluit. In bijlage 3 van het vuurwerkbesluit staan de veiligheidszones aangegeven die gelden voor vuurwerkopslagplaatsen. Afhankelijk van de grootte van de deuropening van de inrichting en de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk bestaan er afstanden waarbinnen niet gebouwd mag worden en afstanden waarbinnen geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. Bij Lesli vuurwerk liggen deze veiligheidsafstanden binnen de perceelsgrenzen.

5. Gasverdeelstation

Een gasverdeelstation valt onder het Bevi wanneer de gastoevoerleiding een grotere diameter heeft dan 20 inch. Uit informatie van de GasUnie blijkt dat het gasverdeelstation niet onder het Bevi valt. Er bestaan dus geen belemmeringen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Vanuit het Activiteitenbesluit gelden, afhankelijk van de opstelling de volgende afstandeisen:

Opstellingswijze	Afstand kwetsbaar object	Afstand beperkt kwetsbaar object
Kast	4 meter	2 meter
(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
Kaststation	6 meter	4 meter
Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter

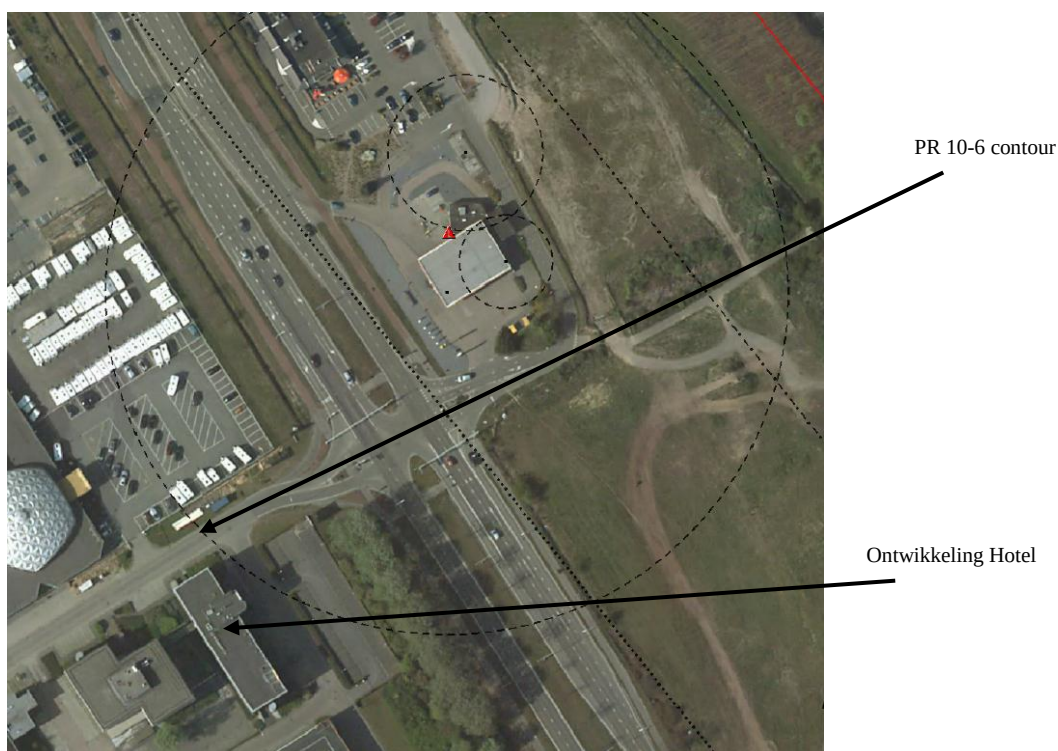
6. LPG tankstation Markro Best

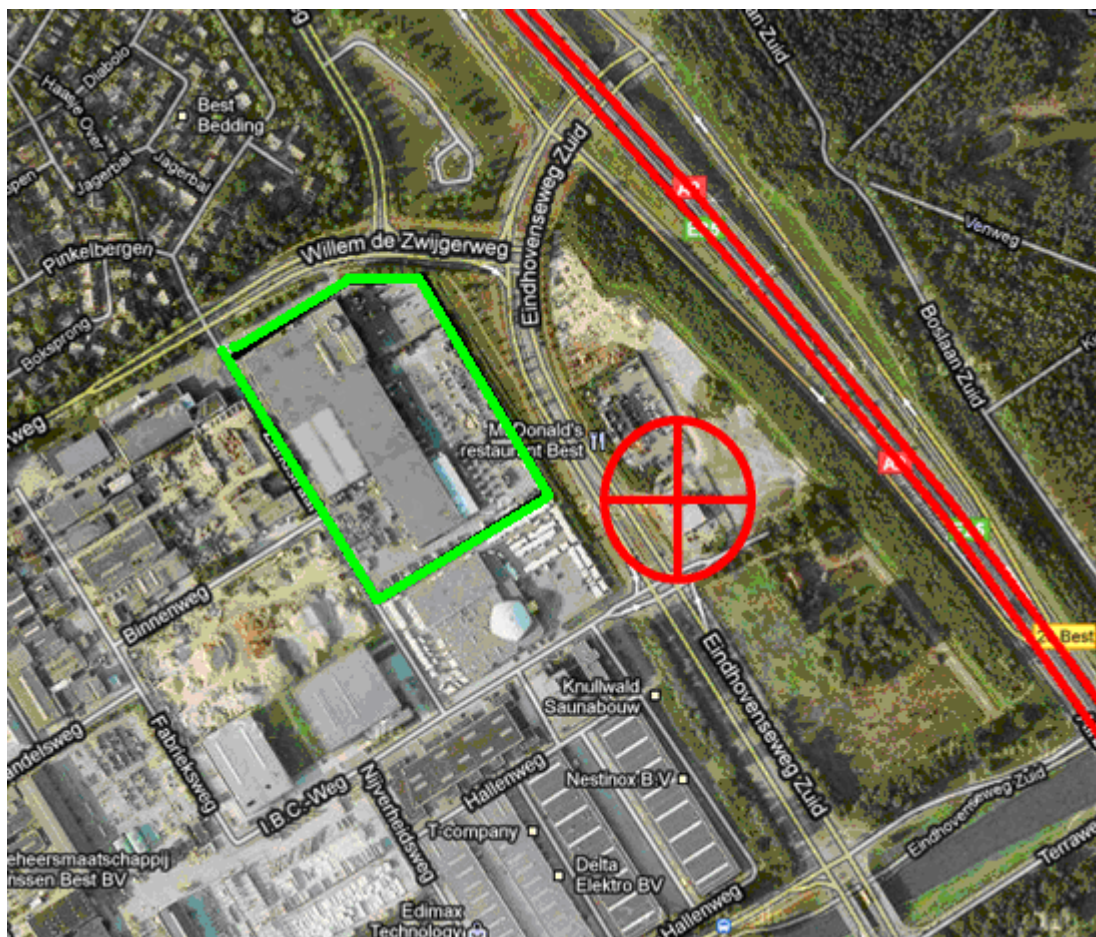
Het LPG tankstation Markro Best (Brem 4) valt onder het Bevi. In april 2009 is er een LPG-tool berekening van het tankstation gemaakt. Het LPG tankstation heeft geen gelimiteerde doorzet van verkoop van LPG. De PR 10⁻⁶ contour is daarom 110 meter, hierbinnen zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Het groepsrisico van het LPG tankstation ligt net onder de oriëntatiewaarde. Door de komst van de convenant maatregelen aan de tankauto zal het groepsrisico verder afnemen. In het invloedsgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd. Een nieuwe groepsrisicoberekening heeft geen directe meerwaarde. Omdat sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, dient de verantwoordingsplicht wel ingevuld te worden.

7. LPG tankstation Shell

In het plangebied, aan de Eindhovenseweg Zuid 63, ligt een LPG-tankstation met een vergunde jaarlijkse doorzet LPG van 1499 m³/jaar. Het invloedsgebied van 150 meter hiervan ligt over het plangebied. Een QRA voor dit LPG tankstation is opgesteld door Oranjewoud voor het onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan T-Best Noord (projectnummer 421210. Daarnaast is een apart onderzoek externe veiligheid door Oranjewoud (Nov 2010 projectnr. 233494) opgesteld voor de bestemmingswijziging aan het adres IBC weg 2. De huidige bestemming Bedrijventerrein wordt gewijzigd in horeca. Binnen deze bestemming is ruimte voor een hotel met restaurantgedeelte.

Daarnaast wordt een bestemming binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation mogelijk gemaakt voor de vestiging van Hornbach. Hiervoor is het onderzoek externe veiligheid Hornbach Best van april 2011 opgesteld.





— = A2 = LPG tankstation

— = grens plangebied Hornbach

Plaatsgebonden risico hotel

Een hotel functie is een kwetsbaar object. De geplande ontwikkelingen ligt net buiten de 10-6 contour van 110 meter van het LPG-tankstation. Hierdoor vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

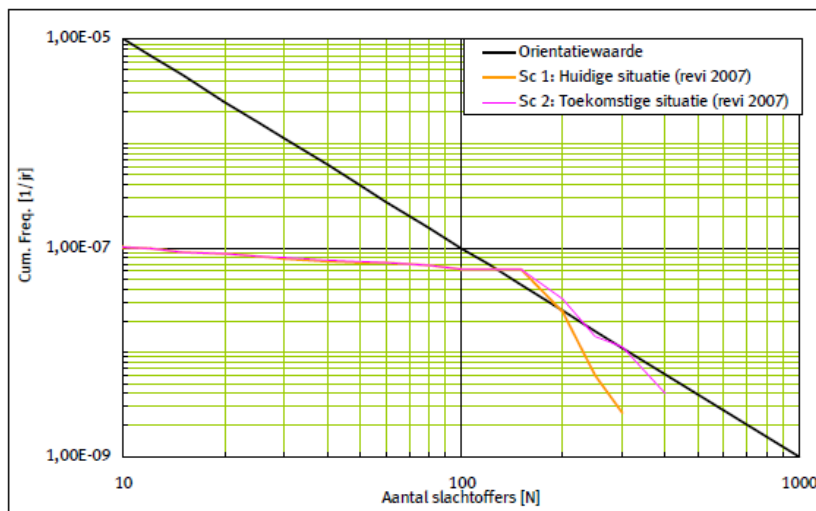
Groepsrisico hotel

Het groepsrisico behorende bij het LPG-tankstation is berekend voor een doorzet van 1.500 m³ (de huidige vergunde doorzet bedraagt 1.499 m³/j).

Er zijn een tweetal berekeningen gemaakt:

1. Huidige en autonome bevolking en scenario kansen volgens Revi 2007 (hittewerende coating), doorzet begrensd tot 1.499 m³/jaar.
2. Variant 1 + toekomstige ontwikkelingen, volgens scenario kansen Revi 2007, doorzet begrensd tot 1.499 m³/jaar.

Zie onderstaande figuur. Uit deze figuur blijkt dat het groepsrisico van het LPG-tankstation in de bestaande situatie tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde leidt. Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied neemt het groepsrisico verder toe. Omdat een nieuw ruimtelijk besluit genomen wordt, is de verantwoordingsplicht van toepassing.



Groepsrisico hotel

Plaatsgebonden risico Hornbach

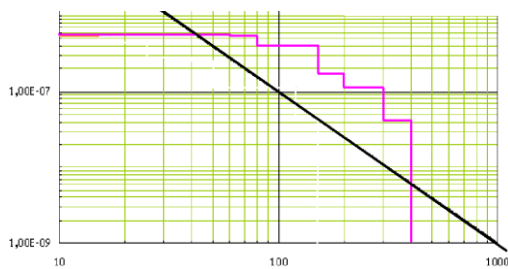
Plaatsgebonden risicocontouren van een LPG tankstation zijn vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor een LPG-tankstation met een doorzet tot 1.499m³/jaar moeten voor nieuwe situaties (= nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen) afstanden van 110, 25 en 15 meter worden gehanteerd, gemeten van respectievelijk het vulpunt, de opslagtank en de afleverzuil. Inmiddels zijn krachtens een convenant tussen het ministerie en de LPG sector veiligheidsmaatregelen aan het vervoer en aanvullen van LPG doorgevoerd. Door deze maatregelen worden de PR 10-6 risicocontouren van LPG tankstations gereduceerd tot 40, 25, en 15 meter. Strikt juridisch genomen mag pas van deze afstanden uitgegaan worden wanneer ze zijn opgenomen in het Revi. Dat is tot op heden nog niet het geval. Voor wat betreft de ontwikkeling van Hornbach geldt dat het plangebied zich niet binnen 110 meter van het vulpunt bevindt. Plaatsgebonden risico vormt dus hoe dan ook geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkeling.

Groepsrisico Hornbach

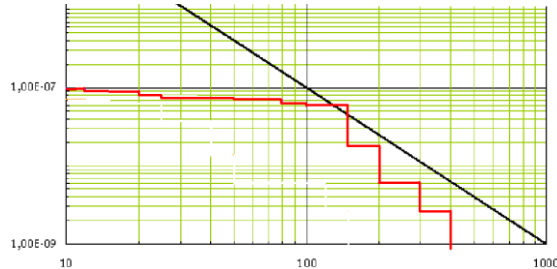
Het groepsrisico van het LPG tankstation is reeds berekend in het kader van het bestemmingsplan T-Best Noord waar eerder naar gerefereerd is. Het groepsrisico is weergegeven in de **figuur a en b**. In **figuur a** is het groepsrisico zonder de convenantmaatregelen, **figuur b** het groepsrisico met convenantmaatregelen. Uit de figuren **a** en **b** blijkt dat het groepsrisico van het LPG tankstation boven de oriëntatiewaarde ligt. Ook wanneer uitgegaan wordt van de eerder genoemde "convenantmaatregelen". Bij deze groepsrisicoberekeningen is de ontwikkeling van TBest Noord meegenomen.

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van het vulpunt van het LPG tankstation (110meter). Het bedrijfspand bevindt zich echter op 160 meter (de eerste 50 meter is parkeerplaats). Dit is buiten het invloedsgebied van het LPG tankstation. Personen op een parkeerplaats worden als verkeersdeelnemers niet meegenomen in een groepsrisicoberekening. Er hoeft daarom geen nieuwe groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden.

Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico van het LPG tankstation boven de oriëntatiewaarde ligt maar niet door de geprojecteerde ontwikkelingen toeneemt. Wel wordt binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen. Verantwoording van het groepsrisico is daarom verplicht.



Figuur a: Groepsrisico LPG tankstation zonder convenantmaatregelen



Figuur b: Groepsrisico LPG tankstation met convenantmaatregelen

5. Verantwoording van het groepsrisico

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. De verantwoording wordt hieronder toegelicht.

5.1. De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen

Het plangebied bestaat uit bedrijventerreinen met een gemiddelde personendichtheid van 40 personen per hectare. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van verschillende soorten risicobronnen met verschillende maatgevende scenario's. Bij de LPG- tankstations is dit een ongeval met brandbare gassen waarbij een BLEVE kan ontstaan. Bij de snelweg en de spoorlijn kan naast een BLEVE ook een plasbrand of een toxisch scenario plaatsvinden. Bij de gasleidingen is een fakkelbrand het maatgevend scenario. De gevolgen van de scenario's zijn verschillend:

- **BLEVE scenario**
Een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) is een explosie van een met vloeibaar gas gevulde tank. Er bestaat onderscheid tussen een warme en koude BLEVE. Een warme BLEVE is een explosie van een via een externe bron opgewarmde tank met vloeibaar gas. Wanneer een tank door bijvoorbeeld een brand wordt opgewarmd kan het gas gaan koken en loopt de druk in de tank zo hoog op die explodeert. Een koude BLEVE ontstaat door instantaan falen van de tank, bijvoorbeeld door corrosie of beschadiging door een aanrijding. Door de snelle drukverlaging in de tank gaat het gas koken en ontploft de tank. De gevolgen van een BLEVE kunnen desastreus zijn.
- **Plasbrand scenario**
Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt, is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 30 meter.
- **Fakkelbrand scenario**
Bij een hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een (externe) beschadiging gas vrijkomt dat vervolgens ontscheidt. Het invloedsgebied is afhankelijk van diameter en druk van de leiding. De leidingen in het plangebied hebben een invloedsgebied van maximaal 170 meter.
- **Toxisch scenario**
Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank lek raakt door bijvoorbeeld een aanrijding. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Het invloedsgebied kan vier kilometer zijn.

5.2. Basissituatie groepsrisico

De omvang van het groepsrisico is reeds per risicobron behandeld. Hieruit bleek dat alleen het groepsrisico van het Shell LPG tankstation, in de huidige situatie, de oriëntatiewaarde overschrijdt. Door de bestemming van een hotel aan de IBC weg 2 neemt het groepsrisico verder toe. De huidige beleidsvisie externe veiligheid staat een overschrijding van het groepsrisico niet toe. Dit is in strijd met de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsvisie externe veiligheid.

Bestrijdbaarheid

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

1. Is het rampscenario te bestrijden? Voor de diverse scenario's luidt dit als volgt:
 - **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. Dat is dus de tijd die de brandweer heeft om de brand te blussen en de tank te koelen. De brandweer heeft hier gedurende langere periode voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening). 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.
 - **Plasbrand scenario**
Een plasbrand is goed te bestrijden wanneer de brandweer snel ter plaatse is. Hierdoor kan voorkomen worden dat het vuur snel kan uitbreiden en overslaan op gebouwen, of op een andere tank met brandbare gassen of vloeistoffen.
 - **Fakkelbrand scenario**
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.
 - **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.
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren? De bedrijventerreinen zijn voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Primaire en secundaire waterwinning is aanwezig. Echter de primaire bluswatervoorziening is bij het gebied Hornbach onvoldoende. Bij uitvoering van deze ontwikkeling zal de primaire bluswatervoorziening aangevuld moeten worden conform het gemeentelijk beleid "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid".

5.3. Zelfredzaamheid

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. In dit hoofdstuk wordt de zelfredzaamheid per scenario beschouwd.

Zelfredzaamheid beoogde ontwikkeling hotel IBC weg 2

De Veiligheidsregio stelt in haar advies dat hotelgasten in de nachtperiode vermindert zelfredzaam zijn. Het onderzoeksbureau wat de rapportage externe veiligheid heeft gemaakt, stelt dat hotelgasten wel zelfredzaam zijn. Gezien deze tegenstelling is verder gezocht naar de zelfredzaamheid van hotelgasten.

Het huidige Bouwbesluit wordt medio 2012 vervangen door het nieuwe Bouwbesluit. Dit nieuwe Bouwbesluit wordt opgesteld vanuit de aspecten zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er ook gekeken naar de aanwezigheid van brandmeldinstallaties bij hotels en de rechtstreekse doormelding ervan naar de meldkamer brandweer. Een rechtstreekse doormelding van een brandmeldinstallatie is vereist indien o.a. de zelfredzaamheid niet geborgd is. Het uitgangspunt van het nieuwe Bouwbesluit is dat de gasten van een hotel met een 24-uurs receptie zelfredzaam zijn.

Hiervan wordt er uitgegaan dat er ten allen tijde hotelpersoneel aanwezig is om hotelgasten te begeleiden naar een veilige plaats. Om die reden vindt de rijksoverheid en ook de Nederlandse Vereniging van Brandweer en Rampenbestrijding (NVBR) dat hotelgasten welke verblijven in een hotel met een 24-uurs receptie zelfredzaam zijn. We kunnen hieruit concluderen dat hotelgasten op deze locatie zelfredzaam zijn. Het adviespunt van de veiligheidsregio om nadere afspraken te maken met de BHV organisatie blijft overeind. Hiermee wordt de eigen verantwoordelijkheid van het hotel ingevuld.

- **Zelfredzaamheid bij een BLEVE**

Een BLEVE kan plaatsvinden bij de snelwegen, het spoor of bij één van de LPG tankstations. Het invloedsgebied van een BLEVE is bij LPG tankstations 150 meter, bij het spoor 300 meter en bij de snelwegen 325 meter. Hierbinnen zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Bij een 'warme' BLEVE zit tussen de aanleiding van de calamiteit en de daadwerkelijke ontploffing van de tank een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten. Dit is de tijd die de tank nodig heeft om dusdanig op te warmen dat hij ontploft. Binnen deze tijd hebben personen de kans het rampgebied te ontvluchten. Door preventieve risicocommunicatie en tijdige alarmering kan de overlevingskans van personen in het rampgebied worden vergroot. In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle blootgestelde personen in het plangebied binnen het invloedsgebied letsel oplopen. Ook schuilen is geen optie omdat een koude BLEVE geen voortekenen kent. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden. In het plangebied kan een BLEVE plaatsvinden bij de LPG tankstations, de rijksweg en de spoorlijn. Het plangebied beschikt over brede verharde wegen die veelal van de risicobronnen aflopen. De enige barrière is het Wilhelminakanaal. Over dit kanaal lopen maar twee bruggen waardoor de ontvluchtingstijd vanuit de deelgebieden Breeven en Heide langer wordt. Breeven en Heide bestaan echter uit een relatief lage bevolkingsdichtheid (30 personen/hectare).

In het geval van een explosie met brandbare gassen (BLEVE) bij het LPG-tankstation aan de Eindhoveneweg-Zuid, zal het gedeelte van het hotel dat binnen het invloedsgebied (150 meter) ligt niet bestand zijn tegen de krachten van een dergelijke explosie. Alle personen binnen dit gedeelte van het plangebied zullen slachtoffer worden, omdat er geen tijd meer is om te vluchten. Buiten de 150 meter is, in het geval van een BLEVE (ook op de A2), binnen een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Daarvoor is het zaak op een veilige plek binnen het hotel aanwezig te zijn buiten het bereik van rondvliegend glas (zoals een toilet of badkamer). Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden. De gebouw Hornbach ligt buiten het invloedsgebied van het LPG tankstation. De afstand is hierbij dus groter, dit neemt niet weg dat het gebouw geen schade oploopt bij een BLEVE. Echter de zelfredzaamheid van de bezoekers is normaal en de mogelijkheid wordt meegenomen in de ontwikkeling om van het incident af te vluchten.

- **Zelfredzaamheid bij een plasbrand**

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan met een invloedsgebied van 30 meter. Personen binnen de 30 meter kunnen ernstige brandverwondingen oplopen. Om de zelfredzaamheid bij een plasbrand te verbeteren kunnen binnen een zone van 30 meter rond een risicobron (Plasbrand Aandachts Gebied, PAG) bouwkundige maatregelen worden genomen aan (beperkt) kwetsbare objecten. Ook dient aandacht te worden besteed aan vluchtmogelijkheden direct rond de risicobron. De risicobronnen waar een PAG voor gaat gelden zijn de spoorlijn en de snelwegen. Binnen een zone van 30 meter van de A58 is geen bebouwing toegestaan. Zelfredzaamheid in geval van een plasbrand op de snelweg behoeft dus geen extra aandacht. Binnen 30 meter van de spoorlijn staan wel meerdere bedrijfsgebouwen. Omdat de uitgangen van deze gebouwen zich niet aan de spoorkant bevinden en omdat de aanwezigen niet beperkt zelfredzaam zal de zelfredzaamheid waarschijnlijk geen knelpunt zijn.

- **Zelfredzaamheid bij een fakkelbrand**

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 lijzijde van gebouwen. Zoals reeds gesteld beschikt het plangebied over voldoende schuilmogelijkheden. Ook kan wederom worden gesteld dat aanwezigen in het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleidingen niet beperkt zelfredzaam zijn.

- **Zelfredzaamheid bij een toxisch scenario**

Bij een calamiteit met toxische gassen kunnen, afhankelijk van de windsnelheid, personen binnen vier kilometer van het spoor gevaar lopen. Voor personen in het plangebied is schuilen het beste handelingsperspectief om letsel te voorkomen. Preventieve risicocommunicatie en tijdige alarmering kan de overlevingskans van personen in het rampgebied vergoten.

5.4. Veiligheidsverhogende maatregelen

Bij het nemen van een ruimtelijk besluit kunnen maatregelen genomen worden om de veiligheid in het plangebied te verbeteren. Maatregelen aan de bron zijn veelal het meest effectief om het groepsrisico te beperken maar kunnen door de gemeente vaak niet genomen worden. Bronmaatregelen aan het spoor worden in het kader van het Basisnet Spoor doorgevoerd.

In deze paragraaf worden verschillende soorten maatregelen genoemd:

- ruimtelijke maatregelen;
- niet ruimtelijke maatregelen;
- maatregelen ter verbetering van bestrijdbaarheid;
- toekomstige maatregelen.

Ruimtelijke maatregelen

Door de directe bestemming van het hotel achterwege te laten is een directe veiligheidswinst te behalen. Hier is echter bestuurlijk de keus gemaakt om niet het veiligheidsbelang te laten prevaleren. De economische en ruimtelijke belangen wegen hier zwaarder.

Niet ruimtelijke maatregelen

Niet ruimtelijke maatregelen kunnen vaak niet worden afgedwongen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Dergelijke maatregelen kunnen wel door de gemeente worden opgenomen als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de ruimtelijke procedure of ter informatie worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

- Bij de ontwikkeling van een hotel moet zoveel mogelijk aangesloten worden bij paragraaf 5.6 van het rapport Onderzoek externe veiligheid projectnr: 233494 revisie 1.0 d.d. November 2010 (Oranjewoud).
- Indien in de nieuwbouw een mechanische ventilatiesysteem komt dan dient dit systeem centraal afgesloten te kunnen worden. Ingeval van een toxisch scenario zal door het centraal afsluiten van het ventilatiesysteem hierdoor geen of nauwelijks giftige gassen naar binnenkomen.

Bovenstaande maatregelen zouden een veiligheidswinst opleveren. Echter, er is reeds een overeenkomst gesloten met deze ontwikkelaar waardoor deze maatregelen niet afgedwongen kunnen worden.

Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron zijn veelal het meest effectief om het groepsrisico te beperken maar zijn vaak kostbaar en niet juridisch af te dwingen in de bestemmingsplanprocedure. Maatregelen aan de snelwegen of het spoor worden niet genoemd omdat deze de ruimtelijke procedure te boven gaan. Wel zijn enkele redelijk goed uit te voeren bronmaatregelen te treffen bij de LPG tankstations en de hogedruk aardgasleidingen.

LPG-tankstations

Veiligheidsmaatregelen om het risico van de LPG tankstations te beperken zijn:

- Het limiteren van de jaarlijkse LPG-doorzet; deze maatregel is reeds doorgevoerd bij het LPG station aan de Eindhoveneweg-zuid (Shell). Deze is gelimiteerd op 1499 m³/j. Bij het LPG station aan de Brem 4 (Makro) is de doorzet van LPG niet gelimiteerd. Als deze gelimiteerd wordt op het huidige verbruik zal dit niet van invloed zijn op de PR contour van 110 meter.

Hogedruk aardgasleiding

Veiligheidsmaatregelen om het risico van de hoge druk aardgastransportleidingen te beperken zijn:

- Het ondergronds aanbrengen van een waarschuwingsslint, betonnen platen of stalen matten boven de hogedruk aardgastransportleiding binnen bebouwd gebied. Indien personen aan het graven zijn bij de hogedruk aardgasleiding zullen zij eerst deze objecten tegenkomen.
- Bovengrondse waarschuwing plaatsen (bijvoorbeeld waarschuwingssborden) waarmee grondroeders geattendeerd worden op de aanwezigheid van een aardgasleiding. Deze maatregel is al deels toegepast, de Gasunie heeft waarschuwingssbordjes geplaatst.
- Verhogen van de afdekking boven de hogedruk aardgasleiding. Hiermee wordt de kans op externe beschadiging van de leiding kleiner.

De bovenstaande maatregelen zullen onderwerp van overleg zijn met de Gasunie in het kader van het knelpuntenvrij opleveren, door de Gasunie, van het gasleidingnetwerk.

Maatregelen ten aanzien van de zelfredzaamheid

Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid zijn veelal niet toe te passen bij een conserverend bestemmingsplan. Ook maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid, ten behoeve van de vestiging van een hotel, zijn niet meer te nemen.

Maatregelen ten aanzien van de bestrijdbaarheid

Bluswatervoorziening is aanwezig in het plangebied. Op enkele plaatsen voldoet het niet geheel aan de beleidsregels "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Omdat we hier te maken hebben met een conserverend plan zal bij reconstructies aandacht gegeven worden om de primaire bluswatervoorziening in lijn te brengen met het gestelde beleid.

Toekomstige maatregelen

In de nabije toekomst worden mogelijk een tweetal maatregelen genomen die het groepsrisico in het plangebied sterk kunnen reduceren. Deze maatregelen hebben betrekking op het vervoer van gevaarlijke over weg en spoor.

Basisnet weg

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg wordt in het kader van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld, het Basisnet Weg genoemd. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg niet ongelimiteerd kan doorgroeien zoals momenteel het geval is. Ook krijgen wegen die onder het Basisnet vallen een wettelijk vastgestelde veiligheidszone waarin ruimtelijke ontwikkelingen beperkt worden. Vooruitlopend op het Basisnet zijn in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervoerscijfers vastgesteld die sinds 22 december 2009 gebruikt moeten worden bij het berekenen van het groepsrisico. Deze cijfers zijn dus ook gebruikt voor risicoberekeningen in deel A dit rapport. De verwachting is dat het vervoersplafond van het Basisnet grotendeels in lijn zal zijn met de vervoerscijfers zoals genoemd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het huidige groepsrisico zal naar verwachting dus niet stijgen door toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet spoor

Evenals bij vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor een risicoplafond opgesteld. Hierdoor zal ook het groepsrisico van de spoorlijn niet verder stijgen door vervoerstoeiname. In het kader van het Basisnet spoor zullen ook enkele veiligheidsmaatregelen aan de bron worden genomen die het groepsrisico sterk reduceren. De

belangrijkste veiligheidsmaatregel is het warme BLEVE-vrij rijden. Door het uitsluiten van bepaalde vervoerscombinatie wordt de kans op een warme BLEVE nihil. Het groepsrisico wordt hierdoor significant lager. Daarnaast zal het vervoer van gevaarlijke stoffen afnemen door een intensiever gebruik van de Betuweroute.

LPG-convenant

De LPG-branche heeft in 2005 krachtens een convenant met VROM afgesproken om technische maatregelen te nemen voor de omgang met gevaarlijke stoffen bij LPGtankstations. Het gaat hierbij om de volgende extramaatregelen:

- Het hanteren van de verbeterde vulslang. Dit is een maatregel uit het convenant tussen VROM en de LPG-branche². Deze maatregel is al landelijk doorgevoerd.
- Hittewerend voorziening. Het aanbrengen van hittewerende voorziening op alle LPGautogastankauto's.

Dit is een maatregel uit het convenant tussen VROM en de LPG branche, en worden door de LPG-branche doorgevoerd. Door deze maatregelen wordt de kans op een BLEVE veroorzaakt door een (externe) brand 95% lager. De voorgestelde maatregelen zijn nog niet geheel geïmplementeerd. Hierdoor wordt het groepsrisico aanzienlijk gereduceerd. Met deze maatregelen is reeds rekening gehouden in de berekening.

Ruimtelijke zonering

Zoals is gebleken bestaan er wettelijk afstandseisen die in het bestemmingsplan door moeten werken (1 en 2). Ook zijn er afstandseisen die in acht kunnen worden genomen om te anticiperen op toekomstige wetgeving (3 en 4) en om knelpunten in de toekomst te voorkomen (5). Deze afstanden en de vertaling in het bestemmingsplan zijn:

1. binnen de variërende veiligheidsafstanden langs de A58 en het spoor (max. 18 meter) zijn geen kwetsbare objecten toegestaan, ook geen bestaande. Momenteel is er geen bebouwing toegestaan binnen deze contouren.
2. door een strook van 30 meter langs de snelwegen en spoorlijn vrij te houden van nieuwe bebouwing wordt het groepsrisico beperkt en wordt geanticipeerd op het toekomstige Btev. Ook wordt hiermee voldaan aan eisen t.a.v. het plaatsgebonden risico (zie ook punt 1).
4. langs buisleidingen moet een strook van vijf meter vrij blijven van bebouwing. Deze strook moet zijn weergegeven in het bestemmingsplan.
5. het vulpunt en de tank van het LPG tankstation Makro kan worden vastgelegd op de Plankaart.

6.2 Risicobronnen uitsluiten

Door risicobronnen zoals Bevi bedrijven in het plangebied uit te sluiten kan voorkomen worden dat het groepsrisico in de toekomst hierdoor stijgt. Ook is dit onderdeel van de beleidsvisie externe veiligheid. In het bestemmingsplan is deze maatregel overgenomen.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Vanwege het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein binnen de diverse invloedsgebieden van de risicobronnen is invulling gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Ondanks de toename van de 'rekenkundige' hoogte van het groepsrisico van het LPG tankstation (Shell) en de al bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde, is in het kader van de verantwoording van het groepsrisico geconstateerd dat de bestrijdbaarheidsaspecten (o.a. tijdige en goede bereikbaarheid van het plangebied en risicobronnen door de brandweer) in en rond en het plangebied op orde zijn. De zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied is normaal. Feit blijft dat personen binnen invloedsgebieden van risicobronnen meer risico lopen dan personen daarbuiten.

Om op een verantwoorde wijze invulling te geven aan de ontwikkeling van het plangebied

dient bij de verdere uitwerking van de planvorming nog wel rekening te worden gehouden met:

- De voorgeschreven bluswatercapaciteit volgens de NVBR 'Handleiding bereikbaarheid en bestrijdbaarheid'. Dit dient ten tijden van de planuitvoering in overleg met de lokale brandweer verder uitgewerkt te worden.
- Aspecten gericht op de eigen verantwoordelijkheid van de organisatie van de ontwikkelingen bij het hotel en Hornbach om de zelfredzaamheid van bezoekers te borgen. O.a. het opstellen van een goed en sluitend BHV-plan en de communicatie daaromtrent

Het niet voldoen aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is hiermee ook verantwoord.

Bijlage 6 Notitie 'bedrijvigheid en nieuw hotel 1 in bestemmingsplan Bedrijventerreinen'



memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan: Gemeente Best

T.a.v.: Gaby Jansen

Onderwerp: Bedrijvigheid en hotel in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Datum: 31 mei 2011

Referte: Juliëtte Barrois

Inleiding

Vanwege de vestiging van het hotel aan de I.B.C.-weg 2, is het noodzakelijk om in het kader van een zorgvuldige belangenafweging in beeld te brengen of de bedrijfsvoering van de omringende bedrijven door deze ontwikkeling beperkt wordt en of ter plaatse van het hotel sprake zal zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. De betreffende beoordeling heeft in deze notitie plaatsgevonden.

Bestaande en toekomstige situatie

Ter plaatse van de locatie aan de I.B.C.-weg 2 is momenteel een kantorencomplex aanwezig. Het toekomstige hotel is bedoeld voor het zakelijk middensegment.

Beoordelingssystematiek

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Op basis van de VNG-uitgave is in beeld gebracht welke bedrijven niet voldoen aan de genoemde richtafstanden uit de VNG-uitgave (worst case: richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk). Dit is in beeld gebracht voor bedrijven binnen een straal van 100 m. Buiten deze afstand heeft de komst van het hotel geen gevolgen meer voor de milieuzonering. Bij het in beeld brengen van de relevante bedrijven is in eerste instantie uitgegaan van alle bijbehorende milieuaspecten.

De aandacht is in eerste instantie vooral gericht op bedrijven vanaf milieucategorie 3.1: bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toelaatbaar in een rustige woonwijk en/of gemengd gebied en vormen derhalve qua milieuhinder geen knelpunt voor de realisatie van een minder milieugevoelige functie in de vorm van een hotel op een gezoneerd industrieterrein. Vervolgens is de beoordeling uitgesplitst naar geluid, externe veiligheid en overige milieuaspecten.

Beoordeling

De relevante bedrijven waar in eerste instantie niet wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk zijn opgenomen in tabel 1. Vervolgens heeft de beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de aspecten geluid, externe veiligheid en overige milieuaspecten.

Geluid: vanwege de status als gezoneerd industrieterrein wordt het aspect geluid/industrielawaai separaat getoetst via de Wet geluidhinder en het zonebeheerplan. In de planregels is opgenomen dat voor Industrielawaai aan het zonebeheerplan moet worden getoetst. Dit is veel specifiek van aard dan de algemene richtafstanden. Er wordt dan ook bij toetsing van het hotel geen gebruik gemaakt van de richtafstanden voor geluid. Een hotel is formeel overigens geen geluidgevoelig object. Bovendien gelden voor geluidgevoelige objecten bij de ligging op een gezoneerd industrieterrein ook geen normen hebben op het gebied van geluid (geen grenswaarden, wel richtwaarden). In het kader van een zorgvuldige belangenafweging is de geluidsbelasting ter plaatse van het hotel wel in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het zonebeheerplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van het hotel wordt voldaan aan de streefwaarde van 65 dB(A) die geldt voor geluidgevoelige objecten zoals woningen op een gezoneerd industrieterrein. De gemeente vindt de geluidssituatie dan ook acceptabel;

Externe veiligheid: vanwege de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de omgeving (en andere risicorelevante bronnen) heeft een separaat onderzoek naar externe veiligheid plaatsgevonden. Uit het onderzoek (en de verantwoording van het groepsrisico) blijkt dat vanuit dit aspect geen ruimtelijke beperkingen voor de beoogde ontwikkeling aanwezig zijn en dat de aanwezige bedrijven op dit punt niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn op het gezoneerde industrieterrein niet rechtstreeks toegestaan;

Overige milieuaspecten:

Bedrijfsvoering bedrijven: uit toetsing van de richtafstanden van de overige milieuaspecten blijkt dat voor de meeste bedrijven voldaan wordt aan de richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. In de huidige situatie is ter plaatse een kantorencomplex aanwezig waarmee bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening moeten houden. Voor de bedrijfsvoering van bedrijven is een kantorencomplex op een bedrijventerrein qua milieugevoeligheid vergelijkbaar met een hotel voor het zakelijk segment op een bedrijventerrein. Dit betekent dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor VDL, waar niet wordt voldaan aan de richtafstanden, blijkt uit dossieronderzoek dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Aanvaardbaar verblijfsklimaat: Een hotel op een gezoneerd industrieterrein is minder milieugevoelig dan functies zoals woningen in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Gelet op de aanwezige bedrijvigheid, het feit dat de bedrijven in hun bedrijfsvoering al rekening moeten houden met het bestaande kantorencomplex ter plaatse, en de toegepaste milieuzonering vindt de gemeente het verblijfsklimaat voor het hotel, dat zich op het zakelijke segment richt, vanuit de overige milieuaspecten aanvaardbaar.

Tabel 1 Relevante bedrijven

Adres	Naam	SBI-code 1993	Richtafstand tov <u>rustige woonwijk</u> (in m)		Werkelijke afstand (in m)	Opmerkingen/conclusie
			Incl geluid	Excl geluid		
Hallen-weg 1	Knüllwald Saunabouw BV	514	30	10	10	Voldoet (exclusief geluid) aan richtafstand voor rustige woonwijk, dus zal voor hotelfunctie op gezoneerd industrieterrein zeker voldoen
Hallen-weg 5	Nestinox	51522	100	10	90	Voldoet (exclusief geluid) ruim aan richtafstand voor rustige woonwijk, dus zal voor hotelfunctie op gezoneerd industrieterrein zeker voldoen
Hallen-weg 10-15	VDL	252	200	- 200 (geur) - 100 (gevaar) - 50 (stof)	30	Kunststofverwerking zonder fenolharsen Voldoet niet aan richtafstand voor geur en voor stof voor rustige woonwijk. <u>Geur</u>: In de milieuvergunning van VDL zijn geen specifieke geurvoorschriften opgenomen (zie bijlage). Aangegeven is dat het aspect geuremissie voor de aangevraagde bedrijfsvoering op deze locatie als niet relevant is beoordeeld. Er is met betrekking tot het aspect geur geen hinder bekend. Mogelijke geuremissie kan ontstaan bij het gebruik vluchtige organische stoffen. Gezien het geringe verbruik hiervan is overlast niet te verwachten. Het bedrijf moet in de huidige situatie reeds rekening houden met het kantorencomplex. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering. <u>Gevaar</u>: Het bedrijf is niet opgenomen op de risicokaart als risicovolle inrichting. <u>Stof</u>: Er wordt niet voldaan niet aan richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk, wel aan de richtafstand ten opzichte van een gemengd gebied. In de huidige

						situatie dient het bedrijf in zijn bedrijfsvoering rekening te houden met het aanwezige kantorencomplex ter plaatse van het toekomstige hotel. Het aspect stofhinder vormt dan ook geen belemmering.
Hallen-weg 16	Leak Repairs Specam	29	100	30	10	Geen proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW, geen bijzondere activiteiten Er wordt niet voldaan niet aan richtafstand (exclusief geluid) ten opzichte van een rustige woonwijk, wel aan de richtafstand ten opzichte van een gemengd gebied. Een hotel op een gezonde industrieterrein is minder milieugevoelig. In de huidige situatie dient het bedrijf in zijn bedrijfsvoering rekening te houden met het aanwezige kantorencomplex ter plaatse van het toekomstige hotel.

Conclusie

Gelet op bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het hotel geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van de omringende bedrijven en dat ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat wordt gerealiseerd.

Bijlage bij memo: Aspect geur bij VDL

In de milieuvergunning van VDL (voorheen LRS) zijn geen specifieke geurvoorschriften opgenomen.

Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Ook kan geur psychische klachten veroorzaken, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend.

Landelijk geurbeleid en geur in de NeR

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR.

Lokaal geurbeleid

Verschillende lokale overheden, met name provincies, geven op lokaal niveau invulling aan het Nederlandse geurbeleid. Per provincie is weergegeven of er lokaal geurbeleid is ontwikkeld en worden de beleidsdocumenten genoemd. Verder worden de gemeenten genoemd die een eigen geurbeleid hebben ontwikkeld. De gemeente Best heeft ter zake geen eigen geurbeleid opgesteld.

Geur bij VDL

Het aspect geuremissie is voor de aangevraagde bedrijfsvoering op deze locatie als niet relevant beoordeeld. Er is met betrekking tot het aspect geur geen hinder bekend. Mogelijke geuremissie kan ontstaan bij het gebruik vluchtige organische stoffen. Gezien het geringe verbruik hiervan is overlast niet te verwachten.

Bijlage 7 Nota inspraak en overleg

1

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' heeft met ingang van 15 december 2010 gedurende zes weken tot en met 25 januari 2011 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 konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie over het bestemmingsplan en de startnotitie reikwijdte en detailniveau planMER (zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan) indienen.

Daarnaast zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd om conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 7.11b van de Wet milieubeheer te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en de startnotitie reikwijdte en detailniveau planMER.

2. Wijze van behandeling

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

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

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp⁶²);
- 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 de gemeente leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3. Overzicht indieners

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen overlegreacties. De afdelingen van het Rijk (DLG, rijksdienst voor cultuur, VROM inspectiedienst) hebben gezamenlijk gereageerd.

Naam	Nr
Gemeente Eindhoven	1
VROM- Inspectie	2
Waterschap De Dommel	3
Gasunie	4
Tennet	5
Veiligheidsregio	6
GGD	7
Provincie	8

De inspraakreacties 9 tot en met 47 van de reclamanten zijn geanonimiseerd en voorzien van een referentie-nummer. Niet alle inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn

⁶² Wet bescherming persoonsgegevens.

ingediend en derhalve ontvankelijk. In de huidige fase van de bestemmingsplanprocedure is echter besloten om alle inspraakreacties te beantwoorden om de indieners tegemoet te komen en de kwaliteit van het ontwerpbestemmingsplan te vergroten.

4. Ingekomen overleg- en inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen reacties in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de ingebrachte reactie.

1. Gemeente Eindhoven	
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011	
a.	<i>De indiener verzoekt om de geluidszone aan te passen zodat deze niet over het Eindhovens grondgebied is gelegen.</i>
b.	<i>In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de vestiging van Bevi-inrichtingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De indiener verzoekt om de voorwaarde op te nemen dat alleen Bevi-bedrijven zich kunnen vestigen indien het invloedsgebied niet buiten het bestemmingsplan zal liggen, tenzij hier gewichtige redenen voor zijn en dat hier vooraf overleg met de gemeente Eindhoven over heeft plaatsgevonden.</i>
c.	<i>De indiener verzoekt om in de bestemming 'Agrarisch' de mogelijkheid open te houden voor een verbindingsweg tussen de gemeente Best en GDC-noord. Dit n.a.v. het advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost over het bestemmingsplan GDC-noord 2009.</i>
<u>Ad a) geluidszone Eindhovens grondgebied</u> De geluidszone van industrieterrein 't Zand, dat een gezoneerd industrieterrein is conform de Wet geluidhinder, ligt niet over Eindhovens grondgebied. Wel ligt op dit moment een deel van de - door de gemeente Best in het verleden <i>beleidsmatig</i> vastgestelde-geluidszone Heide-Breeven voor een deel over Eindhovens grondgebied. Dit is geen geluidszone of gezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder. Deze geluidszone wordt dan ook niet gereguleerd in dit bestemmingsplan en is niet opgenomen op de verbeelding. Ter informatie is deze geluidszone als figuur in de toelichting opgenomen. Omdat de geluidszone niet in dit bestemmingsplan wordt gereguleerd, is het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast.	
<u>Ad b) wijzigingsbevoegdheid Bevi-bedrijven</u> De regels van de wijzigingsbevoegdheden zijn aangepast met de regel dat 'het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen niet mag reiken tot buiten de gemeentegrens van het bestemmingsplan'. Dit in overeenstemming met de bestemmingsplannen van de gemeente Eindhoven vanwege de regionale eenduidigheid.	
<u>Ad c) verbindingsweg in bestemming 'Agrarisch'</u> De gemeente wil door middel van een wijzigingsbevoegdheid meewerken aan de realisatie van het fietspad dat ook voor hulpdiensten gebruikt kan worden (op de percelen F 1078, F1077 en F1160). Echter, de gemeente Best heeft geen budget voor de realisatie van de verbindingsweg en de gemeente wil niet meewerken aan de realisatie van een volwaardige weg om sluipverkeer over het bedrijventerrein Breeven richting de snelweg tegen te gaan.	
Conclusie	
1a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. VROM- Inspectie	
Ingekomen 27 januari 2011 / dagtekening 26 januari 2011	
a.	<i>De indiener verzoekt om het indirecte ruimtebeslag van de IHCS en ILS van de vliegbasis Eindhoven op de verbeelding en in de regels op te nemen zodat de vliegveiligheid juridisch voldoende wordt gekaderd. Daarnaast geeft de indiener aan om in overweging te nemen om het radarverstoringsgebied ook op te nemen. In de toelichting worden deze aspecten op een juiste manier beschreven.</i>
b.	<i>De indiener verzoekt om de 35-Ke geluidszone van de vliegbasis Eindhoven op te nemen op de verbeelding en de regels, conform het Besluit Geluidhinder Grote Luchtvaartterreinen (BGGL). De indiener adviseert om uit te gaan van de oorspronkelijke zone en niet van de door de Afdeling van de Raad van State vastgestelde zone.</i>
c.	<i>De militaire brandstofleiding is in het deelgebied Heide niet opgenomen en in het deelgebied Breeven gedeeltelijk verkeerd opgenomen. De voorwaarden behorende bij de leiding zijn juist verwoord in de regels.</i>
d.	<i>In de toelichting wordt gesproken over de straalpaden van de Defensie, in het plangebied zijn deze echter niet gelegen.</i>
<u>Ad a) IHCS, ILS en radarverstoringsgebied</u> De algemene maximale bouwhoogte van bedrijven is 25 m. De hoogte waarop de eerste verstoring plaatsvindt betreft de ILS op 32,5 m hoogte. Dit is ter plaatse van het meest zuidelijke punt van het plangebied en hiermee dus een worstcase situatie. De bouwhoogte heeft tevens geen invloed op de volgende andere zones: - IHCS: 45 m; - funnel: niet van toepassing; - radarverstoringsgebied: 45 m; - bakens NDB Eindhoven: niet van toepassing; - bakens VDF: 52,5 m. De bouwhoogte op de bedrijventerreinen vormt hiermee geen belemmering voor de vliegbasis Eindhoven. Hierdoor is er geen noodzaak om de IHCS, ILS en het radarverstoringsgebied nader vast te leggen.	
<u>Ad b) 35-Ke geluidszone</u> Het Besluit Geluidhinder Grote Luchtvaartterreinen is niet meer van toepassing. Gelet op de vernietiging van het aanwijzingsbesluit uit 2007 van de ABRvS is de verplichting weggevallen om de geluidszone planologisch vast te leggen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de indiener zal de 35 Ke-contour van de oorspronkelijke zone worden opgenomen, waarbij een afwijkingsbevoegdheid op wordt genomen om de zone te wijzigen indien de nieuwe zone bekend is.	
<u>Ad c) militaire brandstofleiding</u> De militaire brandstofleiding is op basis van een digitaal bestand aangepast en opgenomen op de verbeelding.	
<u>Ad d) straalpaden</u> De straalpaden en de hoogtebeperkingen zijn verwijderd uit het bestemmingsplan.	
Conclusie	
2a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2d.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Waterschap De Dommel	
Ingekomen 26 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011	
a.	<i>De waterparagraaf in de toelichting is veel te summier. Ten aanzien van het Planmer heeft de indiener geen opmerkingen. De indiener verzoekt om de paragraaf te herschrijven met behulp van de handreiking ruimtelijke plannen of te verwijzen naar het Planmer.</i>
b.	<i>De indiener verzoekt om in artikel 12 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen van groen naar natuur zodat bij de realisatie van de ecologische verbindingszone de bestemming kan worden gewijzigd.</i>
c.	<i>De indiener verzoekt om in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 16.4 en 32.3 op te nemen dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.</i>
<u>Ad a) waterparagraaf in de toelichting</u>	
Het uitgangspunt van de toelichting is dat hier een samenvatting wordt opgenomen van de onderzoeksaspecten van het planMER t.b.v. de helderheid en leesbaarheid van het plan. In bijlage 1 is de waterparagraaf integraal opgenomen in het planMER. Het planMER maakt integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan, waarmee voldaan is aan de eisen die het Waterschap aan de waterparagraaf stelt. In de toelichting zal ter verduidelijking nogmaals naar de bijlage worden verwezen.	
<u>Ad b) wijzigingsbevoegdheid ecologische verbindingszone langs kanaal</u>	
Binnen de groenbestemming is een aanduiding opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden. Hierbij wordt inhoudelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006.	
<u>Ad c) advies waterschap bij wijzigingsbevoegdheid</u>	
De wijzigingsbevoegdheden zijn aangevuld met de regel dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.	
Conclusie	
3a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Gasunie	
Ingekomen 24 maart 2011 / dagtekening 22 maart 2011	
a.	<i>In het plangebied ligt een vijftal aardgastransportleidingen. 3 leidingen zijn niet opgenomen en 2 leidingen zijn niet correct opgenomen. De indiener verzoekt om de verbeelding aan te passen.</i>
b.	<i>De indiener verzoekt om de breedte van de dubbelbestemming van de hoge druk hoofd aardgastransportleidingen en de regionale aardgastransportleidingen te wijzigen in respectievelijk 5 en 4 m ter weersijden van de hartlijn van de leiding.</i>
c.	<i>De indiener verzoekt om het gasontvangstation en het meet- en regelstation die bestemd zijn als Bedrijventerrein-3 te wijzigingen in een aparte bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Deze bestemming dient te gelden binnen het hekwerk van de stations.</i>
d.	<i>De indiener verzoekt om een belemmeringenstrook van 4 m op te nemen voor de twee afsluiterschema's (S-3146 en S-7750) en het gasontvangstation en meet- en regelstation.</i>
e.	<i>De indiener verzoekt om in de bestemming Bedrijf- Nutsvoorziening op te nemen:</i> <i>o Minimale bebouwingsafstand voor kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten is respectievelijk 15 m en 4 m;</i> <i>o Maximale hoogte terrein- en erfafscheiding is 3 m;</i>

f.	<i>De indiener verzoekt om de vermelding van de diameter en de druk in artikel 23 te laten vervallen omdat deze variëren en dit niet gebruikelijk is.</i>
g.	<i>De indiener verzoekt om de vermelding van de Plaatsgebonden Risicocontour (PR-contour) in artikel 23.4 te laten vervallen omdat enkele PR-contouren gelegen zijn buiten de belemmeringstrook.</i>
h.	<i>De indiener verzoekt om in de toelichting te vermelden dat in het plangebied een Gasontvangstation (GOS) en meet- en regelstation (M&R) is gelegen.</i>
i.	<i>De indiener verzoekt om rekening te houden met de standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel dan wel 50 m afstand van het gasontvangstation.</i>
j.	<i>De indiener verzoekt om paragraaf 1.7 te wijzigen. Er zijn namelijk meerdere locaties waar sprake is van een PR-overschrijding en binnen de PR-contour zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.</i>
k.	<i>De indiener verzoekt om tabel 1.2 op pagina 33 van de toelichting te vervangen door de tabel zoals opgenomen in de overlegreactie.</i>
l.	<i>De indiener verzoekt om de term 'zakelijk rechtstrook' te vervangen door 'belemmeringstrook'.</i>
<u>Ad a) ligging aardgastransportleidingen</u> De verbeelding en planregels worden waar nodig op aangepast. <u>Ad b) breedte dubbelbestemming</u> Het bestemmingsplan wordt waar nodig op aangepast. <u>Ad c) gasontvangstation en het meet- en regelstation apart bestemmen</u> Voor het gasontvangstation en het meet- en regelstation wordt een specifieke aanduiding 'nutsvoorziening' binnen de bestemming BT-3 opgenomen. <u>Ad d) belemmeringenstrook twee afsluiterschema's</u> Binnen de aanduiding nutsvoorziening zijn de twee afsluiterschema's voldoende beschermd. <u>Ad e) regeling nutsvoorzieningen</u> Aan de regels binnen de bestemming BT-3 wordt de voorgestelde regeling met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten niet toegevoegd. Dit wordt ook niet toegepast voor andere inrichtingen, die zelfs onder het Bevi vallen. De regeling maakt erfafscheidingen tot maximaal 2,5 m hoogte mogelijk. Op de gronden met de toegevoegde aanduidingen 'nutsvoorziening' wordt de regeling aangevuld zodat erfafscheidingen hier tot maximaal 3 m hoogte mogelijk zijn. <u>Ad f) aanpassen artikel 23 (diameter en druk)</u> De druk en de diameter zijn verwijderd uit de planregels en sluiten qua opzet aan bij het vastgestelde bestemmingsplan Eindhovenseweg-Zuid. <u>Ad g) aanpassen artikel 23.4 (PR-contour)</u> Het is niet gewenst om deze voorwaarde te laten vervallen omdat deze relevant is voor de externe veiligheidssituatie. <u>Ad h) GOS en M&R</u> Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. <u>Ad i) maximale geluidsnorm van 50 dB(A) of 50 m afstand van het gasontvangstation</u> Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan, waardoor het niet noodzakelijk is om deze geluidsnorm in de toelichting van het	

bestemmingsplan op te nemen.

Ad j) aanpassen paragraaf 1.7 (PR-contour)

De toelichting is aangepast.

Ad k) tabel leidingen

De betreffende tabel is opgenomen in de bijlagen van de plantoelichting.

Ad l) term 'zakelijk rechtstrook' vervangen door 'belemmeringstrook'

De term is vervangen.

Conclusie

- | | |
|-----|---|
| 4a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4b. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4c. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4e. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4f. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4g. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4h. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4i. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4j. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4k. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 4l. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

5 Tennet

Ingekomen 24 december 2010 / dagtekening 23 december 2010

- a. *De indiener verzoekt om de tekst aan te vullen in de regels bij 'artikel 24, Leiding-Hoogspanningsverbinding', 'lid 24.3, Afwijken van de bouwregels' alsmede 'lid 24.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning' met '... en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen'.*

Ad a) wijzigen regels

Het artikel is aangevuld met de regel dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Conclusie

- | | |
|-----|--|
| 5a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|-----|--|

6 Veiligheidsregio

Ingekomen 24 maart 2011 / dagtekening 23 maart 2011

- a. *De indiener heeft een advies opgesteld voor het deelgebied Breeven omdat het bestemmingsplan hier een wijziging mogelijk maakt. De risico's voor de andere gebieden blijft ongewijzigd. De indiener adviseert de volgende maatregelen voor het gebied Breeven- Zuid:*
1. *Het zogenaamde 'plasbrand aandachtsgebied' (PAG) dient nog uitgewerkt te worden in de planregels en als zone te worden weergegeven op de verbeelding;*
 2. *De belemmeringstrook van 5 m voor hogedrukaardgasleidingen dient te worden beschreven in de toelichting en dient nog uitgewerkt te worden in de planregels en als zone te worden weergegeven op de verbeelding;*
- b. *De indiener adviseert daarnaast bouwkundige maatregelen op het gebied van veiligheid, vluchtroutes, bluswatervoorzieningen, etc. in nieuwe gebouwen.*
- c. *Indien invulling wordt gegeven aan deze maatregelen staat de indiener positief*

tegenover het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Best. Het is aan het bevoegd gezag om het 'restrisico' expliciet te accepteren en te verantwoorden in het kader van het verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Ad a t/m c

De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen met de daarbij benodigde onderzoeken. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, die in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwerkt.

Conclusie

6a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 GGD

Ingekomen 3 februari 2011 / dagtekening 28 januari 2011

a) *Het onderwerp gezondheid krijgt in het voorontwerpbestemmingsplan indirect aandacht, met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit waarmee goed is rekening gehouden. Om de gezondheidseffecten te beoordelen adviseert de indiener om de huidige en toekomstige belasting van geluid, fijnstof en externe veiligheid inzichtelijk te maken voor omwonenden.*

Uit de rapportage is het niet duidelijk of de planontwikkeling ook tot een toename van geurhinder kan leiden.

Het is de indiener niet duidelijk wat wordt bedoeld met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen door de milieuzonering. De indiener attendeert op de mogelijkheid van de Gezondheidseffectscreening (GES).

De indiener adviseert om in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk de visie van groen in relatie tot gebruikers uit te werken.

De indiener adviseert om niet alleen naar de objectieve milieusituatie te kijken maar ook rekening te houden met de beleving van de bewoners. Het advies is om in de communicatie met omwonenden dit aspect mee te nemen.

Ad a) aspect gezondheid

De gemeente vindt uiteraard het aspect gezondheid belangrijk, maar wil wel in een juist perspectief hieraan aandacht besteden. Dit bestemmingsplan heeft met name als doel om de bestaande ruimtelijke plannen voor de drie reeds bestaande bedrijventerreinen te actualiseren. Er worden slechts in geringe mate nieuwe ontwikkelingen (indirect) mogelijk gemaakt. Dit overwegend consoliderende bestemmingsplan is dan ook geen geschikt instrument om aandacht te besteden aan specifiek gezondheidsaspecten: mede door de consoliderende aard is dit bestemmingsplan geen instrument om te kunnen 'sturen' op gezondheid. Gezondheidsaspecten komen indirect in het bestemmingsplan aan de orde naar aanleiding van de verschillende milieuthema's die worden behandeld: zo is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid en wordt de geluidsbelasting van de verschillende bedrijventerreinen in beeld gebracht. In dit bestemmingsplan is, mede door opname van het planMER, ruim aandacht besteed aan de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. In het ruimtelijke spoor wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met milieu- (en dus gezondheids-)aspecten bij bedrijvigheid door het opnemen van een milieuzonering in het bestemmingsplan. In het uiteindelijke milieuspoor worden deze aspecten nader ingevuld (bij de concrete vestiging van een bedrijf). Door in de milieuzonering rekening te houden met woonfuncties in de omgeving is er in het ruimtelijk spoor sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kan zijn dat door de vestiging van een specifiek bedrijf de geurhinder in de omgeving toe- of afneemt. Door de milieuzonering is hier in het

bestemmingsplan zo veel mogelijk rekening mee gehouden (richtafstanden tussen bedrijven en woningen vanwege onder andere geur). Uitwerking moet echter plaatsvinden in het milieuspoor: dan pas is concreet bekend welk bedrijf zich gaat vestigen, of geurbelasting plaatsvindt en welke maatregelen genomen worden om dit zo veel mogelijk tegen te gaan.

Conclusie

7a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Provincie

Ingekomen 18 maart 2011 / dagtekening 17 maart 2011

- a. *De wijzigingsbevoegdheid Breeven-Zuid om de bestemming te wijzigen naar bedrijventerrein is volgens de Verordening ruimte gelegen in een extensiveringsgebied, en niet in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In artikel 9.2 van de Verordening ruimte staat nadrukkelijk vermeld wat mogelijk is binnen extensiveringsgebieden. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein is daarin niet mogelijk.*
- b. *In artikel 3.6 Verordening ruimte staat aangegeven waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen, wanneer sprake is van een uit te breiden bedrijventerrein. Hierin staat onder andere dat een verantwoording voor deze uitbreiding onderbouwd dient te zijn (regionale afspraken omtrent een nieuw bedrijventerrein, netto ruimtebeslag, plancapaciteit en zuinig ruimtegebruik). Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen deugdelijke onderbouwing voor de uitbreiding gevoegd. Op basis van de overgelegde gegevens constateert de indiener strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. De indiener vraagt het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.*

Ad a en b)

De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen met de daarbij benodigde onderzoeken. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied.

Conclusie

8a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Bewonersoverleg Batadorp

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

- a. *De 50 dB(A) contourenzone van de bedrijventerreinen Breeven en Heide overschrijden de wijkgrens in de zuidwest hoek van Batadorp. De indiener stelt vier alternatieven voor:*
- 1. Vermindering van dB van de industrie;*
 - 2. Het plaatsen van een 6,5 m hoge L-vormige geluidswal aan de Looierstraat.*
 - 3. Gebruik maken van geluidswerende schanskorven met aan de zijde van de Looierstraat een groene begroeiing*
 - 4. De bouw van een nieuwe brug of verplaatsing van de Breevenbrug, 250 m ten zuiden van de bestaande Breevenbrug. En maak van de huidige De Maas tot aan het hotel een doodlopende weg voor auto's.*
- b. *De ontwikkeling van Breeven-Zuid wordt genoemd zonder vermelding van eventuele data. Er staat steeds 'Er dient aandacht te worden besteed aan..'. De indiener verzoekt om dit concreet te maken (o.a. verkeerschaos De Maas, Brem en Erica, geluidsoverlast, en luchtverontreiniging).*
- c. *De indiener verzoekt om een oplossing voor de slechte bereikbaarheid via het*

<i>openbaar vervoer dat met de ontwikkeling van Breeven-Zuid nog slechter wordt.</i>
<i>d. De indiener doet een beroep op de gemeente om uitgebreide, continue en cumulatieve geluid- en luchtverontreiniging metingen ter plekke uit te voeren. Dit sluit aan bij het al lopende onderzoek van B&W om een pilotproject te starten. De gepresenteerde getallen berusten op berekeningen volgens computer simulatiemodellen.</i>
<u>Ad a)</u> De gemeente wil ter verduidelijking opmerken dat het gebied Heide/Breeven op het gebied van geluid een andere status heeft dan industrieterrein 't Zand. Heide en Breeven betreft geen industrieterreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (waar zich zogenoemde grote lawaaimakers mogen vestigen). Dit heeft als gevolg dat de cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven op Heide en Breeven niet via een specifieke geluidszone in het bestemmingsplan geregeld wordt. Dit lijkt in eerste instantie een nadeel, maar is ook een voordeel: Op Breeven en Heide mogen zich geen grote lawaaimakers vestigen, daarvoor is industrieterrein 't Zand bedoeld. Het aspect geluid wordt, zoals dit voor 'reguliere' bedrijventerreinen zoals Heide/Breeven gebruikelijk is, in het bestemmingsplan geregeld door het opnemen van een milieuzonering. Hierbij worden richtafstanden tussen bedrijven en woningen aangehouden: zware bedrijven mogen zich niet dicht bij woningen vestigen. Voor Batadorp geldt in de milieuzonering het hoogste beschermingsniveau: het gebied is aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De gemeente wil echter verder gaan dan de bescherming voor omliggende woningen die het bestemmingsplan en de milieuwetgeving biedt: zij heeft beleidsmatig een geluidszone voor Breeven en Heide vastgesteld. Deze zone geeft de gewenste cumulatieve situatie weer waar de gemeente bij milieuvergunningverlening aan wil toetsen. Bekend is inderdaad dat nu op een aantal punten niet voldaan wordt aan deze geluidszone. Op dit moment beraadt de gemeente zich over acties/oplossingen om ervoor te zorgen dat buiten de geluidszone de geluidsbelasting cumulatief niet meer dan 50 dB(A) bedraagt. Uiteraard dient de gemeente hierbij zowel de belangen van de bewoners als die van de bedrijven af te wegen. Deze afweging dient echter, zoals eerder is uitgelegd, niet in dit bestemmingsplan plaats te vinden, maar in het zonebeheerplan. Het zonebeheerplan is van toepassing voor 't Zand, Heide en Breeven. <u>Ad b)</u> De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied. <u>Ad c)</u> Het eventueel opnemen van Heide-Breeven als onderdeel van een busroute is geen onderwerp dat behandeld moet worden in het kader van het bestemmingsplan. <u>Ad d)</u> Conform het raadsbesluit van 21 maart 2011 zal de gemeenteraad in de raadsvergadering van 20 juni 2011 besluiten over de aanleg van een geluidsmeetpuntennetwerk. Om tot een zorgvuldig besluit hierover te kunnen komen, worden momenteel enkele acties uitgezet (zoals onderzoek naar samenwerking en financiering in groter (regionaal) verband. Tot dit raadsbesluit zullen geluidsmetingen niet in gang worden gezet. Om het berekenen versus meten van cumulatieve geluidsbelasting in breder perspectief te plaatsen wil de gemeente hierover nog het volgende kwijt: • Wetgeving over cumulatie: Regelgeving over het samengaan van verschillende geluidsbronnen, de zogenaamde "cumulatie" van geluid, is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh, art. 110f). Cumulatie is van toepassing op geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) als zij liggen binnen 2 of meer geluidszones van (spoor)wegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaartterreinen (die vallen onder de

Luchtvaartwet/Wet Luchtvaart). Volgens de Wet geluidhinder moet bij de vaststelling van een hogere waarde vanwege railverkeers-, wegverkeers- of industrielawaai onderzocht worden of er sprake is van een (on)aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting. Bij de cumulatie worden alleen die geluidsbronnen betrokken waarvoor de geldende voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Vaststelling van de gecumuleerde geluidsbelasting kan volgens de wetgeving alleen plaatsvinden door middel van berekening op basis van de voorgeschreven rekenmethoden.

- Cumulatie – Geluidsmetingen: het vaststellen van de gecumuleerde geluidsbelasting moet in beginsel door middel van berekening plaatsvinden. Hiervoor zijn verschillende redenen:
 - o Elke bronsoort (weg, spoor, industrie) kent een eigen normstelling (vastgelegd in wetgeving). Deze normstelling komt overeen met de zogenoemde hinderscore die per bronsoort verschilt. De hinder van elke bronsoort wordt namelijk anders ervaren. Bij de beoordeling van cumulatieve hinder is dus niet een "eenvoudige optelsom" op basis van de gemeten geluidsbelasting mogelijk, maar dient men rekening te houden met de te onderscheiden hinderscores. Correctie hiervoor kan dan ook alleen door middel van berekening plaatsvinden.
 - o Bij de geluidsmetingen van de cumulatieve geluidsbelasting van verschillende bronsoorten, is over het algemeen de bijdrage van elke geluidsbron afzonderlijk moeilijk vast te stellen. Dit betekent dat men weliswaar informatie heeft over de gemeten cumulatieve geluidsbelasting, maar geen inzicht heeft in de afzonderlijk bijdragen en het aandeel van deze bronnen. Juist de door die bronnen veroorzaakte gecumuleerde geluidshinder staat uiteindelijk ter beoordeling.
 - o De resultaten van geluidsmetingen zijn over het algemeen een momentopname. Hierbij is het, afgezien van optredend stoorgeluid, moeilijk vast te stellen of de op dat moment gemeten situatie representatief is voor het verkeer en alle bedrijvigheid ter plaatse.
 - o Bij de metingen waarbij men inzicht wil krijgen in de cumulatieve geluidsbelasting bij verschillende bronsoorten is het rekening houden met de meteorologische omstandigheden een gecompliceerde factor. Deze zijn wel van aanzienlijke invloed op de heersende geluidsbelasting.
- *Cumulatie - Bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Best"*: Volgens de Wet geluidhinder is voor het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Best" geen akoestisch onderzoek naar en beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting nodig: voor het bestemmingsplan hoeven namelijk geen hogere waarden te worden vastgesteld (bijvoorbeeld vanwege de aanpassing van de geluidszone van industrieterrein 't Zand'). De gemeente besteedt wel aandacht aan cumulatie van industriële bronnen dat voor omwonenden ook belangrijk is (zie tevens parapluherziening geluidszone industrieterrein 't Zand', dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen terinzage ligt). Daar waar de geluidszone in het plangebied Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik plaatselijk marginaal wordt verruimd, zal de gecumuleerde geluidsbelasting niet significant toenemen. Ook voor Villawijk/Koekoekbos zal de gecumuleerde geluidsbelasting niet significant toenemen: de geluidszone wordt in het woongebied zelf niet aangepast. Plaatselijk worden de voorkeursgrenswaarden voor railverkeers-, wegverkeers- of industrielawaai overschreden in de woonwijken Batadorp, Speelheide en Villawijk/Koekoekbos. Echter nergens worden voor "bestaande situaties" de ten hoogst toegestane waarden ("plafondwaarden") overschreden. De ondervonden geluidsbelasting is hierbij in het verleden (bij vaststelling van de wettelijke geluidszone voor het industrieterrein) reeds meegenomen in de belangenafweging.

Conclusie

9a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Bewonersoverleg Speelheide

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011

- a. *De gemeente maakt bij de geluidsberekeningen gebruik van computer- en rekenmodellen maar de bewoners van Speelheide ondervinden hinder van geluid (wegverkeer, vliegtuigen en bedrijventerrein 't Zand). De indiener verzoekt om de geluidsbronnen waar de gemeente invloed op kan uit oefenen zo veel als mogelijk te beperken.*
- b. *De indiener verzoekt om bedrijfsactiviteiten op 't Zand zo te reguleren dat aan de zijde van Speelheide uitsluitend bedrijven worden gevestigd die geen tot weinig geluid produceren waardoor de feitelijke geluidsoverlast in de woonwijk teruggedrongen kan worden. De 50 dB(A) zones van het industrieterrein gaan op enkele plaatsen ruimschoots over Speelheide heen.*
- c. *De indiener geeft aan dat wanneer de gemeente nieuwe aanvragen zou toetsen op geluidsproductie, bestaande bedrijven regelmatig laat controleren en desgewenst handhaven dat dit in de toekomst zal leiden tot een aanzienlijke geluidsreductie.*
- d. *De indiener pleit voor het aanbrengen van een groenblijvende hoge beplanting aan de W. de Zwijgerweg ter visuele afscherming van het bedrijventerrein en als meerwaarde voor het beeld langs deze weg.*

Ad a) Wettelijk is bepaald dat de geluidsbelasting per lawaaisoort in beeld dient te worden gebracht met behulp van berekeningen. Dit geldt ook voor de gecumuleerde geluidbelasting c.q. de op basis daarvan optredende geluidhinder. Zie voor meer informatie ook de beantwoording van inspraakreactie 9d. De handhaving van de geluidszone wordt geregeld in het Parapluplan en het daaraan gekoppelde zonebeheerplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht en wordt vastgesteld om de cumulatieve geluidsbelasting van industriële bronnen te reguleren.

Ad b) De verantwoordelijkheid voor het zonebeheer van industrieterrein 't Zand is enkele jaren geleden overgegaan naar de gemeente. De gemeente heeft het zonebewakingsmodel de laatste jaren geactualiseerd. Dit resulteert uiteindelijk in een zonebeheerplan dat de gemeente gelijktijdig met het bestemmingsplan bedrijventerreinen vaststelt. Het zonebeheerplan is bedoeld om de cumulatieve geluidsbelasting te reguleren, waarbij per kavel/deelgebied is aangegeven wat de geluidsproductie mag zijn ('geluidsruimte'). Deze geluidsruimte zal op de bedrijfspervenken grenzend aan de woonwijken inderdaad minder bedragen dan elders op het industrieterrein. Overigens dient de gemeente in haar zonebeheer en zonebeheerplan rekening te houden met de geluidsruimte die de bedrijven op basis van de huidige regelgeving en milieuvergunningverlening hebben.

In het bestemmingsplan wordt voor toetsing aan het aspect geluid in de bestemmingsplanregels een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Hiermee is het bestemmingsplan direct afgestemd op het zonebeheerplan. De planregels zijn hierop aangepast.

Overigens wordt de geluidszone ter plaatse van Speelheide in zeer geringe mate aangepast in de parapluperziening geluidszone industrieterrein 't Zand' (aanpassing met enkele meters). Deze parapluperziening ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' als ontwerp ter inzage. In deze parapluperziening wordt uitleg gegeven over de ligging van de geluidszone en de verhouding tussen bestemmingsplan, parapluperziening en zonebeheerplan.

Ad c) Zie onder ad b. Het spreekt voor zich dat de gemeente in het gebied zal controleren en handhaven.

Ad d) Het bestemmingsplan regelt de functies van gebieden en stelt bouwregels. De inrichting van wegen en beplanting wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het voorstel voor de visuele afscherming wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

10a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11 Bewonersoverleg Villawijk/Koekoekbos

Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011

a. *De indiener verzoekt om de 50 dB(A) contour van 't Zand aan te passen omdat deze contour over de wijk Villawijk/Koekoekbos ligt. Mede omdat de oorspronkelijke reden (een bepaalde installatie op het industrieterrein) voor deze contour niet meer bestaat.*

b. *De toename van vrachtverkeer over de Dieze (mede door de ontwikkeling van Breeven-Zuid) zorgt voor steeds toenemende overlast. De indiener pleit voor een afsluiting van de Dieze voor vrachtverkeer vanaf de bocht bij de Ford-garage tot aan de Eindhovenseweg-Zuid. Een oplossing is om dit deel van de Dieze om te bouwen naar een fietspad met medegebruik van bestemmingsverkeer.*

c. *De indiener pleit voor een installatie van een goed meetsysteem om de cumulatieve geluidsoverlast (wegverkeer, luchtverkeer, treinverkeer en industrie) en de verslechtering van de luchtkwaliteit te kunnen meten. Dit sluit aan bij het al lopende onderzoek van B&W om een pilotproject te starten.*

d. *De indiener verzoekt een opname van een max. milieuklasse voor de bedrijven in 't Zand.*

Ad a) Het plangebied voor bestemmingsplan bedrijventerreinen heeft geen betrekking op gronden in de wijk Villawijk/Koekoekbos of de geluidszone in dit gebied. Overigens wil de gemeente de geluidszone/zonengrens van 50 dB(A) handhaven zoals deze momenteel over de wijk Villawijk/Koekoekbos ligt (conform het zonebesluit zoals dat in 1991 is genomen). Dit om de aanwezige bedrijven de ruimte te bieden die ze op basis van het vigerende zonebesluit nu reeds hebben.

De handhaving van de geluidszone wordt geregeld in het Parapluplan en het daaraan gekoppelde zonebeheerplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht om de cumulatieve geluidsbelasting van het industrieterrein te reguleren.

Ad b)

De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied. Deze aanpassing versterkt het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Er is dan ook geen sprake van verkeerstoename op de Dieze. De situatie zal als gevolg van dit bestemmingsplan daarom niet verslechteren.

Ad c)

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 9d.

Ad d) Zie voor het aspect geluid nr 10 ad b: voor het aspect geluid wordt bij industrieterrein 't Zand als toetsingskader in het bestemmingsplan rechtstreeks aansluiting gezocht bij het

op te stellen zonebeheerplan. Voor de overige milieuaspecten in het kader van de milieuzonering is een milieuzonering toegepast waarbij rekening is gehouden met de woonwijk Speelheide en de Villawijk (en de bedrijfswoningen). Ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' is de milieucategorie op het bedrijventerrein bepaald door middel van de daarbij behorende richtafstanden. Aan de randen bij de woonwijken is daardoor een lagere categorie bedrijvigheid toegestaan terwijl de categorie inwaarts toeneemt. De milieucategorieën zijn hierdoor gemaximaliseerd om het woon- en leefklimaat in de omliggende woonwijken inzake de milieucategorie te waarborgen.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 11a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 11b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 11c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 11d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

12 Belanghebbende T-Best Noord 1

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 20 januari 2011

(met bijlage 'verzoek tot wijziging bestemmingsplan op perceel 2687' Eindhoveneweg-Zuid)

- a. *De indiener verzoekt om mee te werken aan de verruiming van de bestemming op het perceel 2687 sectie B in bestemmingsplan T Best Noord om een deel van het pand te gebruiken voor andere activiteiten dan de automobielbranche. Namelijk sport- en fitness activiteiten, voor perifere en grootschalige detailhandel en verruiming van het oppervlakte voor kantoorgebruik en kantoorachtig gebruik*

Ad a)

De bestemming BT-6 is gewijzigd naar de bestemming Gemengd met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 2' (auto's, boten, fiets en auto accessoires, meubelen en woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair) overeenkomstig de naastgelegen percelen op T-Best- Noord.

Sport en fitness activiteiten zijn niet toegelaten i.v.m externe veiligheid, zoals vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving alsmede lokaal vastgesteld beleid. Deze activiteiten zouden ook getoetst moeten worden aan voorwaarden in het kader van geluidhinder en luchtkwaliteit, voor zover vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving alsmede lokaal vastgesteld beleid. Tevens zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Kantoorachtige bedrijven zijn wel toegestaan.

Conclusie

- | | |
|------|--|
| 12a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|------|--|

13 Belanghebbende T-Best Noord 2

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

- a. *De indiener heeft over de volgende opmerkingen een opmerking of vraag: Wijzigingsgebied 8 is bedoeld voor het oprekken van de bouwhoogte. Toegevoegd is dat in wijzigingsgebied 8 een zorgkliniek mogelijk is terwijl dit alleen in wijzigingsgebied 7 mogelijk is. De gebiedsaanduiding staat voor 45 m op 3 plaatsen (zoals bedoeld) maar in de toelichting staan slechts 2 i.p.v. 3 gebieden getekend.*
- b. *Wijzigingsgebied 6 loopt door over het bestaande perceelgrens van de Beemd. De indiener verzoekt om dit aan te passen.*
- c. *- Komt artikel 9.1a van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Best overeen met artikel 3.1a van het bestemmingsplan T-Best Noord?
- Blijft de reparatie van auto's toegestaan?
- En ook alle andere bedrijfsactiviteiten met ten hoogste milieucategorie 3.2?*
- d. *Artikel 9.1^e ondergeschikte horeca is niet alleen van toepassing op het gebied genoemd in artikel 9.1d ('verkoop van motorbrandstoffen') maar ook op andere*

gebieden.
e. <i>De Kivietsbleekweg is de Materiaalweg geworden.</i>
f. <i>Voor de kwaliteit van de uitstraling van de 'poort van Best' is het van belang dat er eveneens voor T-Best Noord een beeldkwaliteitplan met welstandcriteria komt. Zo kan de gewenste kwaliteit gewaarborgd worden en grote gevels met felle kleuren uit het oogpunt van kwaliteitsuitstraling worden vermeden.</i>
Allereerst wordt opgemerkt dat de planologische kaders van het recent vastgestelde bestemmingsplan T-Best Noord in dit bestemmingsplan consoliderend worden bestemd. Op enkele plekken is sprake van tekstuele aanpassingen om een eenduidige regeling met de overige bedrijventerreinen te creëren. De gemeente beoogt zodoende geen wijzigingen in dit bestemmingsplan aan te brengen, noch opnieuw de gemaakte afwegingen in het kader van het bestemmingsplan T-Best Noord aan de orde te stellen.
<u>Ad a) wijzigingsgebied 7 en 8</u> De wijzigingsbevoegdheid is één op één overgenomen van bestemmingsplan T-Best Noord. In het wijzigingsbevoegdheid 8 kan in 3 gebieden de maximale hoogte worden verhoogd. In de twee zuidelijk gelegen vlakken is het nooit de bedoeling geweest om daar een zorgkliniek mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid 8 is hierop aangepast zodat hier een zorgkliniek niet mogelijk is. Het figuur in de toelichting over wijzigingsbevoegdheid 8 waar twee van de drie locaties is opgenomen waar de bouwhoogte mag worden vergroot is niet correct weergegeven. Dit figuur is aangepast. In wijzigingsbevoegdheid 7 is het mogelijk om een zorgkliniek te realiseren. Dit is pas mogelijk indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden in het kader van de externe veiligheid en geluidhinder en luchtkwaliteit, voor zover vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving alsmede lokaal vastgesteld beleid. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt in de wijzigingsbevoegdheid per abuis niet ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot luchtkwaliteit. Dit was bij bestemmingsplan T-Best Noord wel het geval en wordt hersteld in het ontwerp-bestemmingsplan.
<u>Ad b) wijzigingsgebied 6</u> Gelet op de algemene opmerking bovenaan de beantwoording van deze zienswijze, wordt opgemerkt dat de ligging van dit wijzigingsgebied in het kader van een afweging in het plan T-Best Noord tot stand is gekomen. De gemeente is niet van oordeel dat het wijzigingsgebied aanpassing behoeft. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wordt dit in een apart plan uitgewerkt waarbij de eigenaar van het perceel wordt betrokken.
<u>Ad c) controle regels bestemmingsplan T-Best Noord</u> Onderstaand staan de twee artikelen. <i>Bestemmingsplan Best Bedrijventerreinen:</i> a. <i>bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';</i> b. <i>groothandelsbedrijven, showrooms en toonzalen;</i> <i>Bestemmingsplan T-Best Noord:</i> a. <i>een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, waaronder mede begrepen groothandelsbedrijven, showrooms en toonzalen met uitzondering van geluidszoneringsplichtige bedrijven;</i> De eerste wijziging is dat geluidszoneringsplichtige bedrijven in dit bestemmingsplan wel zijn toegestaan omdat het deel T-Best Noord ook onderdeel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein 't Zand. De tweede wijziging betreft de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staten van beide

bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG. Alhoewel de volgorde van de bedrijven in beide staten niet gelijk is, leidt dit niet tot inhoudelijke wijzigingen, met uitzondering van het fitnesscentrum. Deze komt wel voor als bedrijf in het bestemmingsplan T-Best Noord, maar niet in de lijst in Bedrijventerreinen. Omdat meerdere bedrijvenlijsten voor verschillende gebieden verwarrend is, is het fitnesscentrum niet toegestaan. Dit is ook in lijn met het bestemmingsplan T-Best Noord. Immers in het bestemmingsplan T-Best Noord staat dat een fitnesscentrum *alleen* via 'wijzigingsbevoegdheid 1' mogelijk is indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden in het kader van de externe veiligheid, geluidhinder, en luchtkwaliteit voor zover vastgelegd in lokale en landelijke wet- en regelgeving alsmede lokaal vastgesteld beleid. Het fitnesscentrum is ook in bestemmingsplan Bedrijventerreinen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.

Een autoreparatiebedrijf is toegestaan, zie de sbi-code 50 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Alle andere bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie 3.2 zijn tevens toegestaan.

Ad d) ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca ten behoeve van de andere functies dan het tankstation is geregeld in artikel 9.4 sub c. Omdat horeca hier als minder prominent wordt geacht, gelet op de voorgestane functies, is deze functie opgenomen als een gebruiksregel en niet in de bestemmingsregels.

Ad e) wegnaam

De wegnaam is aangepast in de toelichting.

Ad f) beeldkwaliteitplan T-Best Noord voor de 'poort van Best'

De beeldkwaliteitseisen voor 't Zand gelden ook voor het gebied T-Best Noord, dat onderdeel is van 't Zand. De zone langs de Eindhovenseweg-Zuid is aangeduid als 'Showrooms en perifere detailhandel' overeenkomstig het gemeentelijke beleid. In het Beeldkwaliteitplan is opgenomen dat voor alle gebouwen geldt dat het materiaal- en kleurgebruik van de bedrijfsbebouwing per perceel in onderlinge samenhang dient te worden bepaald.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 13a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13e. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13f. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

14 Vervallen

15 Vervallen

16 Belanghebbende Bedrijfswoning 1 (Fabrieksweg)

Ingekomen 21 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

- a. *De indiener verzoekt om de passage 'indien de woning niet meer wordt bewoond, wordt deze herbestemd naar de reguliere bestemming' te wijzigen zodat de bestaande woningen op het bedrijventerrein gehandhaafd blijven. Het doorhalen van de woonbestemming is een enorme kapitaalvernietiging.*

Ad a) wijziging bedrijfswoning naar bedrijventerrein
In het verleden is met regelmaat meegewerkt aan het oprichten van bedrijfswoningen bij bedrijven op de twee bedrijventerreinen in Best, namelijk 't Zand en Breeven. Inmiddels is gebleken dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen – vanwege milieuregelgeving- tot ongewenste beperkingen van de bedrijfsactiviteiten leidt. De gemeente en de provincie hebben om deze reden de wens uitgesproken geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. De bedrijventerreinen kunnen op termijn beter tot hun recht komen wanneer het aantal bedrijfswoningen wordt verminderd. De bedrijfswoningen die dusdanig in gebruik zijn worden in eerste instantie positief bestemd. Het gebruik van de woning mag dus gewoon worden voortgezet. Zodra de bedrijfswoning niet meer dusdanig in gebruik is, is het mogelijk om via de wijzigingsbevoegdheid de functie bedrijfswoning weg te bestemmen. Omdat de gemeente niet het huidige (legale) gebruik wil wegbestemmen, is de voorwaarde opgenomen dat het gebruik van de bedrijfswoning als gebruikswoning moet zijn beëindigd alvorens van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.
Conclusie
16a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17 Belanghebbende bedrijfswoning 2 (Fabrieksweg)
Ingekomen 21 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011
a. <i>De indiener verzoekt om de woning aan de Fabrieksweg 17, die niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.</i>
Ad a) toevoegen bedrijfswoning
De bedrijfswoning is in het voorontwerpbestemmingsplan per abuis niet opgenomen op de verbeelding. De verbeelding is aangepast.
Conclusie
17a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 Belanghebbende bedrijfswoning 3 (Fabrieksweg)
Ingekomen 21 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011
a. <i>De indiener verzoekt om de woning aan de Fabrieksweg 22, die niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.</i>
Ad a) toevoegen bedrijfswoning
De bedrijfswoning is in het voorontwerpbestemmingsplan per abuis niet opgenomen op de verbeelding. De verbeelding is aangepast.
Conclusie
18a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19 Belanghebbende bedrijfswoning 4 (Bedrijfsweg)
Ingekomen 26 januari 2011 / dagtekening 25 januari 2011
a. <i>De indiener gaat er van uit dat het gebruik en beheer van het bedrijf en de bedrijfswoning aan de Bedrijfsweg 13-15 en 17 ongewijzigd blijft.</i>
Ad a) bestemmingsregeling
De bedrijfsvoering van het bedrijf past binnen de opgenomen milieuzonering. De bedrijfswoning op nummer 17 is als zodanig bestemd.
Conclusie
19a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20 Belanghebbende bedrijfswoning 5 (De Run)
Ingekomen 26 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011
a. <i>De indiener gaat er van uit dat de bestemming en het gebruik van het autobedrijf en de bedrijfswoning aan de Run 1 en 1A ongewijzigd blijft.</i>

<u>Ad a) bestemmingsregeling</u>
De bedrijfsvoering van het bedrijf past binnen de milieucategorie 3.1. Ook de bedrijfswoning is als zodanig bestemd.
Conclusie
20a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21 Belanghebbende bedrijfswoning 6 (Industrieweg)
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
a. <i>De indiener verzoekt om de bedrijfswoning aan de Industrieweg 156, die niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan.</i>
<u>Ad a) toevoegen bedrijfswoning</u>
Op 8 juni 1960 (verzonden 29 juni 1960) is een vergunning voor het bouwen van een kantoor verleend. De aanvraag was voor het bouwen van een portierswoning met kantoor. Bij de toetsing van het bouwplan is opgemerkt dat het gebouw niet voldoet aan de eisen welke in de bouwverordening Best worden gesteld aan een woning, derhalve is het pand niet vergund als bedrijfswoning. Op het adres van de indiener is volgens de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) bovendien niemand ingeschreven. Hiermee is er geen grond voor het toekennen van de aanduiding bedrijfswoning.
Conclusie
21a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 Belanghebbende Breeven 1 (De Dieze)
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
a. <i>De indiener verzoekt om op de bestemming op de kavel van De Dieze 1 aan te passen aan de vergunning voor een autobedrijf met showroom. De indiener heeft deze grond gekocht van de gemeente.</i>
<u>Ad a)</u>
De regels zijn aangepast en het autobedrijf met showroom is positief bestemd.
Conclusie
22a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23 Belanghebbende bouwmarkt 1 (Multimate)
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
a. <i>De indiener stelt dat er sprake is van willekeur en schending van het fair-play beginsel bij de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een bouwmarkt van 28.000 m² vvo (naar verwachting Hornbach) te realiseren.</i>
b. <i>De Karwei die op het bedrijventerrein T-Best Noord is gevestigd zal ernstige nadelige financiële gevolgen hebben van vestiging van voornoemde bouwmarkt. De aanvaardbaarheid van deze gevolgen is niet zorgvuldig afgewogen door de gemeente Best.</i>
c. <i>Indiener wijst op het ontbreken van de resultaten van een akoestisch onderzoek in het voorontwerpbestemmingsplan. Terwijl het te verwachten valt dat het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein enorm toeneemt na vestiging van onder a. genoemde bouwmarkt op het bedrijventerrein.</i>
d. <i>Indiener stelt dat er in navolging van de onder a. genoemde bouwmarkt ook andere vormen van de detailhandel zullen vestigen op het bedrijventerrein, waardoor het aantal verkeersbeweging op en naar het bedrijventerrein buitenproportioneel wordt.</i>
e. <i>De diverse bevoegdheden tot uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan dienen te worden gebonden aan objectieve criteria. Dit is nu niet het geval in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan waardoor in het bestemmingsplan</i>

onvoldoende duidelijkheid wordt gecreëerd. Dit geldt voor situering, afmeting gebouwen, parkeervoorzieningen en het maximaal toelaatbaar oppervlak perifere detailhandel, branchegericht.

f. Vestiging van Hornbach is in strijd met het detailhandelsbeleid van de gemeente Best, want dat is gericht op concentratie van detailhandel in het centrum van Best.

Ad a) De gemeente heeft enige tijd terug al kenbaar gemaakt dat het oostelijk deel van 't Zand geschikt is voor de vestiging van perifere detailhandel. Dit is in verschillende beleidsstukken vanaf 2006 te lezen (o.a. Economische ontwikkelingsvisie Best (mei 2006) en Beleidsnotitie detailhandel op bedrijventerreinen (april 2006)). Met de wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel op een gedeelte van 't Zand, wordt hier nader uitvoering aan gegeven. Tevens is hierop ingespeeld door aansluitend aan 't Zand ontwikkelingen op het gebied van detailhandel in T-Best Noord mogelijk te maken. Het type perifere detailhandel is in de wijzigingsbevoegdheid niet aan beperkingen onderhevig. Zolang met de nieuwe functie sprake is van een goede ruimtelijke ordening (goede ontsluiting van het perceel, voldoende parkeergelegenheid, geen ontvruchting van de voorzieningenstructuur, etc) kan elke willekeurige detailhandelsvestiging zich ter plaatse aanmelden. Dat inmiddels gesprekken lopen ten behoeve van een bouwmarkt kan zodoende niet worden gekenmerkt als willekeur of schending van andere bestuurlijke beginselen.

Ad b) De (financiële) gevolgen voor individuele winkels door een ontwikkeling (die door wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt) hoeven door de gemeente niet te worden afgewogen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) stelt in een aantal uitspraken* eenduidig dat economische of distributieplanologische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een winkel zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden. Ook de actuele interpretatie van art. 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn (Europese wetgeving) geeft dit aan. De ABRvS stelt dan ook dat het planologisch niet van belang is of er sprake is van omzetverlies of sluiting van één of meerdere winkels (= 'belang van de winkeliers of ondernemers'), maar dat het van doorslaggevend belang is of de inwoners van een gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen blijven doen (= 'belang van de burgers of consumenten').

Overigens beperkt de wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan zich niet enkel tot de vestiging van bouwmarkten, maar zou het ook andere perifere detailhandel branchegericht (volumineus) kunnen betreffen. Dat zich inmiddels een bouwmarkt voor de betreffende locatie heeft aangediend, maakt dit niet anders. Omdat het een wijzigingsbevoegdheid betreft zijn verder nog niet alle ruimtelijke aspecten onderzocht. Dit zal bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid gebeuren. In het kader van die procedure wordt de aanvaardbaarheid ten aanzien van de verschillende ruimtelijke aspecten nader beoordeeld.

* ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, ABRvS 26 januari 2010, nr. 200908102/2/R3 en ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3.

Ad c) Zoals onder b al benoemd, kan de mogelijkheid om detailhandel op het oostelijk deel van 't Zand ingevolge dit bestemmingsplan pas worden benut op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het betreft dus geen directe mogelijkheid. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zullen dergelijke aspecten moeten worden onderzocht en afgewogen. Wel kan al worden opgemerkt dat geluidsaspecten (voor zover deel uitmakend van de inrichting) moeten worden getoetst aan het zonebesluit voor het bedrijventerrein. Toetsing van extra geluid buiten het terrein vanwege verkeersaantrekkende werking is pas aan de orde indien ten behoeve van de detailhandelsvestiging een reconstructie van de weg wordt uitgevoerd. Hiervan is

vooral nog geen sprake. Verder wordt opgemerkt dat een bedrijf geen geluidgevoelige functie betreft, zodat toetsing aan de Wet geluidhinder voor de detailhandelvestiging niet aan de orde is.

Ad d) De regels in artikel 4 voor het bedrijventerrein 't Zand bepalen dat deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, en daarnaast voor functies die specifiek zijn aangeduid (kantoren, brandweerkazerne, kringloopwinkel, etc.). Perifere detailhandel is enkel toegestaan op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 3', dit is de locatie Coppens. De wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel is alleen van toepassing op het perceel ten noorden van deze bestaande perifere detailhandelvestiging. Perifere detailhandel op andere locaties dan zojuist benoemd is niet aan de orde, zodat een toename van verkeersbewegingen door dit aspect (anders dan toename na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid) niet zal plaatsvinden.

Mocht indiener op de ontwikkeling van detailhandel doelen die op het plangedeelte van T-Best Noord mogelijk is, wordt verwezen naar de onderzoeken die aan het bestemmingsplan T-Best Noord ten grondslag liggen.

Ad e)

In de wijzigingsregels is bepaald onder welke voorwaarden deze gronden kunnen worden gewijzigd ten behoeve van perifere detailhandel. Naast onderzoeksvoorwaarden zijn ook enkele (extra) bouwregels vastgelegd. Deels zijn deze regels te herleiden tot de regels zoals deze voor het gehele bedrijventerrein 't Zand gelden. Hiermee geeft de gemeente voldoende inzicht in de toekomstige bouwmogelijkheden van de gronden. Er ligt immers op dit moment een bouwvlak waarbinnen moet worden gebouwd, terwijl in de wijzigingsregels in voldoende mate duidelijk wordt hoe verdere invulling aan het perceel wordt gegeven. Verdere beperkingen, bijvoorbeeld ten behoeve van een maximum bvo detailhandel acht de gemeente – mede gelet op de grootte van het perceel – niet noodzakelijk. De wijzigingsbevoegdheid is op deze wijze voldoende geobjectiveerd.

Ad f) De ontwikkeling van perifere detailhandel past in het gemeentelijk beleid. In de Economische Ontwikkelingsvisie Best (2006) stelt de gemeente dat voor de traditionele perifere detailhandelsbranches en voor andere grootschalige winkels – vanwege de aard en de omvang van de producenten/winkels – vestiging op bedrijventerrein 't Zand voor de hand ligt. Dit uitgangspunt is in de Beleidsnotitie Detailhandel op Bedrijventerreinen (2006) verder uitgewerkt. Hierin wordt een limitatief aantal vormen van detailhandel genoemd dat zich mag vestigen op een bedrijventerrein. Dit geldt in ieder geval voor detailhandel in goederen die naar aard en omvang niet passend zijn in de winkelconcentratiegebieden (centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind), zoals bouwmarkten. In (de bijlage H3.A bij) het Basisplan Centrumontwikkelingen Best (2010) wordt dit uitgangspunt bevestigd, omdat daarin wordt gesteld dat er wordt gestreefd naar vestiging van perifere winkelbranches – waaronder bouwmarkten – op bedrijventerrein 't Zand. Ook in de structuurvisie wordt dit uitgangspunt herhaald.

Conclusie

23a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23f.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde beleidslijn zal worden opgenomen in het beleidskader.

24 Belanghebbende bouwmarkt 2 (Multimate)
Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de samenvatting.</i>
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de beantwoording.</i>
Conclusie
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de conclusies.</i>

25 Belanghebbende bouwmarkt 3 (BPG Van de Wal)
Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de samenvatting.</i>
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de beantwoording.</i>
Conclusie
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de conclusies.</i>

26 Belanghebbende bouwmarkt 4 (Multimate)
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de samenvatting.</i>
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de beantwoording.</i>
Conclusie
<i>Zie inspraakreactie 23 voor de conclusies.</i>

27 Belanghebbende bedrijfswoning 7 (De Ronde)
Ingekomen 21 januari 2011 / dagtekening 18 januari 2011
a. <i>De huidige bedrijfswoning aan De Ronde 11 is slechts voor een zeer klein gedeelte aangeduid met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit deel is uitgaande van de plankaart veel kleiner dan het deel dat momenteel als bedrijfswoning wordt gebruikt.</i>
b. <i>Op pagina 17 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat bufferzone langs de Willem de Zwijgerweg aansluit op het woongebied. Het lijkt de indiener dat de bedrijfswoning past in deze omschrijving. Op pagina 39 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat het bestemmingsplan zich voornamelijk richt op een consolidatie van de huidige situatie. Op pagina 9 van bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de functie van de bedrijfswoning middels een wijzigingsplan wordt verwijderd. Dit lijkt een afwijking van hetgeen op pagina 39 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld. Dit is voor de bewoners ongewenst en zal mogelijk leiden tot aanzienlijke planschade. De indiener verzoekt om een nadere toelichting.</i>

Ad a) wijziging grootte bedrijfswoning

De verbeelding is aangepast waarbij de aanduiding voor de bedrijfswoning is vergroot.

Ad b) wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen

In het verleden is met regelmaat meegewerkt aan het oprichten van bedrijfswoningen bij bedrijven op de twee bedrijventerreinen in Best, namelijk 't Zand en Breeven. Inmiddels is gebleken dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen – vanwege milieuregelgeving- tot ongewenste beperkingen van de bedrijfsactiviteiten leidt. De gemeente en de provincie hebben om deze reden de wens uitgesproken geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. De bedrijventerreinen kunnen op termijn beter tot hun recht komen wanneer het aantal bedrijfswoningen wordt verminderd. De bedrijfswoningen die dusdanig vergund en in gebruik zijn, worden in eerste instantie positief bestemd. Het gebruik van de woning mag dus gewoon worden voortgezet. Zodra de bedrijfswoning niet meer dusdanig in gebruik is, is het mogelijk om via de wijzigingsbevoegdheid de functie bedrijfswoning weg te bestemmen. Omdat de gemeente niet het huidige (legale) gebruik

wil wegbestemmen, is de voorwaarde opgenomen dat het gebruik van de bedrijfswoning als gebruikswoning moet zijn beëindigd alvorens van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Conclusie

27a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28 Belanghebbende 't Zand 1 (Binnenweg/Fabrieksweg/Zandstraat)

Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

a. *Op pagina 12 is een figuur weergegeven waaruit blijkt dat het perceel deels de functiecategorie 'showrooms en perifere detailhandel' en deels de functie 'productie, handel en nijverheid'. Het voornemen van de indiener is om op dit perceel nieuwbouw te realiseren voor verschillende bedrijven met wisselende functies. Het verzoek is om het bestemmingsplan aan te passen zodat voor het gehele perceel de functie 'showrooms en perifere detailhandel' is toegestaan.*

b. *De indiener kan niet herleiden of het hoogteaccent van 16 m ook van toepassing is op het betreffende perceel of dat uitgegaan dient te worden van 12 m. Daarnaast wordt ook de maximale bouwhoogte van 18 m aangegeven i.v.m. het straalpad. Het verzoek van de indiener is om geen minimale bouwhoogte op te nemen en de maximale bouwhoogte te stellen op 16 m.*

c. *De indiener kan niet instemmen met de verplichte voorgevellijn omdat dit de vrije indeelbaarheid van het perceel beperkt en omdat deze verplichting in het vigerende bestemmingsplan niet is opgenomen.*

Ad a) functie aanpassing

Langs de Eindhovenseweg-Zuid, de primaire route, zijn showrooms en perifere detailhandel mogelijk, mede vanwege de entreefunctie. Het overige terrein van 't Zand is bedoeld voor de functies productie, handel en nijverheid. Het bestemmingsplan is op deze locatie niet aangepast op de eventuele functie voor showrooms en perifere detailhandel.

Ad b) bebouwingshoogte

Voor de nrs 34 t/m 42 aan de Hallenweg en nrs 6 t/m 12 aan de IBC-weg geldt een maximale bouwhoogte van 12 m. Voor de gronden ten oosten van deze percelen geldt een minimale en maximale bouwhoogte van respectievelijk 16 m en 25 m. De maximale bouwhoogte van 18 m vanwege het straalpad is verwijderd omdat er geen sprake meer is van een straalpad.

De locaties van de hoogteaccenten volgen uit het beeldkwaliteitplan. Voor deze plekken is in afwijking van de vigerende hoogteregeling een hogere maat opgenomen, waarbij tevens een minimale hoogtemaat is voorgeschreven. De locatie van indiener is geen entree van het bedrijventerrein en/of anderszins en locatie waarvoor een accent gewenst is. De hoogtemaat uit het vigerende bestemmingsplan (bouwhoogte van maximaal 12 m) is hier opnieuw opgenomen. Aan het verzoek van indiener wordt geen gevolg gegeven.

Ad c) voorgevellijn

Gelet op de wens om op de gronden van 't Zand een kwaliteitsslag te slaan, acht de gemeente het noodzakelijk een regeling omtrent voorgevels op te nemen. Op die manier beoogt de gemeente het verrommelde straatbeeld te verbeteren, wordt langs de primaire routes één bebouwingswand gecreëerd en vormt de bebouwing de geleiding van de entree naar het gehele bedrijventerrein. Uiteraard is individuele expressie per bedrijf mogelijk.

De positie van de gevellijn komt overeen met de bouwgrens van het vigerende bestemmingsplan. Deze regeling is zodanig ingestoken dat ondernemers pas bij nieuwbouw hiermee te maken krijgen. 70% van de voorgevel van deze gebouwen moet IN de gevellijn worden gesitueerd. Voor de overige 30% mag de voorgevel tot maximaal 5 m achter de

geveelijn worden gebouwd.
Conclusie
28a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
28b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
28c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29 Belanghebbende Breeven 2 (De Rijn) Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 18 januari 2011
a. <i>De indiener is van mening dat geen rekening wordt gehouden met de belangen en verstrekte vergunningen van het bedrijf.</i>
b. <i>De indiener is van mening dat het voorontwerp in strijd is met de eerdere beleidsvisie zoals door de gemeente geformuleerd.</i>
c. <i>Het bestemmingsplan spreekt over een vergroting van het bedrijventerrein Breeven met circa 25% meer grondoppervlakte. De indiener merkt op dat de huidige infrastructuur aan het maximum zit en met meer dan 25% meer verkeer in de morgen en avondspits een verkeerschaos ontstaat.</i> <i>De indiener wijst erop dat onvoldoende rekening is gehouden met de luchtkwaliteit nu de verkeersintensiteit toeneemt.</i> <i>De indiener maakt bezwaar tegen het niet opnemen van voldoende extra ontsluitingsmogelijkheden waardoor problemen ontstaan.</i>
d. <i>Door geen extra ontsluitingen of drastische verbeteringen te realiseren, zal de indiener economische schade leiden.</i>
e. <i>De indiener tekent aan dat door het niet opnemen van de aanpassingen in de infrastructuur geen financiering zal zijn voor het uitvoeren van de noodzakelijke ontsluitingen. Zonder een gedegen financiële paragraaf is er geen geld om de problemen in de tekorten van de infrastructuur op te lossen.</i>
<u>Ad a) belangen bedrijf</u> Vanwege de gekozen uitgangspunten voor de milieuzonering (maximale zonering rekening houdend met gevoelige functies), valt het bedrijfsperceel van indiener binnen verschillende milieucategorieën. Ten opzichte van de vigerende regeling is de milieuzonering in het voorontwerpbestemmingsplan op het perceel van de indiener strikter. Er is bekeken welke activiteiten door de verschillende bedrijven worden uitgeoefend en indien noodzakelijk is voor enkele bedrijven een specifieke aanduiding opgenomen. Voor het bedrijf van indiener is niet gebleken dat er activiteiten worden uitgeoefend die niet binnen de opgenomen milieuzonering passen. In het zonebewakingsmodel van de industrieterreinen Heide en Breeven is rekening gehouden met de in het verleden vergunde geluidsruimte van het bedrijf.
<u>Ad b) strijd beleidsvisie</u> Indiener maakt niet duidelijk met welke beleidsvisie de huidige bestemmingslegging in strijd zou zijn. In de toelichting van het voorontwerp zijn de relevante en geldende beleidsstukken opgenomen. Uit geen van deze stukken blijkt de door indiener bedoelde strijdigheid. De gemeente kan zich dan ook niet in dit bezwaar van betrokkene vinden.
<u>Ad c) verkeerschaos Breeven-Zuid</u> De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen met daarbij de benodigde onderzoeken. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied.
<u>Ad d) economische schade door geen extra ontsluitingen</u> In dit overwegend consoliderende bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen zoals Breeven-

Zuid niet zijn opgenomen, worden geen nieuwe ontsluitingen voor Breeven mogelijk gemaakt. Het verbeteren van de verkeerssituatie vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan waar de bestaande functies en het gebruik wordt geregeld.

Ad e) financiering infrastructuur

Zie de beantwoording onder c en d.

Conclusie

29a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29e. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30 Belanghebbende bouwmarkt 5 (Perkplantenkwekerij via Damond)

Ingekomen 21 januari 2011 / dagtekening 20 januari 2011

a. *Indiener vraagt de gemeente om de komst van Hornbach in heroverweging te nemen. De gemeente Best is met de indiener in onderhandeling over de grondverkoop van een perceel gebaseerd op hervestiging en uitbreiding van de plantenkwekerij naar een tuincentrum. Het toekomstperspectief van deze onderneming wordt nadelig beïnvloed door de komst van Hornbach op het bedrijventerrein, welke door de gemeente mogelijk wordt gemaakt. Dit voornemen staat ook lijnrecht tegenover de door de gemeente gewekte verwachtingen richting indiener.*

b. *Indiener vraagt aan gemeente om medewerking te verlenen aan hervestiging en uitbreiding van het bedrijf op de locatie die door indiener is aangedragen.*

Ad a)

Zoals bij inspraakreactie 23 onder b is aangegeven, hoeven de (financiële) gevolgen voor individuele bedrijven door een ontwikkeling (die door de bestemmingsplanwijziging wordt mogelijk gemaakt) door de gemeente niet afgewogen te worden.

Overigens is de plantontwikkeling niet direct mogelijk maar via een wijzigingsbevoegdheid.

Ad b)

De procedure van dit bestemmingsplan is niet de aangewezen procedure voor de door indiener verzochte medewerking. De bedoelde locatie is immers buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. Indiener wordt verzocht haar verzoek te concretiseren, op basis waarvan indiener met de gemeente in overleg kan treden.

Conclusie

30a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31 Belanghebbende bouwmarkt 6 (MGM Projectontwikkeling via Kessels, Hanssen, 't Sas)

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

a. *Indiener stelt dat er geen sprake is van behoorlijk bestuur, omdat bij de planontwikkeling van perifere detailhandel branchegericht volumineus op het B&G-terrein geen rekening is gehouden met de belangen van indiener.*

b. *Indiener stelt dat het mogelijk maken van vestiging van perifere detailhandel branchegericht volumineus op het B&G-terrein in strijd is met het geldende detailhandelsbeleid van de gemeente Best. Indiener wijst erop dat er nergens wordt onderbouwd, waarom wordt afgeweken van het geldende beleid.*

Indiener stelt dat in het bestemmingsplan niet is aangetoond dat er

	<i>distributieplanologische ruimte is voor vestiging van perifere detailhandel branchegericht volumineus op het B&G-terrein.</i>
c.	<i>Indiener wijst erop dat wanneer niet wordt voldaan aan de criteria (distributieplanologische eisen / duurzame ontvruchting van voorzieningen) die gesteld worden voor de wijziging naar perifere detailhandel branchegericht volumineus, de alternatieve bestemming ook niet bepaald moet worden, gelet op eerdere uitlatingen van de gemeente.</i>
d.	<i>Concrete plannen: Indiener stelt dat de vestiging van de Hornbach op het bedrijventerrein niet via een wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen in een bestemmingsplan. Het initiatief zou direct bestemd moeten worden in het voorontwerpbestemmingsplan omdat er reeds concrete plannen zijn zodat een integrale toetsing naar de haalbaarheid plaats kan vinden</i>
e.	<i>Integrale toetsing: De indiener stelt dat als er concrete plannen zijn het passender is om de bestemming meteen op te nemen. Dan kan er een integrale beoordeling plaats vinden en tevens de effecten op andere percelen bepaald worden. Voor de primaire bestemmingen is wel getoetst op de aspecten geluid, stof, verkeer maar niet voor de subsidiaire bestemmingen (zoals de wijzigingsbevoegdheid). In de toelichting wordt gesteld dat de toetsing nog niet volledig kan zijn omdat de bestemming onduidelijk is. De indiener stelt echter dat concrete bestemming wel bekend is. Er is in het onderzoek geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking en de distributieplanologische gevolgen van de beoogde Hornbach vestiging.</i>
f.	<i>Geheel ander planologisch concept: Het voorgestelde instrument is niet passend omdat met de wijzigingsbevoegdheid voor het B&G terrein een geheel nieuw planologisch concept ontstaat dat niet in vergelijkbare verhouding staat tot de primaire bestemming.</i>
g.	<i>Indiener stelt dat de voorwaarden, waaronder gewijzigd mag worden, vaag zijn / onvoldoende bepaald zijn. Hierdoor zijn de overige criteria waarop in een bestemmingsplan aan getoetst moet worden mogelijk niet meer aan de orde.</i>
h.	<i>Het plan op het B&G terrein past niet bij de gemeentelijke toekomstvisie 2000-2020 waarin wordt gesteld dat er ruimte moet komen om in de lokale vraag te voorzien en hinderlijke bedrijven te verplaatsen. Een super grote winkel past niet binnen de provinciale 'Brain Port' visie waar hoogwaardige kennisbedrijven worden voorgesteld.</i>
i.	<i>Indiener verzoekt dat de detailhandelsbestemming voor haar eigen percelen (met aanduiding perifere detailhandel) verruimd kunnen worden met de verkoop van food, zodat de verhuurbaarheid van de panden verbetert na de komst van Hornbach naar het bedrijventerrein.</i>
<u>Ad a)</u> De gemeente heeft enige tijd terug al kenbaar gemaakt dat het oostelijk deel van 't Zand geschikt is voor de vestiging van perifere detailhandel. Dit is in verschillende beleidsstukken vanaf 2006 te lezen (o.a. Economische ontwikkelingsvisie Best (mei 2006) en Beleidsnotitie detailhandel op bedrijventerreinen (april 2006)). Met de wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel op een gedeelte van 't Zand, wordt hier nader uitvoering aan gegeven. De (financiële) gevolgen voor individuele winkels door een ontwikkeling (die door wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt) hoeven door de gemeente niet te worden afgewogen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) stelt in een aantal uitspraken* eenduidig dat economische of distributieplanologische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een winkel zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden. Voor een verdere toelichting op deze reactie wordt verwezen naar het antwoord bij reactie 23 a en b. * Vz ABRvS 24 december 2010, nr. 201008612/2/R3, LJN: BO9174 en Vz ABRvS 24 december 2010, nr. 201009590/2/ R3, LJN: BO9176. <u>Ad b)</u>	

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het antwoord bij reactie 23 a en f.

Ad c)

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het antwoord bij reactie 23 b.

Ad d)

Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, dan wel op andere wijze medewerking wordt verleend aan de vestiging van een perifere detailhandel vestiging op de betreffende locatie, dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit uit zich onder meer in de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet wordt ontworpen. Deze voorwaarde is dan ook als voorwaarde voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ter verduidelijking overigens, wordt de interpretatie van 'ontworpen van de voorzieningenstructuur' gevolgd zoals deze door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt aangehouden, zie het antwoord bij reactie 23 b.

Ad e)

Het onderzoek naar de aspecten geluid, stof, verkeer zal worden uitgevoerd indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Voor beantwoording van deze reactie wordt verder verwezen naar het antwoord van deze reactie onder d.

Ad f)

De wijzigingsbevoegdheid past binnen de Visie Bedrijventerreinen en deze wijzigingsgebied sorteert dan ook voor op eventuele toekomstige wijzigingen. Pas op het moment dat er een concreet en uitgewerkt initiatief is moet worden voldaan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid.

Het betreffende perceel behoudt in dit bestemmingsplan de huidige gebruiksmogelijkheden. Pas op het moment dat een haalbaar plan wordt gepresenteerd zal van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. Dit moe duidelijk zijn, gelet op de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld. Mocht een ondernemer een andere weg voorstaan om een perifere detailhandelsvestiging ter plaatse op te richten, dan staat de gemeente daar niet afwijzend tegenover. Van belang is dat onderzoek naar de ruimtelijke aspecten aantoont dat de betreffende vestiging aanvaardbaar is.

Ad g)

De wijzigingsvoorwaarden voor de oostelijke flank van 't Zand zijn voldoende beperkt en voldoende duidelijk. Zo worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de gebruiks- en bouwmogelijkheden, maar ook ten aanzien van het te verrichten onderzoek. Verdere inperking van de wijzigingsbevoegdheid acht de gemeente niet noodzakelijk. Immers indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient er nader onderzoek te worden verricht naar meerdere aspecten waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad h)

In de Economische Ontwikkelingsvisie Best (2006) wordt vestiging op een locatie buiten de bestaande winkelcentra mogelijk geacht voor de traditionele perifere winkelbranches ("PDV": auto's, boten, caravans, woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra etc.) alsmede andere grootschalige perifere vormen van detailhandel ("GDV"). Om met name de vraag van een aantal lokale ondernemingen in dit segment te huisvesten is een ruimtelijk cluster op bedrijventerrein 't Zand gewenst. Vestiging van een dergelijk cluster staat de doelstellingen van de provincie niet in de weg.

Ad i)

In de Beleidsnotitie Detailhandel op Bedrijventerreinen (2006) wordt een limitatief aantal vormen van detailhandel genoemd dat mag vestigen op een bedrijventerrein. De verkoop van levensmiddelen (food) maakt hier geen onderdeel van uit. De gemeente acht het wenselijk dat detailhandel in dagelijkse goederen juist in centrumlocaties wordt uitgeoefend en enkel detailhandel dat niet passend is op centrumlocaties op het bedrijventerrein wordt geplaatst.

Conclusie

- | | |
|------|--|
| 31a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31e. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31f. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31g. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 31h. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betreffende beleidsvoornemens worden duidelijker in de toelichting beschreven. |

32 Omwonende 't Zand – bouwhoogte 1

Ingekomen 20 december 2010 / dagtekening 17 december 2010

- a. *De indiener vraagt om duidelijkheid omtrent de bouwhoogtes op 't Zand. Op pagina 22 van het Beeldkwaliteitplan staat een maximale bouwhoogte van 8 m terwijl op pagina 27 van het Beeldkwaliteitplan een maximale bouwhoogte staat van 16 m.*

Ad a) bouwhoogte

De toelichting vormt een beschrijving van de plannen en ontwikkelingen voor het plangebied. In hoofdstuk 5 van de toelichting is specifiek een uitleg gegeven van de regeling van het plan. De uitleg ziet op de regeling in combinatie met de verbeelding (de plankaart). Op de verbeelding zijn namelijk de maten en getallen waaraan getoetst wordt, opgenomen. Per bestemming is een beschrijving van onder andere de bouwregels te lezen. Omdat per bestemming verschillende bouwregels gelden, en daarmee ook verschillende hoogtematen, klopt het dat niet overal dezelfde bouwhoogte wordt benoemd. Uiteraard is het wel de bedoeling dat de bouwhoogtes die worden genoemd in overeenstemming zijn met hetgeen in de regeling is opgenomen.

Gelet op de locatie waar indiener woont, zal betrokkene met name geïnteresseerd zijn in de hoogteregeling die van toepassing is op bedrijventerrein 't Zand. Op de verbeelding is per locatie inzichtelijk welke minimale, dan wel maximale bouwhoogte geldt. Omdat de bouwhoogtes op 't Zand variëren, kan geen eenduidig antwoord worden gegeven. Wel wordt opgemerkt dat voor de locatie die het meest nabij de woning van indiener is gelegen een minimale bouwhoogte van 16 m geldt en een maximale bouwhoogte van 25 m (zie verbeelding voor bedrijventerrein 't Zand).

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 32a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|------|---|

33 Belanghebbende Breeven-Zuid

Ingekomen 24 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011

- a. *De indiener is eigenaar van de gronden die vallen onder wijzigingsbevoegdheid 5. Voor dit gebied is met ambtelijke vertegenwoordigers een gebiedsvisie opgesteld. De indiener stelt voor om deze gronden een globale uit te werken bestemming toe te kennen met uitwerkingsregels die gebaseerd zijn op de gebiedsvisie.*

b.	<i>De gebiedsvisie heeft betrekking op het gehele gebied ten zuiden van Breeven en derhalve ook op de gronden tracé Ploegstraat en RWS- compensatiegebied. De indiener verzoekt om dit gebied inclusief de daarop aansluitende groenstrook binnen één planologisch regime te brengen.</i>
c.	<i>De indiener stelt voor om de verdeling 'Bedrijventerrein- 3, Groen en Water' te koppelen aan de gronden waarop de gebiedsvisie betrekking heeft en niet aan de gronden van de wijzigingsbevoegdheid.</i>
d.	<i>De indiener is van mening dat de verdeling van de bestemmingen Groen en Water niet aansluit op de beoogde landschappelijke inpassing. De indiener stelt voor om uit te gaan van de bestemming Groen, waarbinnen groen en water kunnen worden gerealiseerd.</i>
e.	<i>De indiener stelt een maximale bouwhoogte van 30 m voor waardoor kan worden ingespeeld op de etalagefunctie van deze locatie en gelet op de hoogteligging van het terrein. En de indiener stelt voor om 'Brainmarker' mogelijk te maken met een hoogte van circa 50 m.</i>
<u>Ad a t/m e)</u> De wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid is komen te vervallen. Indien de planvorming concreter is zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen met daarbij de benodigde onderzoeken. Het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied.	
Conclusie	
33a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
33b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
33c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
33d.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
33e.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

34 Belanghebbende 't Zand 2 (Bedrijfsweg)	
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011	
a.	<i>De indiener vindt de typering van de aangrenzende woonwijken als 'rustige woonwijk' discutabel gezien de ligging nabij 't Zand, aanwezige activiteiten, geluidsreserveringen en het verkeer langs de randen. De indiener lijkt het omgevingstype 'gemengd gebied' met hieraan verbonden richtlijnen zeker aan de orde.</i>
b.	<i>De huidige geluidszone van het industrieterrein wordt gering opgeschoven aan de zijde van het kanaal en de golfbaan, echter de geluidsbelasting blijft 50 dB(A) waardoor uitbreidingen onmogelijk worden. De indiener acht het wenselijk om de geluidszone verder op te schuiven zodat uitbreidingen mogelijk zijn.</i>
c.	<i>Voor de indiener aangrenzende lege perceel aan de Bedrijfsweg 12 is een geluidsreservering opgenomen van 55 dB(A)/m2 terwijl het bestemmingsplan hier een zwaardere categorie toestaat (cat 4.1) met een dienovereenkomstige geluidsreservering. De indiener vindt deze milieucategorie op dit perceel te laag.</i>
<u>Ad a)</u> De gebiedstypering rustige woonwijk is relevant voor Heide en Breeven. Het industrieterrein 't Zand is in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. Deze zonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan en dus niet de gebiedstypering van aangrenzende woonwijken.	
<u>Ad b)</u> De geluidszone wordt aan verschillende zijden zodanig verruimd dat:	

- enerzijds de bestaande overschrijding van de zone wordt opgeheven en ruimte ontstaat voor toekomstige bedrijfsmutaties;
- anderzijds deze verruiming niet van invloed is op de ligging van de zone in de woongebieden (uitgezonderd Speelheide, waar de geluidszone met enkele meters wordt opgeschoven).

Een verdere verruiming wordt niet noodzakelijk noch gewenst geacht. Uitbreiding van inrichtingen met toepassing van de beste beschikbare technieken (BBT) blijft in alle gevallen mogelijk. 't Zand betreft een overwegend reeds bestaand industrieterrein waar in principe geen uitbreiding van de zone -en in beginsel zeker niet in woongebieden- wordt voorgestaan. Er vindt alleen verruiming plaats daar waar de zone "vol" blijkt te zijn en als zodanig sprake is van strijdigheid met de Wet geluidhinder. Daar waar verruiming van de zone niet van invloed is op de ligging hiervan in woongebieden, is gekozen voor logische begrenzingen zoals -de overzijde van- (spoor)wegen en kanaal. Aan de zijde van Villawijk/Koekoekbos is de geluidszone nog niet "vol", waardoor elke noodzaak voor uitbreiding van de geluidszone over de bestaande woningen ontbreekt.

Ad c)

In het bestemmingsplan is, zoals onder a reeds vermeld is, een milieuzonering exclusief geluid opgenomen. De milieuzonering in het bestemmingsplan heeft dus geen betrekking op het aspect geluid. Het lege perceel aan de Bedrijfsweg 12 ligt aan de zuidrand van industrieterrein 't Zand schuin tegenover het woongebied Villawijk/Koekoekbos. Teneinde te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden onder ad b., is in het zonebeheerplan een geluidsreservering opgenomen van 55 dB(A)/m². Met toepassing van BBT wordt hier nieuwvestiging van bedrijven mogelijk geacht die normaliter vallen in de categorie 4.1.-bedrijven.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 34a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 34b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 34c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

35 Belanghebbende bedrijfswoning 8 (Handelsweg)

Ingekomen 20 januari 2011 / dagtekening 18 januari 2011

- a. *De indiener is als particulier woonachtig op de Handelsweg 6 en niet bedrijfsmatig. De woning van de indiener is geen bedrijfswoning en kan ook niet als zodanig worden aangemerkt. Indien de indiener de woning wil verkopen zal de waarde sterk verminderen. De indiener wil van de gemeente weten hoe de gemeente de toekomst ziet, aangaande het wonen op het industrieterrein.*

Ad a)

Uit het bouwdoossier blijkt dat voor de woning op 7 februari 1978 een industriewoning was aangevraagd. Uit hetzelfde dossier blijkt dat op het vergunningblad – vergunning afgegeven op 21 februari 1978 - de woning niet is afgegeven als 'industriewoning' maar als 'woning'. Er mag ervan worden aangegaan dat het hier een kennelijke verschrijving betreft. Uit het dossier kan namelijk niet worden opgemaakt dat afgeweken is van het bestemmingsplan. Dit was wel noodzakelijk geweest omdat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, niet zijn toegestaan in het destijds geldende bestemmingsplan. Bovendien maakt de aanvraag, waarin verwezen wordt naar een industriewoning, onderdeel uit van de totale vergunning. De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gehandhaafd omdat de woning is vergund als industriewoning.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 35a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|------|---|

36 Omwonende 't Zand – bouwhoogte 2

Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 25 januari 2011	
a.	<i>De indiener maakt bezwaar tegen de minimale/maximale bouwhoogte van 16/25 m voor de gebouwen grenzend aan de Willem de Zwijgerweg. Deze bouwhoogte op korte afstand van de woning/perceel geeft de volgende overlast:</i> <i>1. schaduwwerking, met name in de niet-zomermaanden;</i> <i>2. aantasting van de privacy door inkijk in de tuin en woning;</i> <i>3. geluidsweerkaatsing tegen de hoge gevels waardoor de geluidsoverlast toeneemt.</i> <i>Dit zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.</i> <i>De indiener stelt voor om een maximum hoogte te hanteren overeenkomstig de huidige hoogte van de gebouwen van B&G.</i>
<u>Ad a)</u> De locaties van de hoogteaccenten volgen uit het Beeldkwaliteitplan. Dit zijn gebouwen of bouwkundige elementen met een herkenbare entree van het bedrijventerrein. Deze locaties liggen op strategische plekken in het gebied of liggen bij de kruising van hoofdwegen. Doel van deze accenten is om de oriëntatie te verbeteren en zij bieden daar gevestigde bedrijven de gelegenheid om zich te etaleren of te afficheren. Het moet mogelijk zijn om dit doel te bereiken door middel van een afwijkende bouwvorm of kleur en niet alleen door hoogte. Om die reden en gezien de bewaren van de indiener zal de bepaling van een minimum en maximum hoogte van respectievelijk 16 en 25 m komen te vervallen.	
Conclusie	
36a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

37 Omwonende 't Zand – bouwhoogte 3	
Ingekomen 25 januari 2011 / dagtekening 24 januari 2011	
a.	<i>Voor een samenvatting van de inspraakreactie wordt verwezen naar inspraakreactie 36.</i>
<u>Ad a)</u> Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het antwoord bij reactie 36 a.	
Conclusie	
37a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

38 Belanghebbende bedrijfswoning 9 (Industrieweg)	
Ingekomen 13 januari 2011 / dagtekening 11 januari 2011	
a.	<i>De bedrijfswoning op de Industrieweg 140 is te klein uitgetekend. De bedrijfswoning is in zijn geheel een bedrijfswoning, en niet een deel daarvan. De indiener verzoekt om de plankaart aan te passen.</i>
<u>Ad a) bedrijfswoning</u> De verbeelding is aangepast waarbij de aanduiding voor de bedrijfswoning is vergroot.	
Conclusie	
38a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

39 Belanghebbende bedrijfswoning 10 (Industrieweg)	
Ingekomen 3 januari 2011 / dagtekening 3 januari 2011	
a.	<i>De indiener maakt bezwaar betreft het niet opnemen van het al 40 jaar bestaande woonhuis aan de Industrieweg 165 en Industrieweg 165a.</i>
<u>Ad a) bedrijfswoning</u>	

Op 6 april 1960 (verzonden 8 april 1960) is een vergunning voor een woonhuis met smederij verleend. Op het adres van de indiener is volgens de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) echter niemand ingeschreven. Hiermee is er geen grond voor het toekennen van de aanduiding bedrijfswoning.

Conclusie

39a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40 Belanghebbende bouwmarkt 7 (Aquarium Coenen)

Ingekomen 19 januari 2011 / dagtekening 18 januari 2011

- a. *Indiener verwacht dat de werkgelegenheid niet toeneemt door de komst van Hornbach, omdat door de toegenomen concurrentie overige winkels in de gemeente Best juist personeel zullen moeten afstoten.*
- b. *Indiener stelt dat vestiging van Hornbach op het bedrijventerrein niet past in het Basisplan Centrumontwikkelingen Best, omdat het tot effect zal hebben dat het centrum van Best minder bezocht wordt.*
- c. *Indiener wijst erop dat de huurprijzen in het centrum aanzienlijk hoger zijn dan in de periferie. Dit verschil leidt tot oneerlijke concurrentie voor alle ondernemers waar Hornbach zich op richt. Dit heeft uiteindelijk een leegloop van kleinschalige winkels tot gevolg.*
- d. *Er zal nauwelijks combinatiebezoek zijn tussen Hornbach en overige winkels vanwege het uitgebreide assortiment van Hornbach.*
- e. *Indiener stelt dat Hornbach zal afdoen aan de – door de gemeente gewenste – fraaie entree van Best.*

Ad a)

Consequenties op gebied van werkgelegenheid zijn geen aspecten die in het kader van de procedure van het bestemmingsplan aan de orde kunnen komen. Toetsing van het bestemmingsplan is beperkt tot ruimtelijke aspecten. Werkgelegenheid kan niet als een ruimtelijk aspect worden aangemerkt.

Ad b)

De ontwikkeling van perifere detailhandel op bedrijventerrein 't Zand past in het gemeentelijk beleid. In de Economische Ontwikkelingsvisie Best (2006) stelt de gemeente dat voor de traditionele perifere detailhandelsbranches en voor andere grootschalige winkels – vanwege de aard en de omvang van de producenten/winkels – vestiging op bedrijventerrein 't Zand voor de hand ligt. Dit uitgangspunt is in de Beleidsnotitie Detailhandel op Bedrijventerreinen (2006) verder uitgewerkt. Hierin wordt een limitatief aantal vormen van detailhandel genoemd dat mag vestigen op een bedrijventerrein. Dit geldt in ieder geval voor detailhandel in goederen die naar aard en omvang niet passend zijn in de winkelconcentratiegebieden (centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind), zoals bouwmarkten. In (de bijlage H3.A bij) het Basisplan Centrumontwikkelingen Best (2010) wordt dit uitgangspunt bevestigd, omdat daarin wordt gesteld dat er wordt gestreefd naar vestiging van perifere winkelbranches – waaronder bouwmarkten – op bedrijventerrein 't Zand. Met de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel op 't Zand wordt nader uitvoering aan het beleid van de gemeente gegeven.

Ad c)

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr 23 onder b.

Ad d)

Dit is een aspect dat niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure aan de orde kan komen. Het betreft namelijk geen aspect dat de ruimtelijke ordening raakt.

Ad e)

In overleg met de gemeente zal naar een invulling worden gezocht waarmee aan de beeldbepalende functie van de locatie kan worden voldaan. Dit aspect komt nadrukkelijk aan de orde bij de aparte procedure voor het wijzigingsplan en is in het kader van deze procedure nog niet aan de orde. Overigens is de plantontwikkeling niet direct mogelijk maar via een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

40a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40e. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

41 Belanghebbende Heide (Veenpluis)

Ingekomen 19 januari 2011 / dagtekening 19 januari 2011

a. *Is de straalzender nog aanwezig en is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-straalpad" nog actueel?*

b. *Er wordt verzocht het bebouwingspercentage te verhogen naar 60%, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.*

c. *Is het mogelijk om de maximale bouwhoogte in het zuidelijk gedeelte te verhogen (in huidige plankaart staat 15 m terwijl de maximale bouwhoogte in het centrale gebied 25 m is)?*

d. *Verzocht wordt vigerende rechten positief te bestemmen. Twee gebouwen op de campus vallen bijvoorbeeld niet binnen het bouwvlak op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de hoeveelheid bedrijfsgebonden kantoren groter dan de genoemde 2.000 m², namelijk ongeveer 55.000 m². Op de campus zijn bovendien antennes van ongeveer 25 meter aanwezig.*

e. *Is het mogelijk om de bestemming van het gebied tussen de campus en de A58, conform het vigerende bestemmingsplan, te bestemmen als bedrijventerrein?*

Ad a) straalpaden

De straalpaden zijn niet meer van toepassing en zijn verwijderd uit het bestemmingsplan. De bouwhoogtes worden hierop aangepast.

Ad b) bebouwingspercentage Heide

Het gebied Heide heeft een campus-setting met losse herkenbare eenheden. In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden en eisen opgesteld om dit specifieke karakter te waarborgen. Dit heeft tot gevolg dat er bijvoorbeeld geen gevelijn-bepaling is opgenomen. Het is ruimtelijk verantwoord om het bebouwingspercentage –conform het vigerende bestemmingsplan- te vergroten en dit te stellen op 60%.

Ad c) bouwhoogte Heide

De bouwhoogte is voor het gedeelte langs de A58 in het gebied Heide gewijzigd naar 20 m, in overeenstemming met bedrijventerrein Breeven. De overige bouwhoogten blijven ongewijzigd (de bouwhoogte van 8 m ter plaatse van het straalpad is komen te vervallen).

Ad d) bestemming vigerende rechten

Het gebouw op de hoek van de Veenpluis en de Ringweg is per abuis buiten het bouwvlak gelegen. De verbeelding is op dit punt aangepast. Er worden aanduidingen voor de campus opgenomen zodat ter plaatse 55.000 m² bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan en

antennes tot maximaal 25 meter mogen worden geplaatst.

Ad e) groenzone A58

In het vigerende bestemmingsplan is een doorsnede opgenomen die aangeeft dat tussen de A58 en het gebied Heide een bebouwingsvrije zone geldt van 100 m. In de Verordening ruimte is deze zone bestemd als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gezien de eigendomssituatie van de indiener en de vigerende rechten wordt deze zone in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden om te voldoen aan de Verordening Ruimte. Binnen deze zone zijn geen gebouwen toegestaan en tevens geen functies zoals opslag of parkeervoorzieningen. Inhoudelijk wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

Conclusie

- | | |
|------|--|
| 41a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 41b. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 41c. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 41d. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 41e. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

42 Belanghebbende Heide 2 (Tormantil)

Ingekomen 28 januari 2011 / dagtekening 27 januari 2011

- | | |
|----|---|
| a. | <i>De indiener verzoekt om de plankaart aan te passen zodat het tweetal bestaande gebouwen (portiersloge en de fietsenstalling) op het terrein van de indiener binnen de bebouwingszone valt, conform de werkelijke situatie.</i> |
| b. | <i>In het meetrapport van K&M staat dat het bedrijf van indiener één van de meest bepalende bedrijven is die zorgt voor de overschrijding van de geluidsnorm rondom Batadorp. Daarna volgen mogelijke maatregelen om deze overschrijding terug te dringen. Voor de indiener zijn alleen maatregelen bespreekbaar die de bedrijfsvoering niet schaden.</i> |

Ad a)

Het bouwvlak is aangepast zodat de bestaande gebouwen (portiersloge en de fietsenstalling)binnen de bebouwingzone valt.

Ad b) Maatregelen geluid

De gemeente zal in overleg met het bedrijf de uit te voeren maatregelen bepalen. In het kader van het zonebeheerplan en de vaststelling van de beleidsmatige geluidszone voor het industrieterrein Heide-Breeven zal een nadere afweging (moeten) worden gemaakt ten aanzien van de uiteindelijke ligging van de zone alsmede het zonebeheer. Hierbij zal c.q. moet rekening worden gehouden met de reeds aan bedrijven vergunde geluidsruijmt. Bij de afweging dient de gemeente zowel de belangen van de bedrijven als van de bewoners in Batadorp in beschouwing te nemen.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 42a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 42b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

43 Belanghebbende Bouwmarkt 8

Ingekomen 31 januari 2011 / dagtekening 18 januari 2011

Zie inspraakreactie 40 voor de samenvatting.

Zie inspraakreactie 40 voor de beantwoording.

Conclusie

Zie inspraakreactie 40 voor de conclusies.

44 Belanghebbende bouwmarkt 9 (Dierenshop) Ingekomen 20 januari 2011 / dagtekening 7 januari 2011
<i>a. De indiener maakt bezwaar tegen de invulling van bepaalde (volumineuze) detailhandel in de periferie. In de Beleidsnotitie detailhandel staat dat detailhandel op bedrijventerreinen niet wenselijk is. Alleen als de aard en omvang van de goederen niet passend is in het centrum. Het vorig jaar uitgevoerde DPO stelt dat de versterking van het centrumgebied noodzakelijk is met name de kleinschalige detailhanden een impuls nodig heeft. De indiener stelt de Hornbachvestiging met verkoop in de branche dierbenodigdheden in strijd is met het beleid. Daarnaast zullen meer kleinschalige detailhandel branches zich vestigen in de periferie.</i>
<i>b. Het bezwaar van de indiener is gericht tegen de verkoop van gezelschapsdierbenodigdheden en niet tegen de vestiging van een bouwmarkt in de periferie.</i>
<i>c. De indiener stelt dat als er grootschalige detailhandel wordt toegestaan aan de rand van Best een gezellig centrum met lokale ondernemers onmogelijk is. Het verbeteren van het centrum heeft geen kans op slagen met een Hornbach in het vooruitzicht.</i>
<i>d. Het gevolg van een prijsstunter op basis van oneerlijke concurrentie is leegstand in de winkelpanden en werkeloosheid.</i>
<u>Ad a)</u> De ontwikkeling van perifere detailhandel past in het gemeentelijk beleid. In de Economische Ontwikkelingsvisie Best (2006) stelt de gemeente dat voor de traditionele perifere detailhandelsbranches en voor andere grootschalige winkels – vanwege de aard en de omvang van de producenten/winkels – vestiging op bedrijventerrein 't Zand voor de hand ligt. Dit uitgangspunt is in de Beleidsnotitie Detailhandel op Bedrijventerreinen (2006) verder uitgewerkt. Hierin wordt een limitatief aantal vormen van detailhandel genoemd dat zich mag vestigen op een bedrijventerrein. Dit geldt in ieder geval voor detailhandel in goederen die naar aard en omvang niet passend zijn in de winkelconcentratiegebieden (centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind), zoals bouwmarkten. In (de bijlage H3.A bij) het Basisplan Centrumontwikkelingen Best (2010) wordt dit uitgangspunt bevestigd, omdat daarin wordt gesteld dat er wordt gestreefd naar vestiging van perifere winkelbranches – waaronder bouwmarkten – op bedrijventerrein 't Zand. Ook in de structuurvisie wordt dit uitgangspunt herhaald. Met de wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel op een gedeelte van 't Zand, wordt hier nader uitvoering aan gegeven. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat (kleinschalige) detailhandel niet is toegestaan. <u>Ad b)</u> De ontwikkeling van Hornbach op bedrijventerrein 't Zand past in het gemeentelijk beleid. In de Economische Ontwikkelingsvisie Best (2006) stelt de gemeente dat voor de traditionele perifere detailhandelsbranches en voor andere grootschalige winkels – vanwege de aard en de omvang van de producenten/winkels – vestiging op bedrijventerrein 't Zand voor de hand ligt. Dit uitgangspunt is in de Beleidsnotitie Detailhandel op Bedrijventerreinen (2006) verder uitgewerkt. Hierin wordt een limitatief aantal vormen van detailhandel genoemd dat mag vestigen op een bedrijventerrein. Dit geldt in ieder geval voor goederen die naar aard en omvang niet passend zijn in de winkelconcentratiegebieden (centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind), waaronder de verkoop van gezelschapsdierbenodigdheden. In (de bijlage H3.A bij) het Basisplan Centrumontwikkelingen Best (2010) wordt het uitgangspunt bevestigd, omdat daarin wordt gesteld dat er wordt gestreefd naar vestiging van perifere winkelbranches – waaronder bouwmarkten – op bedrijventerrein 't Zand.

Ad c)

Voor beantwoording van wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 23b. Aanvullend wordt opgemerkt dat vestiging van de onder b) genoemde winkels op een perifere locatie het functioneren van de detailhandel in het centrumgebied niet in de weg staat. Vanwege het verschil in bezoekmotief tussen beide locaties – recreatief winkelen versus doelgericht winkelen – en daarmee het verschil in aanwezige winkels/winkelvormen zal de consument namelijk beide gebieden bezoeken.

Ad d)

Consequenties op gebied van werkgelegenheid zijn geen aspecten die in het kader van de procedure van het bestemmingsplan aan de orde kunnen komen. Toetsing van het bestemmingsplan is beperkt tot ruimtelijke aspecten. Werkgelegenheid kan niet als een ruimtelijk aspect worden aangemerkt. Zie voor meer informatie ook de beantwoording van inspraakreactie 23b.

Conclusie

44a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

44b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

44c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

44d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

45 Belanghebbende bouwmarkt 10 (IJzerwaren)

Ingekomen 4 februari 2011 / dagtekening 2 februari 2011

- a. *De indiener spreekt zijn bezorgdheid uit over de werkgelegenheid binnen de sector Doe het zelf en ijzerwaren indien de Hornbach zich vestigt in Best. Dit zal ten koste gaan van de werkgelegenheid en kan eveneens leegstand tot gevolg hebben.*

Ad a)

Consequenties op gebied van werkgelegenheid zijn geen aspecten die in het kader van de procedure van het bestemmingsplan aan de orde kunnen komen. Toetsing van het bestemmingsplan is beperkt tot ruimtelijke aspecten. Werkgelegenheid kan niet als een ruimtelijk aspect worden aangemerkt. Zie voor meer informatie ook de beantwoording van inspraakreactie 23b.

Conclusie

45a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

46 Belanghebbende 't Zand 3 (IBC-Weg)

Ingekomen 24 maart 2011 / dagtekening 3 januari 2011

- a. *De indiener mist de inpassing van de plannen voor een hotelaccommodatie in het voormalige pand van de Koninklijke IBC. De indiener verzoekt in het ontwerpplan de plannen op te nemen.*

Ad a)

De mogelijkheid om het hotelaccommodatie te realiseren in het betreffende pand wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan op basis van de ruimtelijke onderbouwing die door reclamant is opgesteld.

Conclusie

46a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

47 Belanghebbende Breeven 3 (De Dieze)

Ingekomen 28 januari 2011 / dagtekening 21 januari 2011

- a. *De indiener verzoekt om op de bestemming op de kavel van De Dieze 24a aan te passen zodat het bestaande autobedrijf met de beoogde showroom in het bestemming mogelijk is.*

Ad a)

De regels zijn aangepast en het autobedrijf is positief bestemd.

Conclusie

47a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 8 Beleidsaspecten detailhandel t.b.v. ontwikkeling Hornbach

1

1.1 Inleiding

De vestiging van Hornbach op het bedrijventerrein 't Zand te Best wordt aangemerkt als de ontwikkeling van perifere detailhandel. Zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau zijn hiervoor uitgangspunten en regels geformuleerd. In de volgende paragrafen wordt beschreven of de Hornbach-vestiging past binnen het geldende beleid.

1.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze Rijksnota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- ruimte voor de recreatiesector om zich tot een economische drager (van delen) van het platteland te ontwikkelen.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp 2011) & Barro (2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp

gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Barro. Dit besluitomvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

Voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar onderstaande nationale belangen.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor duurzame energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond. De bodemgesteldheid en (grond)water zijn van grote invloed op de eisen aan bovengrondse functies. Daarom doet het Rijk richtinggevende uitspraken over de gebruiksmogelijkheden van een beperkt aantal locaties.
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

12. Ruimte voor militaire activiteiten.
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Conclusie

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen en bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels ten aanzien van bestemmingsplannen en provinciale regelgeving zien niet op de aspecten die met dit project aan de orde zijn.

Het rijksbeleid staat het project niet in de weg.

1.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

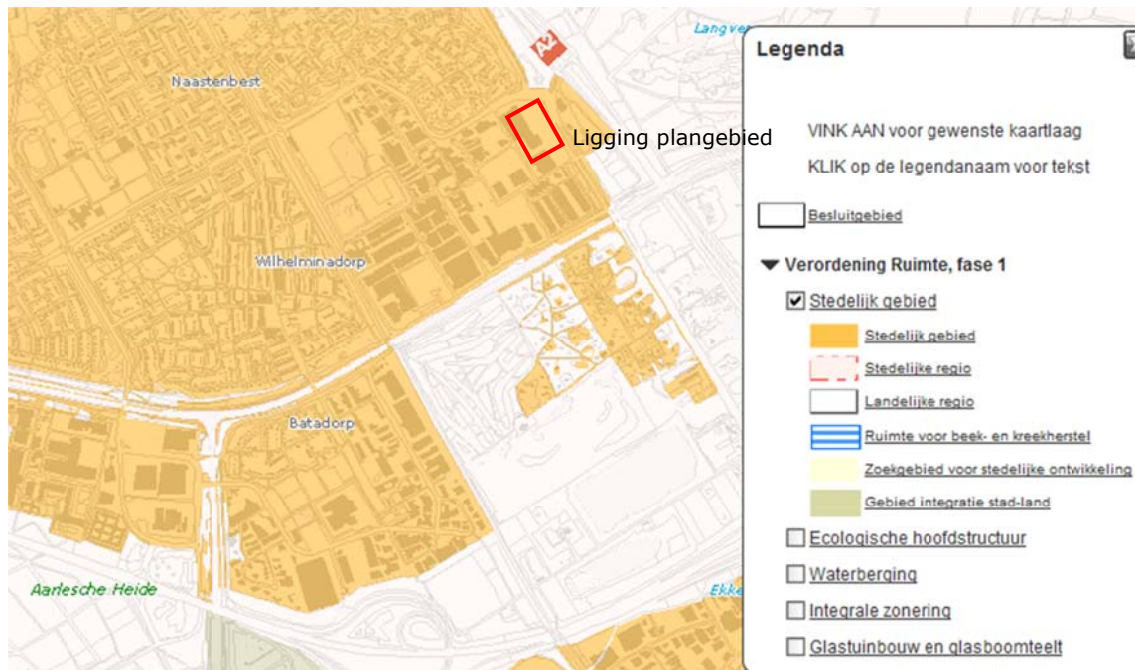
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De hoofdlijnen van het provinciale beleid worden hierin weergegeven. Naast de Structuurvisie heeft de provincie gekozen om voor een aantal onderwerpen het instrument van de verordening in te zetten. Hiertoe is op 1 maart 2011 de Verordening Ruimte in werking getreden.

De Verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen. De Verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen. Aan de hand van de kaart kan worden vastgesteld waar, welke regels van toepassing zijn.

Stedelijke regio's

Het plangebied is op de Kaart Verordening Ruimte aangemerkt als stedelijk gebied (zie figuur 2.1). Voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie bevat de verordening specifieke regels voor detailhandel op bedrijventerreinen en voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Bij ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen dient – in de toelichting op het besluit om af te wijken van het geldende bestemmingsplan – aandacht te worden besteed aan afspraken die in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik. In verband hiermee heeft de gemeente de Stadsregio Eindhoven (SRE) over de voorgenomen ontwikkeling geconsulteerd. Dit in overleg met de provincie en ter vervanging van het RRO omdat dit nog niet geheel naar behoren functioneert. De SRE en de omliggende gemeenten staan positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 2.1 Uitsnede Kaart Verordening Ruimte

Bovenregionale detailhandel

In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan slechts onder bepaalde voorwaarden mag voorzien in de ontwikkeling van een nieuw winkelconcentratiegebied en/of in de uitbreiding van een bestaand winkelconcentratiegebied. Een winkelconcentratiegebied wordt als volgt gedefinieerd: gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of waaraan bij de gemeentelijke structuurvisie een concentratie van detailhandelsvestigingen is toegedacht. Voorwaarde is dat de ontwikkeling niet leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied, waarbij onder bovenregionaal wordt begrepen dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied van buiten een straal van 35 km vanaf het winkelconcentratiegebied en met een te verwachten bezoekersaantal van ten minste 750.000 per jaar. Hiervoor dient een economisch effectenonderzoek te worden uitgevoerd. Ontheffing van deze regels kan door een beperkt aantal gemeenten worden aangevraagd. De gemeente Best is hier niet één van.

Onderzoeksaspecten

Als gevolg van de gestelde regels in de Verordening Ruimte zijn de volgende aspecten onderzocht:

1. Is de vestiging van perifere detailhandel op bedrijventerrein 't Zand als oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein aan te merken?
2. Is bij de vestiging van Hornbach sprake van een nieuw én bovenregionaal winkelconcentratiegebied?

Ad 1

In de gemeentelijke nota 'Bestaande bedrijventerreinen Best, Visie en herstructureringsplan' (mei 2007) is 't Zand – mede gezien zijn ligging – als potentiële vestigingslocatie voor grootschalige perifere detailhandelsactiviteiten aangemerkt. De locatie ligt in het oostelijke deel van het oude, bestaande industrieterrein 't Zand. 't Zand is één van de terreinen die in diverse inventarisaties van provincie en SRE is aangemerkt als sterk verouderd.

Met de vestiging van Hornbach wordt de in de visie vervatte wens van segmentering en clustering van showrooms en perifere detailhandelsvestigingen verder ingevuld. In het

gebied zijn namelijk al een kampeerzaak, een Volvodealer, een Karwei en een McDonald's aanwezig. Daarnaast zal zich binnen afzienbare tijd een Decathlon op het terrein vestigen.

Vanwege de nabijheid van de woonwijk Speelheide is de beoogde locatie voor Hornbach minder geschikt voor (middel)zware industrie. Bovendien is in de directe omgeving sprake van diverse vormen van perifere detailhandel en is deze locatie tevens door de gemeente aangewezen als potentiële locatie voor een type perifere detailhandel zoals door Hornbach wordt uitgeoefend. De vestiging van Hornbach op 't Zand kan om die reden niet als oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein worden aangemerkt.

Voorgaande is voorts bevestigd door het SRE. In hun reactie op het voornemen van Hornbach zich op 't Zand te vestigen is positief bericht. Hieruit blijkt dat ook vanuit de regio in positieve zin op deze ontwikkeling wordt gereageerd. Ook de buurgemeenten (al dan niet stilzwijgend) hebben aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het initiatief van Hornbach.

Ad 2

Bij de vraag of sprake is van een nieuwe én bovenregionaal winkelconcentratiegebied, moet in ogenschouw worden genomen dat ten zuiden van de locatie zich een perifere detailhandelsvestiging in kampeermiddelen bevindt, ten oosten (aan de overzijde van de Eindhovenseweg-Zuid) een regionale autodealer aanwezig is en dat op de locatie T-Best Noord op verschillende locaties perifere detailhandel mogelijk zijn⁶³⁾. Gelet op voornoemde combinatie van (bestaande en toekomstige) perifere detailhandel, maar ook het benoemen van het oostelijk deel van 't Zand als geschikte locatie voor de vestiging van perifere detailhandel in verschillende gemeentelijke beleidsstukken (zie volgende paragraaf), kan het gebied worden aangemerkt als een winkelconcentratiegebied.

Uit het DPO dat ten behoeve van de vestiging van een Hornbach te Best is opgesteld, blijkt dat circa 75% van de omzet van het bedrijf wordt gegenereerd door klanten op maximaal 20 km afstand van de vestiging. De verordening bepaalt dat het verzorgingsgebied van het winkelconcentratiegebied (dus niet alleen van Hornbach, maar in combinatie met de overige aanwezige perifere detailhandel) voor ten minste 20% buiten een straal van 35 km moet liggen. Uit het verrichte DPO blijkt dat de hoeveelheid bezoekers die Hornbach aantrekt buiten een straal van 30 km verwaarloosbaar is. Er is dan ook geen sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied.

Conclusie provinciaal beleid

Perifere detailhandel op 't Zand is ingevolge provinciaal beleid mogelijk. De concentratie van perifere detailhandel rond het plangebied, inclusief de komst van Hornbach, kan niet worden aangemerkt als een bovenregionaal winkelconcentratiegebied, zodat de concentratie niet in strijd met de provinciale verordening is. Wel is sprake van door de provincie gewenste clustering van detailhandelsvestigingen, omdat Hornbach wordt ontwikkeld nabij andere grootschalige winkels als Karwei.

Het initiatief van Hornbach moet worden afgewogen binnen het RRO. Echter, de provincie heeft aangegeven dat dit niet kan plaatsvinden, omdat het RRO nog niet volledig functioneert. Opgemerkt moet worden dat – naast SRE – de buurgemeenten (al dan niet stilzwijgend) hebben aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het initiatief van Hornbach.

63) T-Best noord omvat de gronden ten oosten van bedrijventerrein 't Zand tussen de Eindhovenseweg-Zuid en de A2.

1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Best 2030

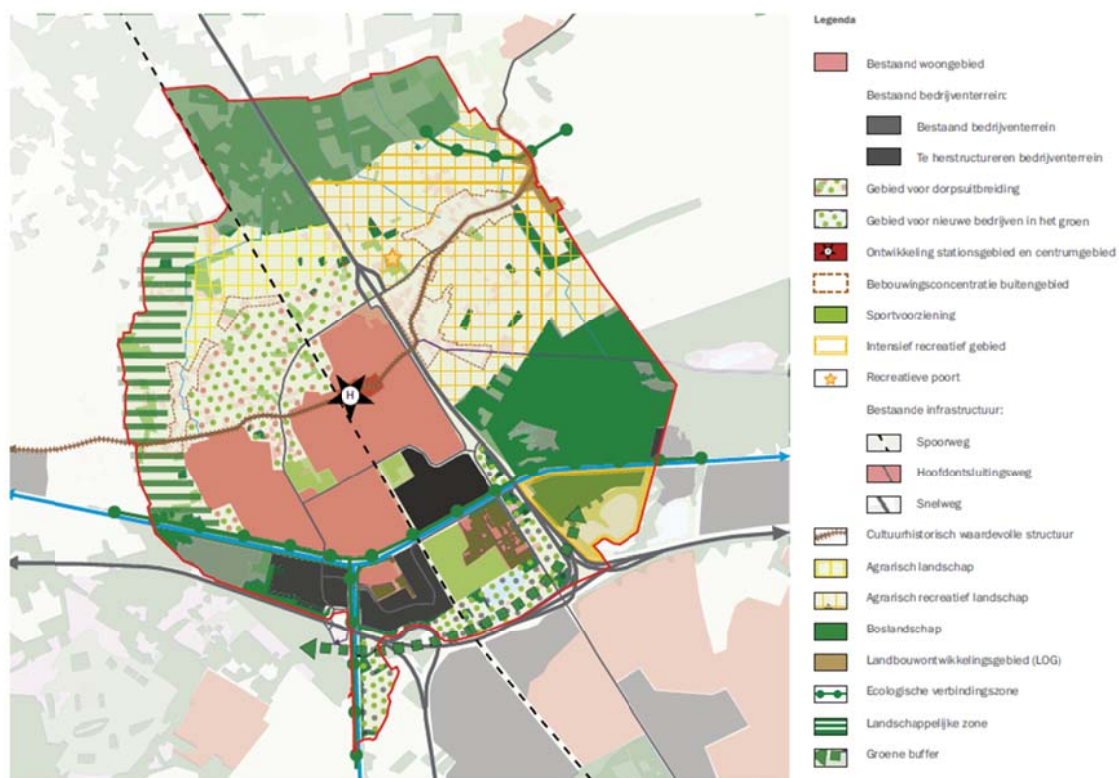
Op 9 mei 2011 heeft de gemeente voor haar grondgebied een structuurvisie vastgesteld. In deze visie beschrijft de gemeente onder andere:

- haar integrale visievorming voor de lange termijn;
- de betrokken belangen;
- de toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- de basis voor uitwerking en uitvoering.

Door middel van de lagenbenadering wordt de ruimtelijke structuur van Best in beeld gebracht:

- de ondergrond (het natuurlijke systeem);
- de netwerklaag (infrastructuur, energie en groene netwerken);
- de occupatielaag (het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerklaag).

De structuurvisie bevat een visie op hoofdlijnen ten aanzien van verschillende aspecten. De strategie voor bedrijventerreinen richt zich op beheer en op het intensiveren van verschillende locaties. In de visie is een 'ruimtelijk fundament' opgenomen. Dit vormt zowel een afwegingskader als het inspiratiekader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het 'fundament' dat betrekking heeft op bedrijventerreinen, benoemt het oostelijk deel van 't Zand als locatie waar tevens perifere detailhandel een plek kan krijgen.



Figuur 2.2 'Ruimtelijk fundament', Ontwerp Structuurvisie

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (2011)

In dit beleidsplan wordt het beleid uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed. De onderzoeksverplichtingen die uit dit beleidsplan volgen zijn elders in dit bestemmingsplan uitgewerkt.

Bestaande bedrijventerreinen Best, Visie en herstructureringsplan, mei 2007

De gemeente Best heeft de planvorming voor herstructurering van de in de gemeente aanwezige bedrijventerreinen ter hand genomen. Voor bedrijventerrein 't Zand is een Visie en herstructureringsplan opgesteld. Het stuk behandelt drie locaties waar bestaande industrie-/bedrijventerreinen kunnen worden getransformeerd: 't Zand, Breeven en Heide.



Figuur 2.3 'Geografische afbakening bedrijventerreinvisie, Ontwikkelingsplan A2 zone en gebiedsvisie Zuid'

De als 'bedrijventerreinen' gemarkeerde locaties worden behandeld in de genoemde notitie. Voor de overige locaties zijn separate notities opgesteld. Volgens de notitie wordt de bedrijvigheid op 't Zand gekenmerkt door een mix van grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid, enkele burgerwoningen en wat (volumineuze) detailhandel.

De locatie aan de Zandstraat 15 is gelegen aan de noordoostzijde van 't Zand. Hier ligt de belangrijkste entree tot Best en bedrijventerrein 't Zand vanaf de A2. De visie constateert dat deze 'poortfunctie' niet herkenbaar is en dat de infrastructuur – zowel op het gebied van ontsluiting/verkeersafwikkeling als parkeren – te wensen overlaat.

De visie benoemt expliciet dat het beleid erop is gericht op volumineuze detailhandel en andere vorm van grootschalige detailhandel te concentreren in het oostelijk gedeelte van 't Zand.

Economische ontwikkelingsvisie Best, mei 2006

Volgens de Economische ontwikkelingsvisie Best worden ontwikkelingen in de detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd in de bestaande winkelcentra: Centrum, Heivelden en Wilhelminadorp. Deze winkelstructuur bedient daarmee ook de toekomstige bewoners van Dijkstraten en Aarle. Pas na de realisatie van deze woongebieden worden er mogelijkheden gezien voor nieuwe winkelconcentraties. Ook in het winkelgebied Centrum zelf zal worden gestreefd naar clustering. Voor de vestiging van de traditionele perifere winkelbranches ('PDV': auto's, boten, caravans, woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra etc.) alsmede andere grootschalige perifere vormen van detailhandel ('GDV'), ligt een locatie buiten deze centra meer voor de hand. Om met name de vraag van een aantal lokale ondernemingen in dit segment te huisvesten, gaan de gedachten uit naar een ruimtelijk cluster op bedrijventerrein 't Zand.

Beleidsnotitie detailhandel op bedrijventerreinen, april 2006

Het college van burgemeester en wethouders heeft de Beleidsnotitie detailhandel op bedrijventerreinen opgesteld als 'onderlegger' voor de Economische Ontwikkelingsvisie Best. De gemeente wil de traditionele vormen van (kleinschalige) detailhandel laten plaatsvinden en concentreren binnen de bebouwde kom van Best.

In de beleidsnotitie wordt een limitatief aantal vormen van perifere detailhandel genoemd dat mag worden uitgeoefend op een bedrijventerrein. Dit geldt in ieder geval voor detailhandel in goederen die naar aard en omvang niet passend zijn in de winkelconcentratiegebieden (centrum, Wilhelminaplein en Heuveleind), zoals bouwmarkten,

autohandel, grove bouwmaterialen, caravans, etc. De vestiging van Hornbach op het bedrijventerrein past binnen dit beleid aangezien het gelegen is op het bedrijventerrein 't Zand en valt binnen de categorie detailhandel in volumineuze goederen.

Conclusie gemeentelijk beleidskader

Alle door de gemeente Best opgestelde stukken leiden tot de conclusie dat de vestiging van Hornbach op de beoogde locatie mogelijk is. Naast de beleidskeuze om grootschalige vormen van perifere detailhandel op bedrijventerreinen te laten vestigen, is bovendien het oostelijk deel van deelterrein 't Zand (het gebied van de beoogde Hornbach-vestiging) aangewezen om de vestiging van dit type perifere detailhandel te faciliteren.

Bijlage 9 Onderzoek luchtkwaliteit t.b.v. 1

ontwikkeling Hornbach

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 Wet milieubeheer

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL is goedgekeurd door de Europese Commissie waardoor Nederland uitstel heeft gekregen van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel B9.1 weergegeven. Andere stoffen hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel B9.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden, of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorie betreft onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wm is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten (bijdrage zeezout). Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Best bedraagt deze aftrek respectievelijk 2 µg/m³ en 2 overschrijdingsdagen. De Regeling omvat eveneens regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een standaardrekenmethode voor binnenstedelijke eenvoudige situaties en voor overige situaties. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Regeling is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Uitgangspunten en resultaten onderzoek

Uitgangspunten

De vestiging van Hornbach op bedrijventerrein 't Zand heeft een verkeersaantrekkende werking. In de paragraaf verkeer is bepaald dat het aantal verkeersbeweging met 3.360 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde) toeneemt. Met behulp van de nibm-tool (<http://www.infomil.nl>) is berekend dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) als gevolg van deze verkeerstoename mogelijk in betekenende mate toenemen. Er is daarom een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd om aan te tonen dat binnen het plangebied en in de omgeving daarvan in geen geval sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer op de ontsluitende wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma⁶⁴⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het gebied en zijn omgeving worden als zodanig aangeduid. Het CAR-programma is geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de maatgevende wegen zijn weergegeven in tabel B9.2. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het onderzoek dat door Goudappel Coffeng is uitgevoerd.

Tabel B9.2 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2020	
	zonder ontwikkeling	met ontwikkeling
Zandstraat	1.800	4.200
IBC-weg	2.000	4.400
Eindhoveneweg-Zuid (noord)	17.000	18.400
Eindhoveneweg-Zuid (zuid)	17.000	18.000
Willem de Zwijgerweg (west)	8.300	8.700
Willem de Zwijgerweg (oost)	8.200	9.000

64) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 10.0, 2011.

Oude Rijksweg	8.000	8.400
---------------	-------	-------

Omdat er geen verkeerscijfers voor 2012 bekend zijn, is bij het berekenen van de concentraties luchtverontreinigende stoffen voor het jaar 2012 gebruikgemaakt van de verkeersintensiteiten uit 2020. De verkeersintensiteiten voor 2012 die in dit onderzoek zijn gebruikt, zullen daarom hoger liggen dan de werkelijke verkeersintensiteiten in dat jaar. Indien met deze intensiteiten aan de grenswaarden uit de Wm wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat ook bij de werkelijke intensiteiten in deze jaren aan de grenswaarden zal worden voldaan.

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de Rijksdriehoekscoördinaten voor het wegvak, de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B9.3.

Conform de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit worden de concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald op maximaal 10 m van de wegrand. In het CAR II-programma wordt gerekend op een bepaalde afstand tot de wegas. In dit geval is voor alle wegen gerekend op een afstand van 10 m uit de wegas. De gehanteerde afstand tot de wegrand zal daarmee kleiner zijn dan de maximaal toegestane 10 m. Dit betekent dat de concentraties op 10 m uit de wegrand lager zijn dan de berekende concentraties zoals opgenomen in tabel B9.4 van deze bijlage.

Tabel B9.3 Invoergegevens

straatnaam	RD-coördinaten		voertuigverdeling (licht/middel/ zwaar)	weg- type	snelheids- type	bomen- factor	afstand (m)
	X	Y					
Zandstraat	156611	390409	83,68/9,67/6,65	2	normaal stadsverkeer	1	10
IBC-weg	156756	390366	83,68/9,67/6,65	2	normaal stadsverkeer	1	10
Eindhovense- weg-Zuid (noord)	156766	390549	83,68/9,67/6,65	2	normaal stadsverkeer	1	10
Eindhovensew eg-Zuid (zuid)	156766	390549	83,68/9,67/6,65	2	normaal stadsverkeer	1	10
Willem de Zwijgerweg (west)	156675	390684	93,46/5,08/1,46	2	normaal stadsverkeer	1	10
Willem de Zwijgerweg (oost)	156675	390684	93,46/5,08/1,46	2	normaal stadsverkeer	1	10
Oude Rijksweg	156549	390870	93,46/5,08/1,46	2	normaal stadsverkeer	1,25	10

Onderzoek luchtkwaliteit gemeente

De gemeente heeft in 2008 gemeentebreed onderzoek uit laten voeren naar de luchtkwaliteit binnen haar gemeentegrenzen⁶⁵⁾. Hierin is onderzocht wat de concentraties van stikstofdioxide en fijn stof zijn ten gevolge van de diverse bronnen van luchtverontreiniging in de gemeente. In het rapport wordt geconcludeerd dat er nagenoeg geen overschrijdingen zijn van de luchtkwaliteitsnormen in de gemeente Best. Nabij de rijkswegen was er in 2006 sprake van enkele overschrijdingen, maar door een algemene verbetering van de

65) SRE. Inventarisatie luchtkwaliteit Gemeente Best 23 oktober 2008.

luchtkwaliteit in de toekomst (onder andere door het schoner worden van auto's) zijn deze overschrijdingen in 2010 opgeheven.

Berekeningsresultaten en conclusie

In tabel B9.4 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing langs de ontsluitende wegen weergegeven voor 2012 en 2022. Hierbij is reeds rekening gehouden met de correctie van de zeezoutbijdrage voor fijn stof.

Tabel B9.4 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

wegvak	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24- uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p.j.)	
	zonder ontwikkeling	met ontwikkeling	zonder ontwikkeling	met ontwikkeling	zonder ontwikkeling	met ontwikkeling
in 2012						
Zandstraat	24,5	26,7	22,8	23,2	11	12
IBC-weg	24,9	27,1	22,9	23,2	1	12
Eindhovenseweg- Zuid (noord)	36,8	37,6	25,0	25,2	17	17
Eindhovenseweg- Zuid (zuid)	36,8	37,4	25,0	25,1	17	17
Willem de Zwij- gerweg (west)	28,4	28,6	23,6	23,6	13	13
Willem de Zwijgerweg (oost)	28,4	28,7	23,6	23,7	13	13
Oude Rijksweg	29,0	29,2	23,7	23,8	13	14
In 2020						
Zandstraat	17,3	18,5	20,3	20,5	6	7
IBC-weg	17,6	18,7	20,3	20,5	7	7
Eindhovenseweg- Zuid (noord)	24,5	25,0	21,7	21,9	9	9
Eindhovenseweg- Zuid (zuid)	24,5	24,9	21,7	21,8	9	9
Willem de Zwij- gerweg (west)	19,6	19,7	20,8	20,9	7	7
Willem de Zwijgerweg (oost)	19,6	19,8	20,8	20,9	7	7
Oude Rijksweg	19,9	20,0	20,9	21,0	8	8

Uit de resultaten blijkt dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling een beperkte bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Deze bijdrage leidt in geen geval tot een overschrijding van grenswaarden. In alle onderzochte situaties wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wm. In 2020 liggen de concentraties aanzienlijk lager dan in 2012. Zonder verder onderzoek kan worden geconcludeerd dat ook in alle tussenliggende jaren geen sprake zal zijn van een overschrijding van grenswaarden.

Bijlage 10 Watertoets t.b.v. ontwikkeling ¹ Hornbach

Toetsingskaders

Waterbeheer en watertoets

Doel van de watertoets is om de initiatiefnemer en de waterbeheerder in een vroeg stadium van een ruimtelijk planvoornemen bijeen te brengen. Op deze wijze kan tijdig worden ingezet op een duurzaam waterbeheer in het kader van de betreffende ontwikkeling. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

1.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft hoe het waterschap samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in de planperiode. Dit waterbeheerplan is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe die bereikt moeten worden. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008

in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in ons gebied tot stand en richten zich op alle waterdoelen in ons beheergebied.

Er wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de keur van het waterschap en gelden voor iedereen binnen het gebied van Waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in de Keur Waterschap De Dommel 2009. De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater.

De verboden in de Keur zijn onder andere:

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van 4 m breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. A-wateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 m langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden et cetera waardoor de kade minder stevig wordt;
- onttrekken van grondwater;
- draineren in en rondom natte natuurparels.

De verplichtingen in de Keur zijn onder andere:

- wie onderhoudsplichtig is;
- het regelmatig schoonmaken van de waterlopen;
- bij beweiding plaatsen van een afrastering;
- het opruimen van specie en maaisel uit de waterlopen nadat deze zijn schoongemaakt.

Afwijken van de verboden en verplichtingen is mogelijk. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Waterschap De Dommel hanteert het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Het 'Waterplan Best' (2005) dient als beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente. In het waterplan is aandacht besteed aan de wijze waarop de gemeente met haar waterpartners tot realisatie van de doelstellingen wil komen. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is het Waterplan richtinggevend voor de invulling van het (toekomstige) watersysteem. Het Waterplan vormt de schakel in de afstemming tussen grootschalige (boven)regionale ontwikkelingen en lokale initiatieven.

Bodem en water

Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. Conform de Bodemkaart van Nederland⁶⁶⁾ bestaat de bodem uit zwak lemig fijn zand. Er is sprake van grondwatertrap VII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 0,8 m beneden maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,6 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP + 17,1 m. In en rond het plangebied zijn geen oppervlaktewateren en/of leggerwatergangen aanwezig. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunten Waterschap De Dommel en toepassing op ontwikkeling

Relevante aspecten ontwikkeling:

- sloop huidige bebouwing en oprichting nieuwe bebouwing;
- hoeveelheid verharding neemt niet toe;
- het parkeerterrein krijgt een groene uitstraling.

Ten aanzien van het water (kwaliteit en kwantiteit) hanteert het Waterschap De Dommel verschillende uitgangspunten. Toepassing van deze uitgangspunten aan de beoogde ontwikkeling leiden tot de volgende conclusies.

Bergingseis

Bij kleine op zich zelfstaande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m², stelt het Waterschap De Dommel geen bergingseis. In deze gevallen is de omvang (van het verharde oppervlak) van het ruimtelijk plan namelijk zodanig klein, dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden.

Omdat bij dit project geen sprake is van toename van verharding geldt dus geen bergingseis.

Riool

Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater als het afvalwater geloosd op het rioolstelsel. Bij nieuwbouw zal het hemelwater worden afgekoppeld.

Afvoer hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;

66) Zie: <http://www.bodemdata.nl>.

3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Bij hergebruik kan gedacht worden aan het benutten van hemelwater voor het bewateren van planten, het doorspoelen van wc's etc. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Bij een geschikte bodemopbouw kan het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd. Indien van een dergelijke infiltratie gebruik wordt gemaakt, is het noodzakelijk onderzoek te verrichten naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Dit onderzoek zal eventueel uitgevoerd worden in het kader van de tweede fase van de omgevingsvergunning. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of bassin met een geknepen afvoer. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$ (een bui met een herhalingstijd van 10 jaar met een klimaatcorrectie van 10%). Deze berging zal dan op eigen terrein boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) moeten worden gerealiseerd. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen er zijn in een $T=100+10\%$ situatie.

Voorkomen van verontreinigingen

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht.

Om diffuse verontreiniging van bodem en water te voorkomen, wordt voor de bouw van de Hornbach-vestiging gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitloegbare bouwmaterialen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen). Ook zal door middel van een verantwoord beheer van de parkeerplaats en groenvoorzieningen verontreiniging zoveel mogelijk worden voorkomen.

Conclusies

Op basis van het voorgaande worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van het aspect water:

- voor de uitvoering van het project geldt geen waterbergingseis;
- het hemelwater wordt afgekoppeld;
- afvoer van water zal op verschillende manieren plaats gaan vinden (verplichte volgorde):
 - . hergebruik van het water in het plangebied;
 - . infiltratie in het plangebied (bodemonderzoek noodzakelijk);
 - . berging buiten het plangebied;
- bij de bouw van Hornbach en de inrichting van de parkeerplaats worden bronmaatregelen genomen tegen verontreiniging van de bodem/grondwater.

**Bijlage 11 Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen bestemmingsplan
“Bedrijventerreinen”**

¹

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”

19 december 2011

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Best’ met bijbehorende milieu effect rapportage (het zogenaamde planMER) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 augustus 2011 tot en met 13 september 2011 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. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Op grond van artikel 7.30, eerste lid Wet milieubeheer is het planMER gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Best” ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan en het bijbehorend planMER (zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) indienen.

PlanMER

Het planMER is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. Op 22 september 2011 heeft de Commissie een toetsingsadvies uitgebracht. De Commissie is van oordeel dat de essentiële informatie voor besluitvorming over het bestemmingsplan in het planMER aanwezig is.

Leeswijzer

De wijze waarop de ontvangen zienswijzen worden behandeld, is opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 is de beantwoording van de gemeente op de ingebrachte zienswijzen opgenomen. Hoofdstuk 4 handelt over de zienswijzen die zijn ontvangen van de (wettelijke) vooroverleg partners. In hoofdstuk 5, 6 en 7 worden de overige zienswijzen geclusterd behandeld. Deze hoofdstukken gaan in op achtereenvolgens zienswijzen met betrekking tot geluid, perifere detailhandel en overige vragen. Sommige zienswijzen hebben betrekking op meerdere onderwerpen. Deze zienswijzen zijn dan verdeeld over meerdere hoofdstukken, zodat de onderwerpen geclusterd blijven. Voor de overzichtelijkheid is het referentienummer van een zienswijze (reclamant) in ieder hoofdstuk gelijk gehouden.

In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat.

2. Wijze van behandeling

Er zijn 22 zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn 2 brieven ontvangen die formeel niet als zienswijze zijn ingediend, maar toch zo behandeld worden daar zij betrekking hebben op het bestemmingsplan. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een referentienummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden. Bij de beantwoording is per reclamant opgenomen:

- naam van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (cursief);
- de reactie van de gemeente;
- de conclusie dat de reactie van de gemeente wel of niet leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Niet alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn of conform de eisen van de gemeente ingediend. Als gevolg hiervan zijn niet alle zienswijzen ontvankelijk. Daar waar dit het geval is, is dat benoemd bij de beantwoording van de zienswijzen.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

3. Overzicht indieners

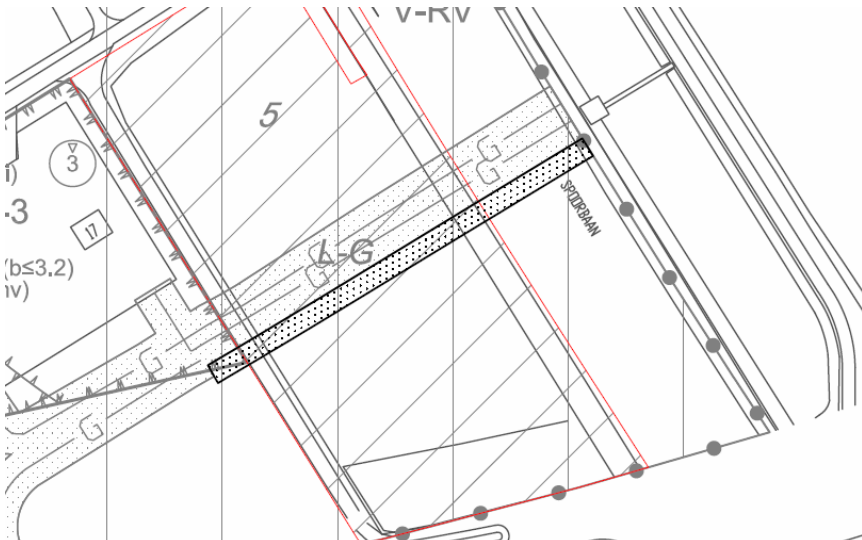
Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen.

Naam	Nr.
Gemeente Eindhoven	1
Gasunie	2
Commando DienstenCentra, Ministerie van Defensie	3
Bewoner Hinkelbrits (1)	4
Bewonersoverleg Villawijk/Koekoekbos	5
Bewoner Lijntjemeet	6
Gijs Heuting Advocaten voor Metro Cash & Carry Nederland BV en Metro Properties BV (Makro)	7
Bewoner Hinkelbrits (2)	8
Rabobank	9
Wegener Nieuwsdruk	10
Stibbe namens Praxis Vastgoed BV en Praxis Doe-Het-Zelf Center BV	11
Bewonersoverleg Speelheide	12
Kessels Hanssen 't Sas, namens MGM Projectontwikkeling BV	13
Lexence namens Hasco BV en Hasco Bouwmarkt Best BV, de Kempensche Poort BV en Bouwmarktexploitatie Eindhoven BV, Van Neerbos Bouwmarkten BV, Van Neerbos Groep BV	14
Daniëls Huisman Advocaten namens Multimate Eindhoven Commercial Interieur Service BV	15
Daniels Huisman Advocaten namens Doet-Het-Zelf P.J. van de Wal en ZN BV	16
Flipse Izeboud Advocaten namens Horeca Groothandel Hagu BV e.a.	17
Hasco Bouwmarkt Best BV	18
Dierenshop Berry de Bruin	19
Aannemersbedrijf Handelsweg	20
Janssen de Jong Projectontwikkeling	21
Philips Healthcare	22
De Mispelaar	23
Architectenbureau namens Vemid BV	24

De zienswijzen van personen zijn geanonimiseerd en voorzien van een referentie-nummer.

4. Zienswijzen (wettelijke) vooroverlegpartners

1. Gemeente Eindhoven
Ingekomen 8 september 2011/ dagtekening 7 september 2011
a. <i>Reclamant heeft kennis genomen van de antwoorden op de ingediende inspraakreactie. De antwoorden geven geen aanleiding om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.</i>
<u>Ad a) Geen aanleiding voor zienswijze</u> De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie
1a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gasunie
Ingekomen 12 september 2011/ dagtekening 9 september 2011
a. <i>Gasunie moet een aanpassing verrichten aan haar gastransportnet. Dit heeft consequenties voor de planologische inpassing van één van de gasleidingen binnen de verbeelding. De leiding in het zuidoosten van bedrijventerrein Breeven moet over een afstand van ca. 50 meter minimaal 5 meter naar het zuiden worden verlegd. Hierdoor komt de leiding te liggen net buiten de voor de leiding opgenomen dubbelbestemmingstrook "Leiding-Gas". Om het toekomstig te verleggen leidinggedeelte de benodigde bescherming te bieden, moet de dubbelbestemming over een afstand van 55 meter met 5 meter te worden opgerekt. Reclamant verzoekt de dubbelbestemmingsstrook conform bijgevoegde tekening te verbreden.</i>
<u>Ad a) Verruimen dubbelbestemmingsstrook</u> Het nieuwe tracé ligt niet volledig in plangebied van bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daar waar het nieuwe tracé wel binnen het plangebied ligt, wordt de dubbelbestemming Leiding-Gas in zuidelijke richting met 5 m verbreed, overeenkomstig het verzoek.

<i>Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding.</i>
Conclusie
2a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ministerie van Defensie

Ingekomen 13 september 2011/ dagtekening 13 september 2011

- a. *Naar aanleiding van de inspraakreactie is de 35 Ke geluidszone van de vliegbasis Eindhoven opgenomen op de verbeelding. In het ontwerpbestemmingsplan is echter de kleinere, interim zone gehanteerd. Reclamant vraagt om alsnog de oorspronkelijke 35 Ke geluidszone op te nemen.*
- b. *De ligging van de militaire brandstofleiding in het plandeel 't Zand en Breeven is niet juist.*

Ad a) 35Ke geluidszone

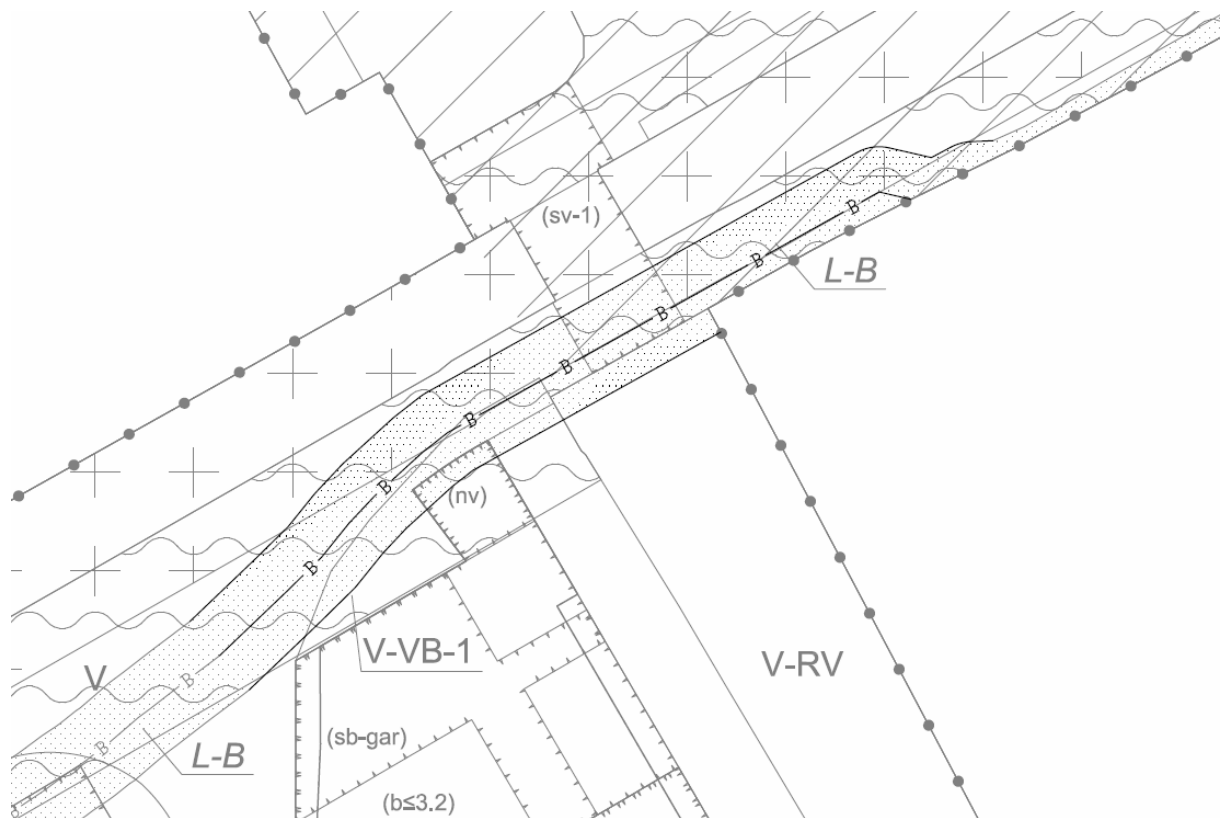
Zoals in de nota inspraak en vooroverleg is opgenomen, is het Besluit Geluidhinder Grote Luchtvaartterreinen niet meer van toepassing. Gelet op de vernietiging van het aanwijzingsbesluit uit 2007 van de ABRvS is de verplichting weggefallen de geluidszone planologisch vast te leggen. Om toch tegemoet te komen aan de wensen van de reclamant zal de 35 Ke contour van de oorspronkelijke zone worden opgenomen.



Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding.

Ad b) Ligging brandstofleiding

De juiste ligging van de brandstofleiding wordt opgenomen op de verbeelding.



Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding.

Conclusie

- | | |
|-----|--|
| 3a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 3b. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

5. Zienswijzen met betrekking tot geluid

Er is een nauwe relatie tussen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' en de parapluperziening 'Geluidszone industrieterrein 't Zand'. Het bestemmingsplan regelt de milieuzonering en uitbreiding van het gezoneerd industrieterrein 't Zand. De parapluperziening maakt de uitbreiding van de geluidszone mogelijk. Vanwege de onderlinge relatie zijn beide plannen tegelijkertijd ter inzage gelegd. De zienswijzen die zijn ingediend met betrekking tot de geluidszone voor industrieterrein 't Zand worden behandeld binnen zowel de procedure voor de parapluperziening als de procedure voor het bestemmingsplan. De beantwoording van de betreffende zienswijzen in de voorliggende nota is gelijk aan de beantwoording die is opgenomen in de reeds vastgestelde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voor de parapluperziening.

4 Bewoner Hinkelbrits (1) Ingekomen 11 september 2011/ dagtekening 11 september 2011
<i>a. Reclamant heeft vernomen dat de gemeente Best kiest voor het verschuiven van de geluidszone verder over Speelheide. Dit is als bewoner van de wijk onacceptabel, zodat reclamant zich kan vinden in de zienswijze van bewonersoverleg Speelheide.</i>
<i>b. Reclamant zou het op prijs stellen als de geluidwerende voorziening langs de Willem de Zwijgerweg verhoogd wordt ter beperking van zowel verkeers- als industrielawaai en als extra veiligheid m.b.t. inbraak.</i>
Allereerst wordt opgemerkt dat de zienswijze in eerste instantie per e-mail is ingediend. Dit is niet mogelijk binnen de gemeente Best. Op verzoek is later, na de formele ter inzage legging, een brief voorzien van handtekening afgegeven bij de gemeente. Deze brief heeft de dagtekening 7 oktober 2011 en is op 10 oktober 2011 ontvangen. Hiermee is het formele gebrek hersteld. <u>Ad a) Verschuiven geluidszone over Speelheide</u> Op industrieterrein 't Zand zijn inrichtingen gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'. Rond dergelijke industrieterreinen moet op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone worden vastgesteld, die de cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven samen begrenst. Dit is in 1991 gebeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In de parapluperziening 'Geluidszone industrieterrein 't Zand' wordt de ligging van de geluidszone op een tweetal plaatsen in Speelheide enigszins aangepast. Dit vindt ondermeer plaats ter hoogte van het perceel van reclamant. De woning van reclamant zelf komt niet binnen de geluidszone te liggen. De aanpassing van de geluidszone is noodzakelijk omdat in de huidige situatie op die plaatsen niet voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) op de geluidszone. Zolang de overschrijding blijft bestaan, mag geen geluidsruijme worden vergund voor bedrijvigheid. Hierdoor zit industrieterrein 't Zand 'op slot'. De gemeente heeft onderzocht of het mogelijk is om de overschrijding teniet te doen. Dit is echter alleen mogelijk met zeer ingrijpende en dure maatregelen. Daarom is er voor gekozen de geluidszone met enkele meters uit te breiden waarbij er geen nieuwe woningen binnen de geluidszone komen te liggen. De volledige onderbouwing van deze keuze is opgenomen in de parapluperziening, waarin ook is toegelicht dat er een afweging is gemaakt tussen de belangen van burgers en van bedrijven. Het huidige beschermingsniveau van de woningen blijft gegarandeerd. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' legt voor 't Zand een rechtstreekse koppeling met het zonebeheerplan. Hierdoor wordt het zonebeheer geborgd en is sprake van adequate toetsing van nieuwe bedrijvigheid aan de geluidszone en passende geluidsnormen voor de bedrijven,

afgestemd op de bedrijfsvoering met toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT). Dit zorgt ervoor dat het huidige beschermingsniveau op het gebied van geluid voor bewoners ook in de toekomst wordt gewaarborgd.

We zijn van mening dat de voorgestelde ligging van de geluidszone en de wijze waarop de gemeente deze beheert, tegemoet komt aan de belangen van zowel de omwonenden als de bedrijven.

Ad b) Geluidwerende voorziening langs Willem de Zwijgerweg verhogen

Dit deel van de zienswijze heeft geen betrekking op de parapluherziening of gronden die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' zijn gelegen en leidt daarom niet tot een wijziging van deze plannen. Ter informatie lichten wij toe dat de huidige aarden wal langs de Willem de Zwijgerweg wordt aangepast met als doel de geluidbelasting vanwege wegverkeer te verlagen. Als onderdeel van het project Eindhoveneweg-Zuid wordt een geluidsreducerende voorziening aangebracht met een hoogte van 2,5 meter vanaf de Raadhuisstraat tot voorbij de Hinkelbrits die aansluit op de bestaande geluidsreducerende voorziening achter de Hinkelbrits ter hoogte van de Oude Rijksweg. Het aanbrengen van een geluidsreducerende voorziening van 2,5 meter hoog is één van de geluidsreducerende maatregelen genoemd in het Actieplan EU-richtlijn omgevingslawaaai

(www.gemeentebest.nl/bestuur/regelgeving/openbareruimte/groenenmilieubeheer).

Een afscherming van 2,5 meter hoogte, schermt slechts in beperkte mate op tuinniveau de geluidbelasting van lager geplaatste industriële bronnen af. De meeste industriële geluidbronnen zijn echter hoog geplaatst en de geluidbelasting daarvan wordt niet afgeschermd door de geplande afscherming langs de Willem de Zwijgerweg. Een afscherming hoger dan 2,50 meter vinden wij stedenbouwkundig niet acceptabel.

Conclusie

4a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Bewonersoverleg Villawijk/Koekoekbos

Ingekomen 13 september 2011/ dagtekening 12 september 2011

a. Het is voor reclamant een ongewenste situatie dat een deel van de woningen in de wijk in de 50 dB geluidszone liggen. Dit veroorzaakt overlast en verlaagt de economische waarde van de woningen. Reclamant vraagt in het bestemmingsplan vast te leggen dat de "lawaaimakende bedrijven" die ervoor zorgen dat de geluidszone zich uitstrekt buiten het bedrijventerrein, na bedrijfsbeëindiging niet worden vervangen door nieuwe "lawaaimakende bedrijven". Op termijn ontstaat dan een geluidszone waarin geen woningen liggen.

Ad a) Geluidszone over woonwijk

Op 6 juni 1991 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidszone vastgesteld rond het industrieterrein 'Noord' (tegenwoordig genoemd industrieterrein 't Zand). Dit is gebeurd op grond van de Wet geluidhinder omdat op het industrieterrein inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'. Bij de planontwikkeling van Villawijk/Koekoekbos is destijds rekening gehouden met de ligging van de geluidszone en zijn voor de woningen binnen de 55 dB(A)-contour specifieke bouwhoogten voorgeschreven.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om ook binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best', dat overwegend consoliderend van aard is, de vestiging van inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' niet uit te sluiten voor 't Zand. In de parapluherziening voor de geluidszone van industrieterrein 't Zand wordt de geluidszone in Villawijk/Koekoekbos vastgelegd en niet gewijzigd. Het huidige beschermingsniveau van de woningen wijzigt niet en

blijft gegarandeerd. Aangezien de geluidszone zoals vastgelegd in het zonebesluit uit 1991 in het bestemmingsplan wordt opgenomen voor Villawijk/Koekoekbos is er geen sprake van een economische verlaging van de woningen.

Het terugbrengen van de geluidszone tot op de grens van het industrieterrein of de gebieden waar geen woningen zijn gelegen, zoals wordt voorgesteld, beperkt c.q. blokkeert het functioneren van het bedrijventerrein waarop vestiging van 'grote lawaaimakers' reeds nu en ook in de toekomst binnen de kaders van het bestemmingsplan is toegestaan. Dit is niet wenselijk.

Bij nieuwvestiging, wijziging of uitbreiding van bedrijven, dient een bedrijf altijd de Best Beschikbare Technieken (BBT) toe te passen en er wordt telkens getoetst op inpasbaarheid in de zone. Dit is ook uiteengezet tijdens de presentatie op 30 augustus 2011. Deze werkwijze is geborgd in het zonebeheerplan, zoals ook vermeld bij zienswijze 4.

Conclusie

5a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Bewoner Lijntjemeet

Ingekomen 12 september 2011/ dagtekening 10 september 2011

- a. *Reclamant heeft begrepen dat de gemeente actie onderneemt in zake vermindering van geluidshinder vanwege bedrijven gevestigd op industrieterrein 't Zand en gemotoriseerd verkeer op de Willem de Zwijgerweg. Reclamant juicht dit toe en heeft 2 suggesties: (A) Hagu veroorzaakt veel geluidsoverlast en reclamant stelt voor dat het bedrijf naar de kanaalzijde verplaatst wordt. Een eventueel vervangende activiteit zou dan uiteraard minder geluidsoverlast moeten produceren. Als verplaatsing van de Hagu niet haalbaar is, kan een effectief geluidsscherm op het Hagu terrein worden geplaatst.*
- b. *(B) Om de geluidshinder van de Willem de Zwijgerweg te beperken kan aan weerszijden van de weg een gesloten kunststof geluidsscherm worden geplaatst. Ook kan de weg worden afgesloten voor vrachtverkeer. Overigens is de geluidsoverlast ook een gevolg van de sirenes van ambulances en brandweerauto's.*

Allereerst wordt gemeld dat de woning van reclamant zowel binnen de in 1991 vastgestelde geluidszone ligt als binnen de geluidszone zoals opgenomen in de parapluperziening. De situatie voor reclamant wijzigt dus niet als gevolg van de vaststelling van de parapluperziening en het bestemmingsplan.

Ad a) Hagu

Het bedrijf Hagu heeft in het verleden in het kader van het milieuspoor reeds geluidsreducerende maatregelen getroffen op basis van de Best Beschikbare Technieken (BBT). Het treffen van verdergaande geluidsreducerende maatregelen bij Hagu, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, leidt ten opzichte van de te behalen geluidsreductie tot onevenredig hoge kosten en is daarmee niet aan de orde.

Voor de belangenafweging tussen burgers en bedrijven die is gemaakt om de nieuwe ligging van de geluidszone te bepalen, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 en de parapluperziening.

Ad b) Plaatsen geluidsscherm

Zoals bij zienswijze 4 beschreven, wordt de huidige aarden wal langs de Willem de Zwijgerweg aangepast met als doel de geluidbelasting vanwege wegverkeer te verlagen.

De Willem de Zwijgerweg is een gebiedsontsluitingsweg. Het afsluiten van de Willem de Zwijgerweg voor vrachtverkeer is dan ook niet aan de orde.

Conclusie	
6a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Gijs Heuting Advocaten voor Metro Cash & Carry Nederland BV en Metro Properties BV (Makro) Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 12 september 2011 N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot geluid beantwoord. Voor de reactie over overige vragen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.	
a.	<i>Het verbaast reclamant dat hij met een beperkende geluidszone geconfronteerd wordt. Het gemeentelijk beleid is strakker dan de Wet Geluidhinder en is nadelig voor de bedrijfsvoering. Reclamant vraagt om met betrekking tot geluid rekening te houden met de voorgenomen uitbreiding. Van belang is dat het nieuwe gemeentelijk beleid Makro niet belemmert in de huidige bedrijfsvoering en voorgenomen uitbreiding en evenmin leidt tot het invoeren van kostenverhogende maatregelen.</i>
b.	<i>De adviezen van K&M worden selectief toegepast. Zo wordt de geluidszone wel in oostelijke en westelijke richting aangepast, maar niet richting Batadorp. Reclamant verzoekt de zone ook in dit gebied samen te laten vallen met de berekende 50 dB(A)-etmaalwaarde contour. Reclamant stelt dat dat een eerste goede stap is om een zonebeheerplan op te stellen.</i>
c.	<i>Het geluidsonderzoek van K&M is gedateerd en niet geënt op de huidige situatie. Reclamant vindt herijking op zijn plaats en benoemt de overweging om daadwerkelijke geluidmetingen uit te voeren. Reclamant vraagt de in 2010 uitgevoerde akoestisch onderzoeken te verwerken.</i>
<u>Ad a) Geluidszone</u> Voor de bedrijventerreinen Heide en Breeven is reeds op 7 september 1993 een geluidszone door de gemeente vastgesteld. Deze geluidszone had en heeft rondom de industrieterreinen als doel een scheiding aan te brengen tussen de geluidsniveaus ten gevolge van industriële activiteiten en de woonomgeving die hiertegen moet worden beschermd. Op de zonegrens geldt dat de geluidsbelasting van alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 50 dB(A), uitgedrukt in L_{etmaal}. Inmiddels heeft ook het zonebeheerplan ter inzage gelegen, waarin voor de bedrijventerreinen Heide en Breeven een bestemming van het bestaande geluidsbeleid ter hoogte van de woonwijken Heuveleind, Batadorp en Wilhelminadorp is opgenomen, opdat het huidige beschermingsniveau in die woonwijken gehandhaafd blijft. Het zonebeheerplan voorziet ook in een versoepeling van het bestaande beleid qua toetsing aan de zuidkant en een verruiming van de zonegrens aan de oost- en westzijde, waardoor er voor de bedrijven meer geluidsruimte ontstaat. Bij het opstellen van het zonebeheerplan en de daarin opgenomen gewijzigde geluidszone voor de bedrijventerreinen Heide en Breeven, is zowel naar de belangen van burgers als bedrijven gekeken. Met de nieuwe geluidszone, die qua ligging is gehandhaafd dan wel uitgebreid, worden bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering niet belemmerd en ontstaat op delen rondom het bedrijventerrein waar geen geluidgevoelige objecten zoals woningen liggen, meer geluidsruimte. Het huidige beschermingsniveau van de woningen wijzigt in principe niet. Omdat er op de noordelijke zonegrens van Breeven in Batadorp nog een lichte overschrijding optreedt, is in het zonebeheerplan als actie opgenomen dat een plan van aanpak wordt opgesteld. In dat plan van aanpak zal de haalbaarheid van geluidreducerende maatregelen worden afgewogen tegen de effecten daarvan op de geluidbelasting. Het aspect geluid zal bij een voorgenomen uitbreiding worden getoetst in het kader van de te	

volgen procedure voor een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en niet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

Ad b) Toepassen adviezen K&M

De afweging tussen de belangen van omwonenden en de bedrijven stond centraal bij het toepassen van de adviezen van K&M. Zoals hiervoor is toegelicht, heeft dit er toe geleid dat aan de zijde van de woonwijken de geluidszone niet wordt gewijzigd. Daar waar mogelijk is de geluidszone aangepast. De zonegrens is verruimd aan de oost- en westzijde. De nieuwe zonegrens wordt vastgelegd in het zonebeheerplan.

Ad c) Onderzoek gedateerd

In het akoestisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is de melding uit 2010 inderdaad niet verwerkt. Deze gegevens zijn echter met name van belang voor het zonebeheerplan, waarin specifiek de geluidszone voor Heide en Breeven wordt gewijzigd. De laatste mutaties die in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu zijn vergund, zijn wel in het zonebewakingsmodel van het zonebeheerplan meegenomen voor de op de zonegrens geluidsrelevante bedrijven. Om dit te verduidelijken wordt een voetnoot in het bestemmingsplan opgenomen bij de verwijzing naar het akoestisch onderzoek. Hierin wordt aangegeven dat in het akoestisch onderzoek voor het zonebeheerplan uit is gegaan van de meest recente informatie van op de zonegrens relevante bedrijven.

Conclusie

7a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Bewoner Hinkelbrits (2)

Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening onbekend

a. *Reclamant verwacht dat de gemeente handhavend optreedt nu er sprake is van een overschrijding van de geluidszone over de wijk Speelheide. Reclamant vindt het vervelend dat in plaats daarvan gekozen wordt om de grens van de geluidszone verder over de wijk te schuiven.*

b. *Reclamant ziet graag een aanvullende paragraaf waarin de intentie wordt uitgesproken dat toekomstig beleid is gericht om de geluidszone tot de rand van het bedrijventerrein terug te dringen. Dit betekent dat huidig vergunde geluidsruimte niet geldt voor rechtsopvolgers van de huidige bedrijven.*

c. *Het uitbreiden van de geluidszone over Speelheide is onacceptabel, ook al komen er geen nieuwe woningen in de zone.*

d. *Reclamant vraagt te onderzoeken of de geluidwerende voorziening die langs de Willem de Zwijgerweg geplaatst wordt, verhoogd kan worden ter beperking van zowel verkeers- als industrielawaai.*

De zienswijze betreft een e-mailbericht tussen partijen ondertekend door reclamant. De zienswijze is niet in de vorm van een brief gericht aan de gemeenteraad ingediend en is niet ontvankelijk. De gemeente heeft reclamant hier per brief over geïnformeerd en gevraagd de zienswijze alsnog op de juiste wijze in te dienen. Reclamant heeft dit niet gedaan en de zienswijze is derhalve niet ontvankelijk. Formeel hoeft de zienswijze dus niet behandeld te worden. Ter informatie wordt de zienswijze wel beantwoord.

Ad a) Overschrijding geluidszone

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 in dit hoofdstuk.

Aangezien de bestaande milieurechten van de bedrijven gerespecteerd worden is er overigens

geen mogelijkheid tot handhavend optreden.

Ad b) Aanvullende paragraaf over terugleggen geluidszone

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5 in dit hoofdstuk.

Ad c) Uitbreiding geluidszone

In de parapluperziening 'Geluidszone industrieterrein 't Zand' wordt de ligging van de geluidszone op een tweetal plaatsen in Speelheide enigszins aangepast. Dit vindt ondermeer plaats ter hoogte van het perceel van reclamant. De woning van reclamant zelf komt niet binnen de geluidszone te liggen. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 in dit hoofdstuk.

Ad d) geluidwerende voorziening

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 in dit hoofdstuk.

Conclusie

8. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Rabobank

Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 9 september 2011

N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot geluid beantwoord. Voor de reactie over overige vragen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

- a. Het onderzoek van K&M is gedateerd. Inmiddels is een rapport beschikbaar waarin wordt uitgegaan van recentere informatie. Dit is het onderzoek van Peutz d.d. januari 2010.
- b. Het betreft geen wettelijk gezoneerd industrieterrein. De akoestische beoordeling van de bedrijven dient plaats te vinden op basis van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

Ad a) Onderzoek gedateerd

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is de melding uit 2010 inderdaad niet verwerkt. Deze gegevens zijn met name van belang voor het zonebeheerplan, waarin de geluidszone voor Heide en Breeven wordt gewijzigd. De laatste mutaties die in het kader van de Wet milieubeheer zijn vergund, zijn wel in het model van het zonebeheerplan meegenomen voor de op de zonegrens geluidsrelevante bedrijven. Om dit te verduidelijken wordt een voetnoot in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording van zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Ad b) Geen wettelijk gezoneerd industrieterrein

Dit deel van de zienswijze is niet relevant voor het bestemmingsplan. Voor de motivering en de belangenafweging om door middel van de opnieuw vast te stellen beleidsmatige geluidszone voor Heide en Breeven de cumulatieve geluidsbelasting te bewaken, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 en naar het zonebeheerplan.

Conclusie

- 9a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 9b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Wegener Nieuwsdruk

Ingekomen 24 augustus 2011 / dagtekening 24 augustus 2011

N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot geluid beantwoord. Voor de reactie over overige vragen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

- a. *De geluidszone Heide en Breeven is anders weergegeven op de verbeelding dan in de tekst is besproken. Reclamant vraagt hierover eenduidig te zijn.*
- b. *Het verbaast reclamant dat hij geconfronteerd wordt met een beperkende geluidszone op een bedrijventerrein waar categorie 4.1 is toegestaan. Het gemeentelijk beleid is strakker dan de Wet Geluidhinder. Het is voor reclamant onacceptabel als de problemen als gevolg van uitbreiding van woonwijken en bedrijven in de omgeving moeten worden opgelost met beperkende of kosten verhogende maatregelen voor het bedrijf.*
- c. *De basis voor besluitvorming omtrent geluid is het rapport van K&M. Dit rapport is gedateerd en niet geënt op de huidige situatie. Zo wordt in het rapport van uit gegaan dat het kantoorgebouw op het oostelijk deel van het terrein gesloopt wordt. Inmiddels is besloten dat dit gebouw gehandhaafd wordt. Ook is recent een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bedrijf.*
- d. *De adviezen van K&M worden selectief toegepast. De begrenzing van de geluidszone wordt in het oosten en het westen aangepast naar aanleiding van het advies van K&M. Reclamant verzoekt de gemeente om conform het advies van K&M in het bestemmingsplan ook op te nemen dat de zonegrens in de woonwijk Batadorp samenvalt met de berekende 50 dB(A)-etmaalwaarde contour. Reclamant kan ook instemmen met de genoemde alternatieven (aarden wal of zuid ontsluiting Heide).*
- e. *Reclamant ziet een alternatieve geluidsbeperkende maatregel in het aansluiten van de Tormentil op de Ringweg, waardoor het aantal vrachtwagenbewegingen op het oostelijk deel van de Tormentil zou afnemen. Een ander voorstel is het verdichten van de beplanting langs het Beatrixkanaal.*
- f. *Reclamant merkt op periodiek contact te hebben met de bewoners van Batadorp en zij ervaren de nachtelijke vrachtwagen op het terrein niet als belastend. In overleg met de bewoners zijn bepaalde geluidsbronnen op of rond de gebouwen afgeschermd of aangepast. Reclamant stelt dat de vrachtwagenbewegingen op de openbare weg voor de echte overlast zorgen.*
- g. *Reclamant stelt dat welke oplossing de gemeente ook kiest voor de geluidsproblematiek, er mogen geen beperkende of kostenverhogende effecten voor het bedrijf uit voort vloeien.*

Ad a) verbeelding geluidszone Heide en Breeven

De gewijzigde ligging van de geluidszone wordt vastgelegd in het zonebeheerplan en niet in het bestemmingsplan. Ter hoogte van zonepunt Z.13 is de ligging van de geluidszone identiek gebleven in vergelijking met de geluidszone uit 1993.

Ad b) Gemeentelijke beleid strakker dan Wet Geluidhinder

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Ad c) Onderzoek gedateerd

De geluidbelasting van het bedrijf is in het akoestisch model opgenomen op basis van de in 2008 vergunde geluidsruimte; dit is dus zonder het kantoorgebouw omdat deze niet in de aanvraag om milieuvergunning was opgenomen. Tot op heden is geen nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit milieu in procedure.

Het aspect geluid bij een voorgenomen uitbreiding wordt getoetst in het kader van de te volgen procedure voor een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en niet in het kader van deze bestemmingplanprocedure. Zodra een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend

(inclusief het kantoorgebouw), wordt het aspect geluid getoetst aan de vergunde geluidsruimte en de Best Beschikbare Technieken (BBT) en aan de inpasbaarheid in de (gewijzigde) zone. Zie ook de beantwoording van zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Ad d) Selectief toepassen adviezen

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Ad e) Alternatieve maatregel

Het aansluiten van de Tormentil op de Ringweg heeft gevolgen voor de verkeersstromen en dus voor het geluidniveau. Deze maatregel is niet gewenst zonder grondig onderzoek en wordt niet meegenomen in bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best. Het dichter laten begroeien van de beplanting van het Beatrixkanaal is maar over een beperkt deel mogelijk. Tussen de A58 en de Ringweg is een fietspad gepland, waardoor er vanwege sociale veiligheid juist minder beplanting gewenst is. Bovendien is in het zonebewakingsmodel destijds bij de vergunningverlening op verzoek van (de akoestisch adviseur van) Wegener reeds een beplantingsstrook langs het Beatrixkanaal opgenomen.

Ad f) Contact omwonenden

Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad g) Geen beperkende of kostenverhogende effecten

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Conclusie

10a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10e. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10f. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10g. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11 Stibbe namens Praxis Vastgoed BV en Praxis Doe-Het-Zelf Center BV

Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 13 september 2011

N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot geluid beantwoord. Voor de reactie over perifere detailhandel wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

a. In de regels wordt een directe koppeling met het zonebeheerplan gemaakt. Reclamant vraagt zich af in hoeverre deze directe doorwerking van een milieuregel, op grond waarvan een bouwomgevingsvergunning kan worden geweigerd op basis van geluidsnormen, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dat het voldoen aan het zonebeheerplan niet als eis is gesteld bij de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Ad a) Directe koppeling zonebeheerplan

Vanaf 2006 is jurisprudentie ontstaan waarbij is aangegeven dat realisatie van belangrijke maatregelen uit het MER zeker gesteld moet zijn bij het vaststellen van het ruimtelijk besluit (o.a. ABRvS 16 juli 2003, nr. 200205582, ABRvS 22 maart 2006, 200502510). Het zeker stellen van deze maatregelen kan noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan milieunormen of aan een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling bestuursrechtspraak stelt daarbij dat artikel 7.35 Wet

milieubeheer de mogelijkheid biedt om in geval van een projectMER voorbij te gaan aan eventuele eisen die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, zoals het beginsel van toelatingsplanologie. Ook als geen sprake is van een mer-plichtig plan hecht de Afdeling belang aan het zeker stellen van maatregelen om te kunnen voldoen aan milieunormen of een goede ruimtelijke ordening. De directe koppeling is juist ingezet vanuit een goede ruimtelijke ordening, om het duurzaam functioneren van het industrieterrein en het voldoen aan de geluidsnormen (en de geluidszone die deels in dit bestemmingsplan is opgenomen) te garanderen. Door geluid in de vorm van een zonebeheerplan in het bestemmingsplan te verankeren, wordt discrepantie of strijdigheid tussen de planologische situatie en geluidsituatie voorkomen.

De betreffende wijzigingsbevoegdheid wordt in het bestemmingsplan overigens nu vervangen door een directe mogelijkheid voor perifere detailhandel. Omdat alle bedrijvigheid ingevolge de bestemmingsregeling aan het zonebeheerplan moet voldoen, geldt dat wanneer zich op deze locatie een dergelijk bedrijf vestigt, daarvoor ook deze voorwaarde geldt.

Conclusie

11a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12 Bewonersoverleg Spielheide

Ingekomen 21 september 2011 / dagtekening 21 september 2011

- a. *Reclamant verwacht dat de gemeente handhavend optreedt nu er sprake is van een overschrijding van de geluidszone over de wijk Spielheide. Reclamant vindt het vervelend dat in plaats daarvan gekozen wordt om de grens van de geluidszone verder over de wijk te schuiven.*
- b. *Reclamant ziet graag een aanvullende paragraaf waarin wordt vastgelegd dat toekomstig beleid is gericht om de geluidszone tot de rand van het bedrijventerrein terug te dringen. Dit betekent dat huidig vergunde geluidsruimte niet geldt voor rechtsopvolgers van de huidige bedrijven.*
- c. *Het uitbreiden van de geluidszone over Spielheide is onacceptabel, ook al komen er geen nieuwe woningen in de zone.*
- d. *Reclamant vraagt te onderzoeken of de geluidwerende voorziening die langs de Willem de Zwijgerweg geplaatst wordt, verhoogd kan worden ter beperking van zowel verkeers- als industrielawaai.*

Deze zienswijze is na het einde van de ter inzage legging ingediend, waardoor de zienswijze niet ontvankelijk is. Formeel hoeft de zienswijze dus niet behandeld te worden.

Ad a) Overschrijding geluidszone

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 en 8.

Ad b) Aanvullende paragraaf over terugleggen geluidszone

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.

Ad c) Uitbreiding geluidszone

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.

Ad d) geluidwerende voorziening

Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.

Conclusie

12. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. Zienswijzen met betrekking tot perifere detailhandel

Ambtshalve wijziging met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid perifere detailhandel

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming van het gebied tussen de Eindhovenseweg-Zuid en de Zandstraat te wijzigen zodat ter plaatse perifere detailhandel branchegericht (volumineus) is toegelaten.

Inmiddels is door Hornbach Real Estate Best B.V. (hierna te noemen: Hornbach) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan en op de betreffende locatie perifere detailhandel toe te laten. Deze ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Nader onderzoek heeft aangetoond dat perifere detailhandel op deze locatie in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting op het plan is voor zover relevant, met de overwegingen waaruit deze conclusie blijkt aangevuld. Gelet op deze uitkomst, kiest de gemeente ervoor deze functie dan ook direct als ambtshalve wijziging in dit bestemmingsplan op te nemen.

11 Stibbe namens Praxis Vastgoed BV en Praxis Doe-Het-Zelf Center BV

Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 13 september 2011

N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot perifere detailhandel beantwoord. Voor de reactie over geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

a. *Reclamant verzet zich tegen de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die de vestiging van "perifere detailhandel branchegericht (volumineus)" mogelijk maakt en vraagt artikel 35.12 te laten vervallen. Het bestemmingsplan kent geen maximaal bruto vloeroppervlak toe aan de functies die na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gevestigd. In de toelichting staat dat op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, nader onderzoek dient uit te wijzen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Reclamant betwijfelt in hoeverre de gekozen systematiek in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

b. *Reclamant vraagt zich af in hoeverre artikel 35.12 van het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.6 lid 1, lid 3 en lid 4 van de Verordening Ruimte. Het gebruik van gronden op een zwaar bedrijventerrein ten behoeve van detailhandel is een vorm van oneigenlijk ruimtegebruik.*

Ad a) Wijzigingsbevoegdheid

De gemeente heeft besloten om op de locatie aan de Zandstraat perifere detailhandel direct toe te staan, in plaats van via een wijzigingsbevoegdheid. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien. Het nader onderzoek omvat de toetsing van het project aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders (bijvoorbeeld aan de Verordening Ruimte), een distributieplanologisch onderzoek (DPO), verkeer- en milieuaspecten, water en ecologie. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Dit wordt tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan waarin de verkeer- en milieuaspecten geïntegreerd worden in de planMER.

Ad b) Verordening Ruimte

In het kader van de beslissing om detailhandel direct op deze locatie toe te staan, is bij deze vraag - of de functie van detailhandel op deze locatie in overeenstemming is met provinciaal beleid - stil gestaan. De conclusie is dat de Verordening Ruimte deze bestemmingslegging niet in de weg staat. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar bijlage 1 van deze nota.

Conclusie	
11a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 Kessels Hanssen 't Sas, namens MGM Projectontwikkeling BV	
Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 12 september 2011	
<i>Reclamant herhaalt het standpunt uit de inspraakreactie. Reclamant gaat hierna met name in op een aantal punten en verwijst ook naar de reactie van de gemeente op de inspraakreactie.</i>	
a.	<i>Er wordt gesteld dat reclamant pas bezwaren kan uiten als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Reclamant is het daar niet mee eens. De afspraken met Hornbach voor vestiging op het betreffende terrein zijn dermate concreet dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bezwaren van reclamant.</i>
b.	<i>Als de concreet beoogde bestemming al vaststaat, moet die bestemming ook als primaire bestemming in het plan worden bepaald. Dat is nu niet het geval alsof de bestemming nog niet aan de orde is. Dat doet geen recht aan de werkelijkheid. Een bestemmingsplan moet, zo mogelijk, zo concreet mogelijk de beoogde bestemmingen bevatten. Behoorlijk bestuur vereist dat de beoogde bestemming als primaire bestemming wordt opgenomen. Als de wijzigingsbevoegdheid past in het beleid, is dat reden temeer de bestemming als primaire bestemming te bepalen.</i>
c.	<i>De bestemming via wijzigingsbevoegdheid is een geheel andere bestemming die afwijkt van de primaire bestemming. De bestemming die via een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, mag niet tot een geheel nieuw planologisch concept leiden en moet in verklaarbare verhouding staan tot de primaire bestemming. Dat is hier niet het geval omdat de subsidiaire bestemming te veel van de primaire bestemming afwijkt. Dit is niet toegestaan en in de nota inspraak en overleg wordt niet ingegaan op deze stelling.</i>
d.	<i>Onvoldoende objectieve begrenzing. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende concreet. Ze zijn te subjectief en vaag. Voorbeelden zijn "aantoonbaar opgelost", "verantwoord", "niet in de weg staan" en "aangetoond moet worden dat een en ander niet tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur leidt". In de rechtspraak wordt als te subjectief en vaag aangenomen "naar het oordeel van B&W" of "mits de structurele opzet van het plan niet wordt aangetast".</i>
e.	<i>Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid. Het beleid van de gemeente was altijd dat de bouwmarkt aan de Oirschotseweg niet mocht uitbreiden. Er moest gezocht worden naar een locatie voor uitbreiding. MGM heeft hiervoor geïnvesteerd in de nieuwbouw op T-Best Noord. Omdat er anders te veel PDV ruimte zou komen, moest de bestemming PDV op de bestaande locatie aan Oirschotseweg eraf. Hiermee mocht reclamant er op vertrouwen dat de bouwmarkt die met veel moeite en geld gerealiseerd mocht worden op T-Best Noord, de bestaande volumeruimte zou vullen en er niet andere PDV ruimte bij zou komen. De rechtspraak bepaalt dat alleen op gewekt vertrouwen teruggekomen mag worden als er sprake is van niet voorzienbare, zwaarwegende wijzigingen en omstandigheden. Dat is hier niet het geval, zeker niet omdat de ontwikkeling zich één jaar na realisatie van de bouwmarkt op T-Best Noord voordoet. Reclamant onderkent dat het beleid is om te streven naar grootschalige winkels/bouwmarkten uit het centrum te halen en naar een industrieterrein te verplaatsen, maar het gaat nu over de vraag of een mega PDV toegelaten moet worden die niet uit het centrum komt en of er vraag is aan een dergelijke winkel. De behoefte is niet onderzocht. Het is vreemd dat vroeger via distributieplanologisch onderzoek werd gesteld dat er geen vierkante meter bouwmarkt bij kon komen, en nu een mega bouwmarkt wordt toegelaten. De angst bestaat dat Hornbach de bouwmarkt in het pand van reclamant weg zal duwen. Het klopt dat slechts RO motieven mogen spelen en geen economische bij het bepalen van bestemmingen. Echter, als de gemeente de wijzigingsbevoegdheid opneemt, moet zij rekening houden met de belangen van reclamant.</i>

	<i>De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel van de gemeente richting reclamant.</i>
f.	<i>Als het dan moet doorgaan, vraagt reclamant voor de bouwmarkt op T-Best Noord de extra bestemming "food". Dit wordt in de nota inspraak en overleg te weinig overwogen. Hierdoor wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen en verwachtingen van reclamant. Daarnaast is het redelijk dat als de Hornbach wordt toegelaten, de bestemming voor de oude bouwmarkt aan de Oirschotseweg niet moet vervallen. Het geldt kennelijk niet meer dat anders te veel PDV in Best zou komen en de oude bouwmarkt bevindt zich niet in het centrum van de gemeente.</i>
g.	<i>Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, vraagt reclamant aan B&W op te dragen in overleg te treden met reclamant om alsnog op de hierboven aangegeven manier aan de belangen van reclamant tegemoet te komen.</i>
<u>Ad a) Wijzigingsbevoegdheid</u> De gemeente heeft besloten om op de locatie aan de Zandstraat perifere detailhandel direct toe te staan, in plaats van via een wijzigingsbevoegdheid. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien. Het nader onderzoek omvat de toetsing van het project aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders (bijvoorbeeld aan de Verordening Ruimte), een distributieplanologisch onderzoek (DPO), verkeer- en milieuaspecten, water en ecologie. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Dit wordt tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan waarin de verkeer- en milieuaspecten geïntegreerd worden in de planMER. <u>Ad b) Wijzigingsbevoegdheid i.r.t. concreet beoogde bestemming</u> Zie het antwoord onder a. <u>Ad c) Wijzigingsbevoegdheid i.r.t. primaire bestemming</u> Zie het antwoord onder a. <u>Ad d) Onvoldoende objectieve begrenzing</u> De beantwoording van dit gedeelte van de zienswijze is niet meer aan de orde nu de wijzigingsbevoegdheid uit het plan is verwijderd en er een directe bestemming is opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling. <u>Ad e) Bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid i.r.t. ontwikkeling reclamant</u> Gedurende het traject van de verplaatsing van het bedrijf van de indiener is er nieuw beleid opgesteld voor perifere detailhandel door de provincie en de gemeente. De gemeente heeft in 2004 de 'Bedrijventerreinenvisie' en in 2006 het beleid 'Economische ontwikkelingsvisie' vastgesteld. Beide beleidsdocumenten melden de ontwikkeling van een cluster perifere detailhandel op 't Zand. Ook het provinciale beleid ten aanzien van bovenregionaal winkelconcentratiegebieden is met de nieuwe Verordening Ruimte in 2011 gewijzigd zodat de concentratie niet in strijd met de provinciale verordening is. Daarnaast zijn er veranderingen in de behoeftepaling van een nieuwe ontwikkeling. De (financiële) gevolgen voor individuele winkels door een ontwikkeling hoeven door de gemeente niet te worden afgewogen. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) stelt in een aantal uitspraken eenduidig dat economische of distributieplanologische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een winkel zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de ABRvS van 14 juli 2010 (LJN: BN1069) inzake de komst van een AH XL. Zie verder ook ABRvS 28 juni 2010 (nr. 201001014/R3) en ABRvS 26 januari 2010 (nr. 200908102/R3)). Het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) is nog wel van belang om te bezien of de ontwikkeling planologisch verantwoord is in het kader van een	

goede ruimtelijke ordening.

De gemeente is niet van oordeel dat er sprake is van schending van het vertrouwens- en/of het zorgvuldigheidsbeginsel. Noch de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel, noch de wijziging hiervan in een directe bestemming leiden tot schending van deze rechtsbeginselen. Er is namelijk geen sprake van opgewekt vertrouwen richting betrokkene. De aanname van reclamant dat de verwijdering van de detailhandelsbestemming aan de Oirschotseweg tot het oordeel leidt dat elders dan op de locatie in T-Best Noord geen perifere detailhandel zal worden toegestaan, acht de gemeente niet gegrond, mede gelet op feit dat in het beleid van de gemeente al sinds 2006 het oostelijk deel van bedrijventerrein 't Zand is aangewezen voor detailhandel.

Ad f) verzoek 'food' bestemming

Het verzoek van reclamant om 'food' op de locatie toe te staan, kan niet worden ingewilligd omdat een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen verzet. Perifere en volumineuze detailhandel omvat bedrijven die zich, anders dan food-bedrijven, richten op verkoop van goederen die vanwege de aard en de schaal van de bedrijfsactiviteiten niet in een binnenstad of een dorpskern kunnen plaatsvinden.

Het vervallen van de bestemming aan de Oirschotseweg is niet een afweging die in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde kan komen. Deze locatie valt immers buiten dit bestemmingsplan. Daarbij is de gemeente niet van oordeel dat er een causaal verband bestaat tussen het toestaan van perifere detailhandel aan de Zandstraat en eerdergenoemde verwijdering. De afweging tussen beide genoemde locaties heeft eerder plaats gevonden in het kader van de uitplaatsing van de betreffende bouwmarkt naar T-Best Noord.

Ad g) overleg over 'food' bestemming

Verwezen wordt naar het antwoord onder f.

Conclusie

- | | |
|------|---|
| 13a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13e. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13f. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 13g. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

14 Lexence namens Hasco BV en Hasco Bouwmarkt Best BV, de Kempensche Poort BV en Bouwmarktexploitatie Eindhoven BV, Van Neerbos Bouwmarkten BV, Van Neerbos Groep BV

Ingekomen 9 september 2011 / dagtekening 9 september 2011

- | | |
|----|---|
| a. | <i>De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende objectief, zodat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met rechtszekerheid.</i> |
| b. | <i>Het wijzigingsgebied is ook letterlijk onduidelijk begrensd. Volgens de verbeelding beslaat de bevoegdheid ook de locatie van Coppens, terwijl in de inspraakreactie is opgenomen dat dat niet het geval is.</i> |
| c. | <i>De definitie voor perifere detailhandel is te ruim. De definitie maakt niet alleen een bouwmarkt of een tuincentrum mogelijk, maar ook detailhandel in bijvoorbeeld sportartikelen. De opsomming is bovendien niet limitatief. Hierdoor is in beginsel ook reguliere detailhandel toegestaan. Hierdoor is het bestemmingsplan in strijd met het gemeentelijk beleid. Omdat een duidelijke afbakening ontbreekt, is sprake van strijd met rechtszekerheid. Bovendien heeft reguliere detailhandel een andere invloed op onder meer verkeer en luchtkwaliteit. Met deze ruime mogelijkheden is geen rekening gehouden.</i> |

d.	<i>Onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen van perifere detailhandel zijn voor het verkeer in de omgeving van de vestiging. Er is geen nadere onderbouwing van de stelling dat de omliggende wegen voldoende restcapaciteit hebben. Ook is geen rekening gehouden met de maximale invulling van de mogelijkheden van het bestemmingsplan.</i>
e.	<i>De wijzigingsbevoegdheid stelt geen voorwaarde aan de luchtkwaliteit, ondanks dat de vestiging van perifere detailhandel een grote verkeersaantrekkende werking heeft. In de toelichting staat dat de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onvoldoende is onderzocht in welke mate deze verslechtering toelaatbaar is.</i>
f.	<i>Reclamant verzoekt om gelet op het vorenstaande de wijzigingsbevoegdheid niet terug te laten komen in het definitieve bestemmingsplan.</i>
<u>Ad a) Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid</u> De gemeente heeft besloten om op de locatie aan de Zandstraat perifere detailhandel direct toe te staan, in plaats van via een wijzigingsbevoegdheid. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien. Het nader onderzoek omvat de toetsing van het project aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders (bijvoorbeeld aan de Verordening Ruimte), een distributieplanologisch onderzoek (DPO), verkeer- en milieuaspecten, water en ecologie. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Dit wordt tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan waarin de verkeer- en milieuaspecten geïntegreerd worden in de planMER. <u>Ad b) Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid</u> Beantwoording van dit gedeelte van de zienswijze is niet meer aan de orde nu de wijzigingsbevoegdheid uit het plan is verwijderd. <u>Ad c) Definitie voor perifere detailhandel is te ruim</u> Aan de functie 'perifere detailhandel branchegericht (volumineus)' wordt in het kader van de directe bestemming – mede gelet op de wetenschap dat op deze locatie een vestiging van Hornbach zal komen – nadere invulling gegeven door de branchering te concretiseren met de categorieën 'bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra en verkoop van dierbenodigdheden' en 'grove bouwmaterialen'. Dit overeenkomstig de opzet van branchering van het bedrijventerrein T-Best Noord. Ten aanzien van de verwijzing naar niet onderzochte omgevingseffecten van het toestaan van perifere detailhandel op deze locatie, wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze nota en het planMER waarin de luchtkwaliteit en de verkeersaantrekkende werking van de functie is onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. <u>Ad d) Verkeeronderzoek</u> In het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 1 en het planMER zijn de afwegingen opgenomen waaruit onder andere blijkt dat de functie perifere detailhandel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is ook rekening gehouden met de door reclamant benoemde aspecten. <u>Ad e) Luchtkwaliteit</u> Als gevolg van de directe bestemming voor de perifere detailhandel zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit in bijlage 1 beschreven en afgewogen. <u>Ad f) Wijzigingsbevoegdheid verwijderen</u> De gemeente acht de perifere detailhandelfunctie aan de Zandstraat aanvaardbaar. De wijzigingsbevoegdheid is om die reden gewijzigd in een directe bestemming voor deze functie	

Conclusie	
14a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14f.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15 Daniëls Huisman Advocaten namens Multimate Eindhoven Commercial Interieur Service BV	
Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 13 september 2011	
a.	<i>In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het college nadere eisen kan stellen aan de situering, afmetingen van de bouwwerken en de aanleg van parkeervoorzieningen. Deze bevoegdheid is onvoldoende concreet en in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.</i>
b.	<i>Uit openbare publicaties kan worden opgemaakt dat de gemeente overeenstemming heeft bereikt met Hornbach over de realisatie van een vestiging op 't Zand. Dit akkoord is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het filiaal is dermate volumineus en omvangrijk dat concreet in het bestemmingsplan aangegeven had moeten worden dat het vestigen van het filiaal op 't Zand mogelijk moet worden gemaakt door de gemeente. Het is in strijd met de rechtszekerheid dat dit niet is benoemd.</i>
c.	<i>Conform artikel 2:4 van de Awb moet de gemeente zich onpartijdig opstellen. Gezien de openbare publicaties, waaruit blijkt dat Hornbach reeds overeenstemming heeft bereikt met de gemeente, kan worden geconcludeerd dat de gemeente zich heeft gecompromitteerd aan een aanpassing van het bestemmingsplan zodat ontwikkelingen op het gebied van detailhandel (volumineus) mogelijk worden gemaakt. De gemeente heeft het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.</i>
d.	<i>De indruk bestaat dat de gemeente de wijzigingsbevoegdheid gebruikt om een eerder gesloten overeenkomst na te komen. Dit is in strijd met het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur zoals opgenomen in artikel 3:3 Awb.</i>
e.	<i>Reclamant zal aanzienlijke schade lijden ten gevolge van de vestiging van bouwmarkt Hornbach op 't Zand. Het is een feit dat het planologisch niet van belang is of er sprake is van omzetverlies of zelfs sluiting van één of meer winkels als gevolg van de vestiging van een winkel die wordt toegestaan in een gewijzigd bestemmingsplan. Daar staat echter tegenover dat overheidsbeleid zorgvuldig voorbereid moet worden. Ruimtelijk beleid is onzorgvuldig als de gemeente bij de belangenafweging zich geen rekenschap geeft van ernstige financiële nadelige gevolgen voor een belanghebbende. Van deze situatie is sprake ten aanzien van reclamant.</i>
f.	<i>Een besluit moet berusten op een deugdelijke motivering die volgens artikel 3:37 Awb bij de bekendmaking van het besluit moet worden vermeld. Belanghebbenden die benadeeld worden door besluiten, moeten uit de motivering van het besluit kunnen afleiden waarom het betrokken besluit is genomen. De motivering voor de voor reclamant nadelige beslissing is niet gegeven.</i>
g.	<i>Reclamant verzoekt de gronden op 't Zand en T-Best noord niet tevens voor perifere detailhandel branchegericht (volumineus) te bestemmen.</i>
<u>Ad a)</u> De nadere eisen regeling leidt er niet toe dat de bouwmogelijkheden die het plan biedt worden ingeperkt, maar tot de mogelijkheid van het bestuur om voorwaarden aan de bebouwing te stellen, in casu ten aanzien van o.a. de situering en afmetingen. Gelet op de vrijheid die dit plan biedt om bouwpercelen te bebouwen (het plan kent minimale vereisten), kan het in bepaalde	

gevallen voorkomen dat het noodzakelijk is nadere eisen te stellen. De gemeente acht de nadere eisen voldoende afgebakend en concreet en ziet dan ook geen reden om deze regeling in strijd met de rechtszekerheid te achten.

Ad b)

Vrijwel tegelijkertijd met de start van de overleg- en inspraakprocedure van het ontwerp-bestemmingsplan is Hornbach in contact getreden met de gemeente om de mogelijkheden van een vestiging aan de Zandstraat te bezien. Vestiging van perifere en volumineuze detailhandel in het oostelijke gedeelte van 't Zand aan de Eindhovenseweg past in het gemeentelijke economische beleid, getuige de ontwikkeling van het gebied T-Best Noord tussen de Eindhovenseweg en de A2. Aanvankelijk gaf de gemeente er de voorkeur aan om de perifere detailhandelsfunctie op deze locatie niet direct in dit bestemmingsplan mee te nemen, maar een separate procedure (omgevingsvergunning /wijzigingsplan) hiervoor te doorlopen. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan geen verwijzing naar Hornbach opgenomen. De rechtszekerheid is hiermee niet in het geding. De wijzigingsbevoegdheid maakt namelijk duidelijk dat er een nieuwe functie op deze locatie wordt beoogd, terwijl voordat deze functie wordt toegestaan een procedure openstaat waarin rechtsbescherming wordt geboden.

Inmiddels is besloten om de detailhandelsfunctie direct in het plan mogelijk te maken. De benodigde omgevingsonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze Nota en wordt geïntegreerd in de planMER van de toelichting.

Ad c)

Hornbach heeft – gelet op het gemeentelijke beleid om in dit gedeelte van 't Zand perifere detailhandel toe te staan – de gemeente verzocht medewerking te verlenen zich aan de Zandstraat te vestigen. Nu dit verzoek in het beleidskader past, ziet de gemeente niet in waarom hier sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur.

Ad d)

Zoals eerder benoemd, past de ontwikkeling van perifere detailhandel binnen het gemeentelijk beleid. Sinds 2006 is de locatie aan de Zandstraat in de verschillende beleidsstukken voor deze functie aangewezen. De wijzigingsbevoegdheid vloeit dan ook niet voort uit het verzoek van Hornbach zich aldaar te vestigen, maar uit het gemeentelijk beleid.

Ad e) Zoals reclamant benoemt, hoeven de (financiële) gevolgen voor individuele winkels door een ontwikkeling door de gemeente niet te worden afgewogen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) stelt in een aantal uitspraken² eenduidig dat economische of distributieplanologische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een winkel zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden. In het kader van het toelaten van een Hornbach-vestiging aan de Zandstraat zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hiertoe behoort onder meer een distributie-planologisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de conclusies uit dit onderzoek acht de gemeente de komst van een grote detailhandelsvestiging als Hornbach op deze locatie aanvaardbaar, mede gelet op de zowel in de nabijheid als verder gelegen detailhandelsfuncties. De gemeente is van oordeel dat zij op deze manier het besluit om aan de Zandstraat perifere detailhandel toe te staan, zorgvuldig heeft voorbereid.

Ad f)

² ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, ABRvS 26 januari 2010, nr. 200908102/2/R3, ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, ABRvS 26 oktober 2011, 201102893/1/R3.

Besluiten dienen inderdaad op een deugdelijke motivering te berusten, waarbij de verschillende in het geding zijn de belangen worden afgewogen. De gemeente komt bij deze afweging een grote mate van beleidsvrijheid toe, uiteraard binnen de grenzen van de geschreven en ongeschreven rechtsbeginselen. Met de wijze waarop de detailhandelsfunctie nu direct in het bestemmingsplan wordt toegestaan, waarbij uit de onderzoeken duidelijk is geworden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is de gemeente van oordeel dat een deugdelijke motivering aanwezig is.

Ad g)

Gelet op voorgaande antwoorden, staat de gemeente in het oosten van 't Zand en in T-Best Noord wel perifere detailhandel toe.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de planologische mogelijkheden voor het gebied T-Best Noord zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan 'T-Best Noord', dat op 12 juli 2010 is vastgesteld en inmiddels in werking is getreden. Het is derhalve geen nieuwe ontwikkeling dat ter plaatse tevens perifere detailhandel branchegericht (volumineus) is toegelaten. In dit bestemmingsplan wordt de detailhandelsfunctie voor deze gronden zodoende enkel herhaald.

Conclusie

15a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15d. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15e. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15f. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15g. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16 Daniels Huisman Advocaten namens Doet-Het-Zelf P.J. van de Wal en ZN BV

Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 13 september 2011

De zienswijze is gelijk aan zienswijze 15. Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie wordt verwezen naar de tekst bij zienswijze 15.

17 Flipse Izeboud Advocaten namens Horeca Groothandel hagu BV e.a.

Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 13 september 2011

a. *De Zandstraat is een belangrijke ontsluitingsweg voor 't Zand. Reclamanten hebben recht en belang bij de instandhouding van deze ontsluiting alsmede een soepele afwikkeling van het verkeer over de Zandstraat.*

b. *Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel op 't Zand. De verkeerskundige effecten van de nieuwvestiging zijn niet onderzocht door de gemeente, terwijl de grootte van de beoogde bouwmarkt naar verwachting zal leiden tot een enorme toename van het verkeer. Ook is niet onderzocht hoe dit zich verhoudt tot de voorgenomen afsluiting van de Zandstraat. De komst van de Hornbach is geruime tijd vrij zeker, maar daar wordt in het bestemmingsplan niets over vermeld. Reclamant vraagt de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.*

c. *Het bestemmingsplan lijkt geen rekening te houden met de gevolgen van ontwikkelingen op en nabij het bedrijventerrein, zoals de realisatie van T-Best Noord voor de verkeersafwikkeling op 't Zand. Deze ontwikkelingen vormen een extra reden om niet op voorhand in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid grootschalige perifere detailhandel toe te laten.*

Ad a) Belang Zandstraat

Inzake het afsluiten van de Zandstraat is een eigen verkeersbesluit genomen. De ingreep voor de

feitelijke afsluiting van deze weg valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Ad b) Wijzigingsbevoegdheid

Inmiddels is besloten om de functie voor perifere detailhandel op het betreffende deel van 't Zand direct in het plan mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid is zodoende uit het plan verwijderd. Hiertoe zijn in bijlage 1 van deze nota de benodigde omgevingsonderzoeken samengevat. Dit betreft onder meer een onderzoek naar de verkeerseffecten, waarbij de afsluiting van de Zandstraat richting de Willem de Zwijgerweg als uitgangspunt is genomen. Uit dit onderzoek blijkt dat bij vestiging van perifere detailhandel de afsluiting van de Zandstraat niet tot verkeerskundige problemen leidt.

Ad c) Gevolgen T-Best Noord

De ontwikkeling van T-Best Noord is mogelijk gemaakt middels een apart bestemmingsplan, dat op 12 juli 2010 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk in werking is getreden. In het kader van dat bestemmingsplan zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. De planologische mogelijkheden in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best' voor het gebied van T-Best Noord vloeien rechtstreeks voort uit het bestemmingsplan 'T-Best Noord'. De ontwikkeling van T-Best Noord wordt dan ook niet op grond van dit bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best mogelijk gemaakt en behoeft om die reden geen nadere onderbouwing in dit plan.

Voorts blijkt uit het verkeersonderzoek dat in het kader van de ontwikkeling van perifere detailhandel op 't Zand is verricht, dat er geen problemen met de verkeersafwikkelingen worden verwacht op de wegen rondom dit deel van 't Zand en T-Best Noord.

Conclusie

17a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 Hasco Bouwmarkt Best BV

Ingekomen 16 september 2011 / dagtekening 15 september 2011

a. *Reclamant maakt bezwaar tegen de beoogde omvang van 20.000 m² van Hornbach, omdat uit distributieplanologisch onderzoek (DPO) ten behoeve van de nieuwe Karwei blijkt dat er geen ruimte is voor uitbreiding van de detailhandel.*

b. *Reclamant stelt dat het onredelijk en onbillijk is Karwei de eis op te leggen dat zij een kleine vestiging moeten sluiten ten behoeve van een nieuwe vestiging, omdat uit DPO blijkt dat er geen ruimte is voor twee bouwmarkten in Best, terwijl nu een veel grotere Hornbach wordt toegestaan.*

c. *In aanvulling op a) en b) verzoekt reclamant om volledige transparantie omtrent het besluit drastisch af te wijken van het recent gemeentelijk beleid. Ook omdat er uitsluitend nadelen zijn van de komst van Hornbach, aldus reclamant.*

d. *Reclamant wijst erop dat de komst van Hornbach oneigenlijke concurrentie oplevert voor winkeliers in Best omgeving, vergelijkbaar met de komst van de Makro, omdat Hornbach relatief omvangrijk is en relatief veel branchevreemde artikelen aanbiedt. Hetgeen veel bedrijven zal noodzaken te stoppen, wat slecht is voor de werkgelegenheid.*

e. *Reclamant vraagt of de toename van de verkeersdruk en de lawaaioverlast door de komst van Hornbach is onderzocht.*

f. *Hornbach koopt in via het Duitse moederbedrijf, hetgeen nadelig is voor Nederlandse groothandels die bouwmarkten bevoorraden, wat slecht is voor de werkgelegenheid.*

Deze brief is niet als formele zienswijze ingediend en bovendien niet binnen de termijn ingediend. De zienswijze is niet ontvankelijk, maar wordt ter informatie wel beantwoord.

Ad a)

In het kader van het toelaten van een Hornbach-vestiging aan de Zandstraat is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de conclusies uit dit onderzoek acht de gemeente de komst van een grote detailhandelsvestiging als Hornbach op deze locatie aanvaardbaar, mede gelet op de zowel in de nabijheid als verder gelegen detailhandelsfuncties.

Ad b)

Het sluiten van de Karwei aan de Oirschotseweg is niet een afweging die in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde kan komen. Deze locatie valt immers buiten dit bestemmingsplan. Daarbij is de gemeente niet van oordeel dat er een causaal verband bestaat tussen het toestaan van perifere detailhandel aan de Zandstraat en eerdergenoemde verwijdering. De afweging tussen beide genoemde locaties heeft eerder plaats gevonden in het kader van de uitplaatsing van de betreffende bouwmarkt naar T-Best Noord.

Ad c)

Gedurende het traject van de verplaatsing van het bedrijf van de indiener is er nieuw beleid opgesteld voor perifere detailhandel door de provincie en de gemeente. De gemeente heeft in 2004 de 'Bedrijventerreinenvisie' en in 2006 het beleid 'Economische ontwikkelingsvisie' vastgesteld. Beide beleidsdocumenten melden de ontwikkeling van een cluster perifere detailhandel op 't Zand. Ook het provinciale beleid ten aanzien van bovenregionaal winkelconcentratiegebieden is met de nieuwe Verordening Ruimte in 2011 gewijzigd zodat de concentratie niet in strijd met de provinciale verordening is.

Ad d)

Aan de functie 'perifere detailhandel branchegericht (volumineus)' wordt in het kader van de directe bestemming – mede gelet op de wetenschap dat op deze locatie een vestiging van Hornbach zal komen – nadere invulling gegeven door de branchering te concretiseren met de categorieën 'bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra en verkoop van dierbenodigdheden' en 'grove bouwmaterialen'. Dit overeenkomstig de opzet van branchering van het bedrijventerrein T-Best Noord.

Zoals eerder benoemd is de toelichting aangevuld met een overweging aangaande de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze functie, zie bijlage 1.

Ad e)

In bijlage 1 van deze nota zijn de afwegingen opgenomen waaruit onder andere blijkt dat de functie perifere detailhandel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is ook rekening gehouden met de door reclamant benoemde aspecten.

Ad f)

De wijze waarop bedrijven hun bevoorrading al dan niet nationaal regelen is geen aspect dat in het kader van het bestemmingsplan aan de orde kan komen, nu dit geen ruimtelijke effecten heeft.

Conclusie

18a. De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19 Dierenshop Berry de Bruin

Ingekomen 29 september 2011 / dagtekening 27 september 2011

a. *Reclamant stelt dat de Raad van State in verschillende uitspraken heeft gesteld dat een bouwmarkt geen dierbenodigdheden mag verkopen (o.a. LJN:BJ5091, RvS,*

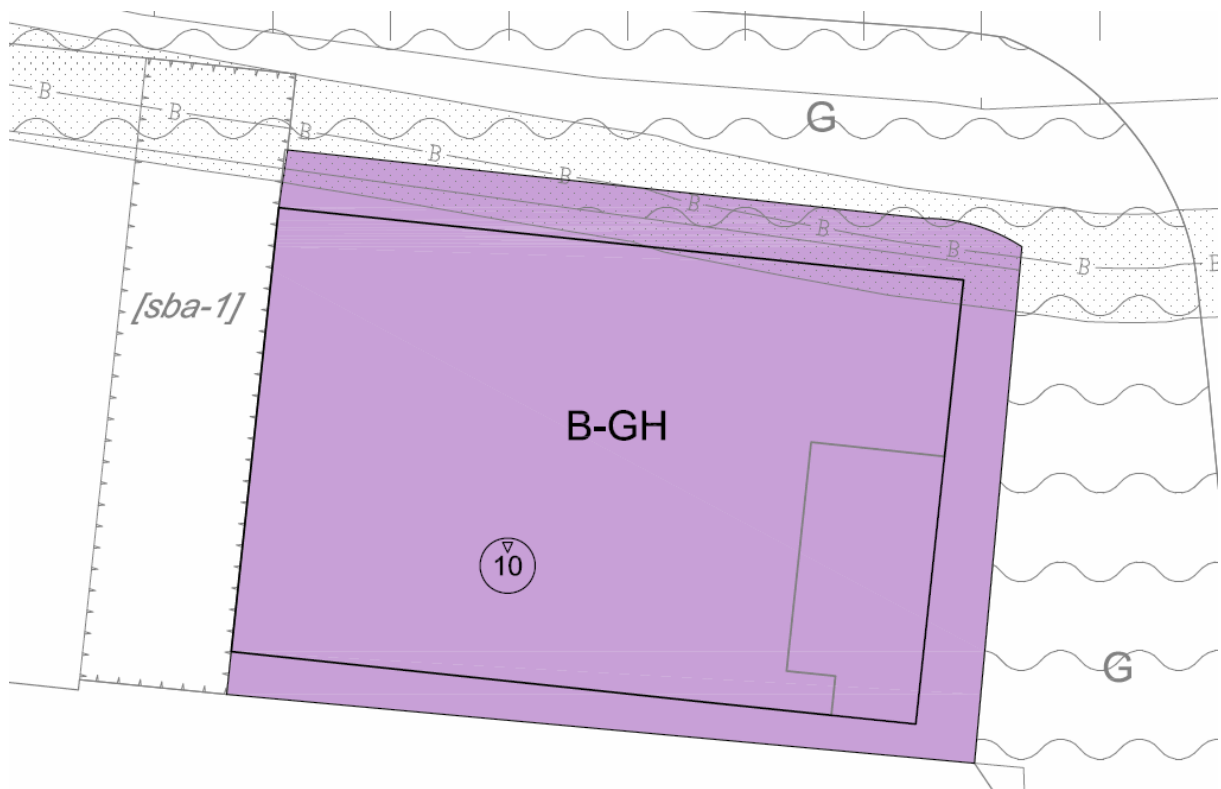
<i>200807915/1/R2).</i>	
<i>b.</i>	<i>Reclamant stelt dat uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen ruimte is voor uitbreiding van de detailhandel in de branche plant & dier. Als deze uitbreiding wordt toegestaan dan zorgt dat voor uitholling van het winkelaanbod in het centrum en voor duurzame ontwrichting.</i>
<i>c.</i>	<i>Reclamant wijst erop dat de rechtbank heeft gesteld dat bij permanente verkoop van producten met permanent daarop ingerichte winkelruimte er geen sprake kan zijn van ondergeschikte detailhandel.</i>
<i>d.</i>	<i>Reclamant verzoekt behandeld te worden als belanghebbende.</i>
Deze brief is niet als formele zienswijze ingediend en bovendien niet binnen de termijn ingediend. De zienswijze is niet ontvankelijk, maar wordt ter informatie wel beantwoord.	
a) De vraag wat een bouwmarkt mag verkopen is afhankelijk van hetgeen het bestemmingsplan toestaat. Blijkbaar was dit ingevolge de bestemmingsplannen waarop de uitspraken zien waarnaar reclamant verwijst niet toegestaan. Detailhandel in onderhavig bestemmingsplan is niet uitsluitend toegestaan in volumineuze artikelen, zodat ook de verkoop van dierbenodigdheden door een bouwmarkt is toegestaan voor zover het bestemmingsplan hier voldoende duidelijk over is. b) In het kader van het toelaten van een Hornbach-vestiging aan de Zandstraat is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Op basis van de conclusies uit dit onderzoek acht de gemeente de komst van een grote detailhandelsvestiging als Hornbach op deze locatie aanvaardbaar, mede gelet op de zowel in de nabijheid als verder gelegen detailhandelsfuncties. Specifiek voor dierenspeciaalzaken stelt het DPO dat er weliswaar effect kan zijn van de vestiging van Hornbach op dergelijke winkels, maar het verschil in functie - en daarmee het verzorgingsbereik - tussen Hornbach en dit soort zaken is groot, en ook het bezoekmotief verschilt wezenlijk, waardoor het effect op deze aanbieders zeer beperkt zal zijn. Voorts geldt specifiek voor dierbenodigdheden en dierenvoeding ('dibevo') dat Hornbach dit als ondergeschikt assortiment aanbiedt als onderdeel van het tuincentrum, net als alle andere tuincentra. Het aandeel in het winkelvloeroppervlak dat voor rekening komt van dit assortiment is slechts zo'n 5%, met andere woorden 200-250 m² winkelvloeroppervlak. c) De ondergeschikt detailhandel waaraan reclamant refereert heeft betrekking op detailhandel op locaties (zoals productiebedrijven) die daarvoor niet aangewezen zijn. In het bestemmingsplan is detailhandel in aanvulling op de gewone bedrijfsactiviteiten (dus detailhandel buiten de locaties waar dit bestemmingsplan expliciet detailhandel toestaat) uitsluitend toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel. Voor deze vorm van detailhandel geldt inderdaad dat dit ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdactiviteit. In het geval van een bouwmarkt geldt de eventuele verkoop van dierbenodigdheden als aanvulling op het overig assortiment. d) Voor het indienen van een zienswijze is het niet nodig als belanghebbende te worden aangemerkt. Het is namelijk een ieder toegestaan een zienswijze in te dienen en de gemeente neemt alle (ontvankelijke) zienswijzen in haar afweging mee.	
Conclusie	
19a.	De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijzen met betrekking tot overige vragen

7 Gijs Heuting Advocaten voor Metro Cash & Carry Nederland BV en Metro Properties BV (Makro) Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 12 september 2011 Aanvullende brief ingekomen op 24 oktober 2011 / dagtekening 20 oktober 2011 <i>N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot overige vragen beantwoord. Voor de reactie over geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.</i>	
a. <i>In het ontwerp heeft Makro de bestemming "DH-GH". Hoewel reclamant zich hierin kan vinden, zouden derden kunnen stellen dat tevens sprake is van een vorm van ondergeschikte detailhandel: de aankopen van pashouders kunnen in de praktijk ook voor eigen gebruik worden aangewend. Dit is voornamelijk een theoretische discussie, maar reclamant wil toekomstige misverstanden voorkomen. Reclamant vraagt om uit oogpunt van rechtszekerheid een maatbestemming op te nemen voor het perceel, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, waarbij de huidige activiteiten positief bestemd worden. De bestaande activiteiten van de vestiging kunnen ook in de toelichting worden opgenomen.</i>	b. <i>De gronden met bestemming "DH-GH" zijn tevens bestemd voor ondergeschikte horeca. Reclamant verzoekt te bevestigen dat het restaurant binnen het bedrijf past binnen de bestemming "DH-GH". Als dit niet het geval is, vraagt reclamant dit alsnog positief te bestemmen.</i>
c. <i>In artikel 10.4 is opgenomen dat het opslaan van voorwerpen e.d. niet is toegestaan behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik. Reclamant geeft aan dat onvoldoende duidelijk is wanneer opslag van goederen en stoffen is toegestaan. Voor het recycleproces moeten stoffen, emballage etc. in ieder geval tijdelijk worden opgeslagen. Reclamant vraagt te bevestigen dat deze opslag is toegestaan dan wel dit alsnog toe te laten.</i>	d. <i>De maximale bouwhoogte binnen "DH-GH" is 8 meter en is gelijk aan de feitelijke hoogte van het gebouw. Voor de overige gedeelten van het bedrijventerrein geldt een hoogte van 25 meter. Reclamant vraagt de maximale bouwhoogte binnen de bestemming "DH-GH" gelijk te trekken met de omliggende percelen en maximaal 25 meter bouwhoogte toe te staan.</i>
e. <i>Op het dak van Makro staan meerdere installaties, waardoor de bouwhoogte van 8 meter wordt overschreden. Het gaat hierbij om condensors, koelinstallaties en ventilatoren. Deze zijn ca. 2 meter hoog gerekend vanaf het dak van het Makro gebouw. Deze situatie moet positief bestemd worden.</i>	f. <i>in artikel 10.2.2 staat dat lichtmasten maximaal 9 meter hoog mogen zijn. Voor reclamezuilen, lichtmasten en antennes geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Vlaggenmasten worden niet genoemd. Als deze onder bouwwerken geen gebouwen zijnde vallen, geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. Reclamant geeft aan dat deze bouwhoogten ontoereikend zijn (de vlaggenmasten ter plaatse zijn 18 meter hoog, de lichtmasten zijn 16 meter hoog) en bovendien niet aansluiten op de maximale bouwhoogtes van dergelijke bouwwerken op de omliggende gronden met bestemming "BT-4". Reclamant vraagt om de regels dusdanig aan te passen dat voor verlichting- en vlaggenmasten een maximale bouwhoogte van minimaal 18 meter geldt en voor reclamezuilen en antennes een maximale bouwhoogte van minimaal 15 meter geldt.</i>
g. <i>De locatie van het benzineservicestation komt niet overeen met de huidige situatie. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen.</i>	h. <i>Reclamant verzoekt om binnen de bestemming "V-VB-1" bij artikel 18.1 lid a de woorden "verkeer" en "parkeren" toe te voegen om meer duidelijkheid te verschaffen over de gebruiksmogelijkheden van de bestemming.</i>

i.	<i>Reclamant verzoekt om onder artikel 18.1 onder b "het stallen van winkelwagens" toe te voegen conform het feitelijke gebruik.</i>
j.	<i>Reclamant wil een meerlaags parkeerdek realiseren op de gronden die bestemd zijn als "V-VB1" en verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor de aanduiding Parkeerdek op te nemen en aan te geven dat ter plaatse van de aanduiding een parkeerdek ten behoeve van de aangrenzende bestemming "DH-GH" is toegestaan en dat gebouwen uitsluitend ten dienste van parkeren opgericht mogen worden. Het parkeerdek is geprojecteerd binnen de straal van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - lpg". Reclamant stelt dat het parkeerdek geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, waardoor dit de realisatie van het parkeerdek niet in de weg moet staan. Reclamant vraagt dit te bevestigen.</i>
k.	<i>Reclamant wil een nieuw concept realiseren, waarvoor een uitbreiding van de huidige vestiging noodzakelijk is. Reclamant verzoekt deze uitbreiding mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan. Voor zover nodig biedt reclamant aan de benodigde onderzoeken ter onderbouwing van de uitbreiding uit te voeren opdat de uitbreiding in het bestemmingsplan meegenomen kan worden.</i>
l.	<i>Reclamant treedt graag zo vroeg mogelijk in overleg met de gemeente over de vorm en uitstraling van het bouwplan. Afstemming is gewenst ten aanzien van het kleurgebruik, bouwvolume en inpasbaarheid binnen het gebied. Mocht het noodzakelijk zijn, verzoekt reclamant het beeldkwaliteitplan op bepaalde punten aan te passen teneinde de gewenste uitbreiding van reclamant daarin op te nemen. Aandachtspunten zijn de geëiste neutrale kleurstelling (hoofdkleur van Makro is RAL 5002) en oriëntatie vanuit entree op de openbare weg (is nu ook niet het geval).</i>
<u>Ad a) Ondergeschikte detailhandel</u> Ter verduidelijking wordt de naam van de bestemming gewijzigd in Bedrijf – Groothandel, waarbij is toegelaten: a) groothandel en b) daaraan ondergeschikte detailhandel aan particulieren. Overige regels voor de bestemming wijzigen niet. <u>Ad b) Ondergeschikte horeca</u> In de gebruiksregels is bepaald dat ondersteunende horeca is toegestaan. Het restaurant wordt aangemerkt als ondersteunende horeca. In de begrippen in artikel 1 van de regels is dit begrip als volgt omschreven: niet-zelfstandige horeca, uitsluitend horeca-categorie 1, horeca-categorie 2 of horeca-categorie 3, die is of wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Een restaurant valt onder horeca-categorie 2. <u>Ad c) Opslaan voorwerpen</u> De tijdelijke opslag zoals door reclamant benoemd wordt als passend gebruik van de betreffende gronden beoordeeld. De regeling zoals opgenomen in artikel 10 (na vernummering artikel 4) staat hier niet aan in de weg. Ter verduidelijking zal één en ander in de toelichting worden aangevuld. <u>Ad d) Bouwhoogte</u> Thans zijn er geen concrete ontwikkelplannen bekend of is er een beleidsdocument op basis waarvan een hoogte van 25 m aan de orde zou zijn. De 8 m die is opgenomen is gelijk aan de vigerende rechten. Er is derhalve geen reden om ten aanzien van deze zienswijze een grotere hoogte op te nemen dan de 8 m. De bouwhoogte wordt wel gewijzigd n.a.v. onderstaande zienswijze. <u>Ad e) Installaties op dak en bouwvlak</u> In artikel 30.2 (algemene bouwregels) is opgenomen dat voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is waarvan de bestaande hoogtematen	

afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten die meer bedragen dan is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. Hiermee zijn de aanwezige installaties positief bestemd. In de aanvullende brief heeft de indiener aangegeven dat de koelinstallaties op het dak regelmatig worden vervangen om de bedrijfsvoering te kunnen verduurzamen. De algemene bouwregels in artikel 30.2 bieden deze mogelijkheid niet daarom wordt de bouwhoogte verhoogd naar 10 m. Het bouwvlak van de nieuwe bestemming Bedrijf – Groothandel wordt tevens gewijzigd overeenkomstig de opzet van bestemmingslegging op Heide om de contouren van de bedrijfsgebouwen te bestemmen.



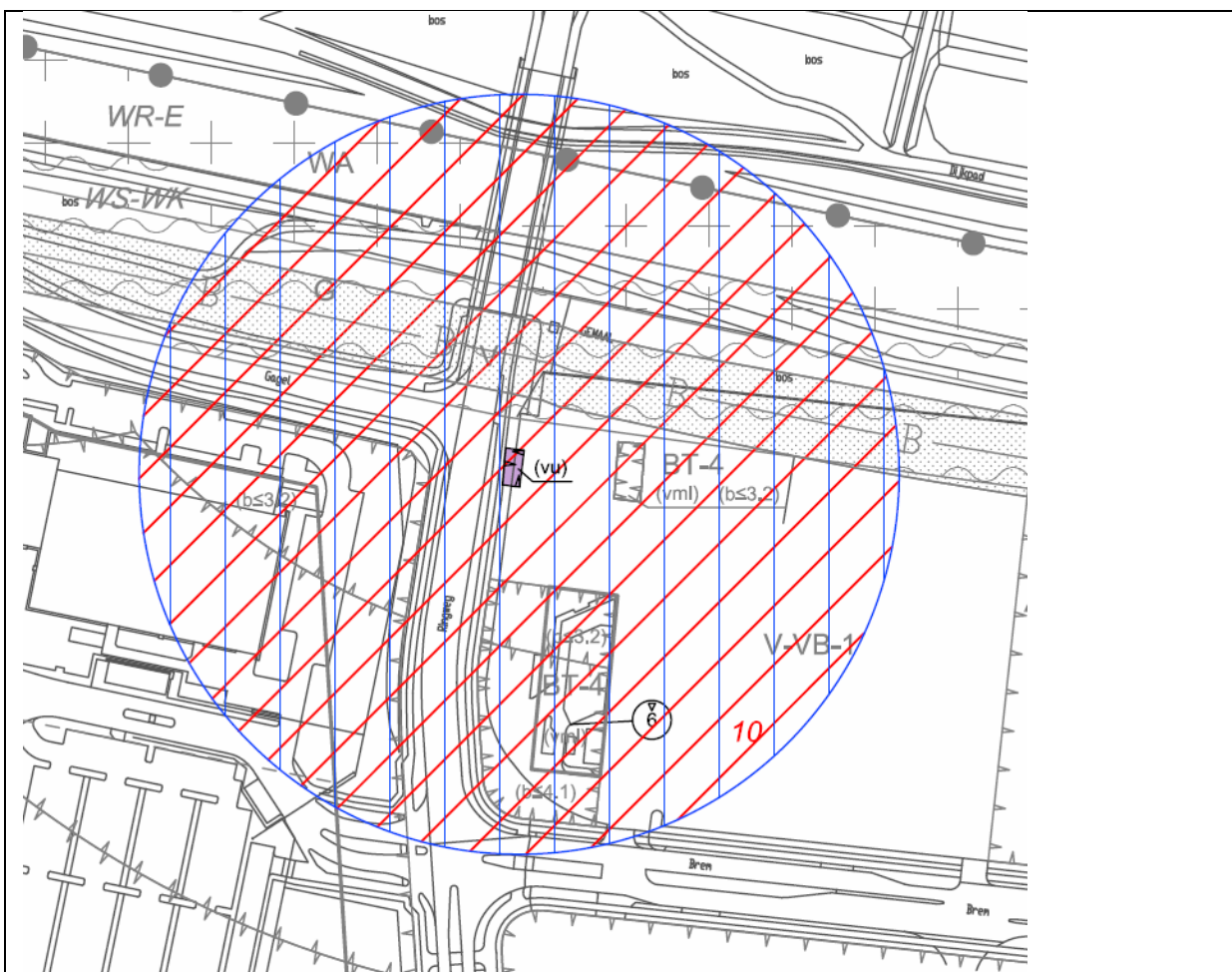
Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding

Ad f) Masten

De huidige regeling doet geen recht aan de feitelijke, vergunde situatie. De bestemmingsregeling wordt aangepast zodat ter plaatse van het parkeerterrein en binnen de bestemming van de groothandel dezelfde hoogtes zijn toegestaan als binnen de bestemmingsregeling voor bedrijventerrein Heide, te weten 18 meter voor verlichting en vlaggenmasten, 15 meter voor reclamezuilen en antennes en 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Ad g) Vulpunt tankstation

Allereerst blijkt dat de toegelaten hoogte voor het tankstation niet overeenkomt met de feitelijke hoogte van 6 meter. Dit wordt hersteld, zodat ter plaatse een hoogte van 6 meter is toegestaan. Daarnaast is het vulpunt per abuis verkeerd opgenomen op de verbeelding. Dit wordt hersteld, waarbij de veiligheidszone een straal krijgt van 110 meter. Zie ook onderstaande tekening voor een uitsnede van de aangepaste verbeelding.



Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding

Ad h) Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied

18.1 lid a wordt herschreven zodat duidelijk is dat ter plaatse verkeer is toegestaan. In artikel 18.1 lid c wordt al verwezen naar parkeervoorzieningen.

Ad i) Stallen winkelwagens

Het stallen van winkelwagens wordt toegevoegd aan artikel 18.1 lid b van de regels.

Ad j) Meerlaags parkeerdek

Het is niet wenselijk in dit stadium mee te werken aan de komst van een parkeerdek, mede omdat dit deel uitmaakt van een nieuwe ontwikkeling op de locatie Makro waarover nog geen concreet standpunt is ingenomen. Zie voorts de beantwoording van punt k.

De gemeente bevestigt dat een parkeerdek geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is. Het groepsrisico zal echter wel boven de oriënterende waarde uitkomen wat in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Ad k) Nieuw concept

Als ontwikkelingen op de bedrijventerreinen in lijn zijn met het beleid van de gemeente, zijn deze in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen opgenomen. In het bestemmingsplan, dat feitelijk als beheerplan is opgezet, wordt het gebied op basis van drie informatielijnen bestemd:

- een: de feitelijk bestemde situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan;
- twee: de vergunde situatie (al dan niet gerealiseerd) op grond van projectbesluiten of

omgevingsvergunningen; - drie: nieuwe situaties waarover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen en waarvoor ter zake actueel onderzoek heeft plaatsgevonden en een onderbouwing is geleverd. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan selectief (met onderbouwing en na ingenomen bestuursstandpunt) zijn opgenomen. Het plan van reclamant om de huidige locatie te herontwikkelen wordt in beginsel positief ontvangen, maar aard, omvang en vorm zijn zonder onderliggende onderzoeken nog te weinig concreet om daarover een standpunt te bepalen en in dit bestemmingsplan al op te nemen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer het over de nieuwe ontwikkeling op de locatie tot overeenstemming zijn gekomen zal hiervoor een aparte procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning. <u>Ad I) Beeldkwaliteitplan</u> Het beeldkwaliteitplan bevat geen formele welstandscriteria. Het is met name een sturingsinstrument zodat de gemeente in overleg met bedrijven de uitwerking en vormgeving kan aangeven. Uiteindelijk moet de stadsbouwmeester instemmen met het bouwplan. Het beeldkwaliteitplan zet de lijn in voor het grote geheel. Het gaat uit van neutrale gebouwen die niet gebruikersafhankelijk zijn. Voor wat betreft het kleurgebruik merkt de gemeente op dat er een verschil is tussen een reclame-uiting op een gevel en een gevel als reclame-uiting. De gemeente maakt graag duidelijke afspraken over plaats en afmetingen van reclame op de gevel. De gemeente beoordeelt het parkeerdek graag in samenhang met het gebouw.	
Conclusie	
7a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7e.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7f.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7g.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7h.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7i.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7j.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7k.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7l.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Rabobank	
Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 9 september 2011	
<i>N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot overige vragen beantwoord. Voor de reactie over geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.</i>	
a.	<i>De bouwhoogte van het pand aan De Maas 11 bedraagt (gedeeltelijk) meer dan 20 meter. Reclamant vraagt deze situatie op te nemen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.</i>
b.	<i>De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt meer dan de in het bestemmingsplan toegelaten 2,50 meter. Reclamant vraagt dit positief te bestemmen. Reclamant merkt op dat de beveiligingsloge onderdeel van de erfafscheiding is en derhalve is uitgezonderd van de voorgestelde afstandseis ten opzichte van de erfgrans.</i>
c.	<i>Het pand beschikt over meer dan 2.000 m2 aan bedrijfsvloeroppervlak. De ruimtes dienen in noodsituaties als uitwijkvoorziening voor kantoren. Reclamant verzoekt hier rekening mee te houden.</i>

Ad a) Bouwhoogte

In het verleden is een bouwvergunning verleend voor een gebouw met een maximale hoogte van 21,90 meter. Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat op het perceel van reclamant een hoogte van 22 meter is toegestaan.

Ad b) Bouwhoogte erfafscheidingen

De vrijstaande en in de wal gebouwde bijgebouwen liggen binnen het bouwvlak en zijn derhalve toegestaan. In de tekeningen behorende bij de in 1987 verleende bouwvergunning, is opgenomen dat het hekwerk 2,50 meter hoog is. De gemeente is van mening dat erfafscheidingen hoger dan 2,50 m in beginsel, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, niet toelaatbaar zijn.

Indien de gebouwen en de erfafscheidingen vergund zijn en afwijken van het bestemmingsplan, is artikel 30 algemene bouwregels van toepassing. In dit artikel is onder lid 30.2 een regeling opgenomen voor bestaande maten die afwijken van de maten zoals opgenomen in de betreffende bestemmingen. Op basis van dit artikel zijn bestaande, legaal gebouwde hogere erfafscheidingen dus niet in strijd met het bestemmingsplan.

Ad c) Kantoorruimte

De regel uit het ontwerpbestemmingsplan dat bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van maximaal 2.000 m² zijn toegestaan, komt te vervallen. Wel blijft gehandhaafd dat bedrijfsgebonden kantoren tot maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak zijn toegestaan.

Conclusie

9a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Wegener Nieuwsdruk

Ingekomen 24 augustus 2011 / dagtekening 24 augustus 2011

N.B. hieronder wordt alleen het deel van de zienswijze met betrekking tot overige vragen beantwoord. Voor de reactie over geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

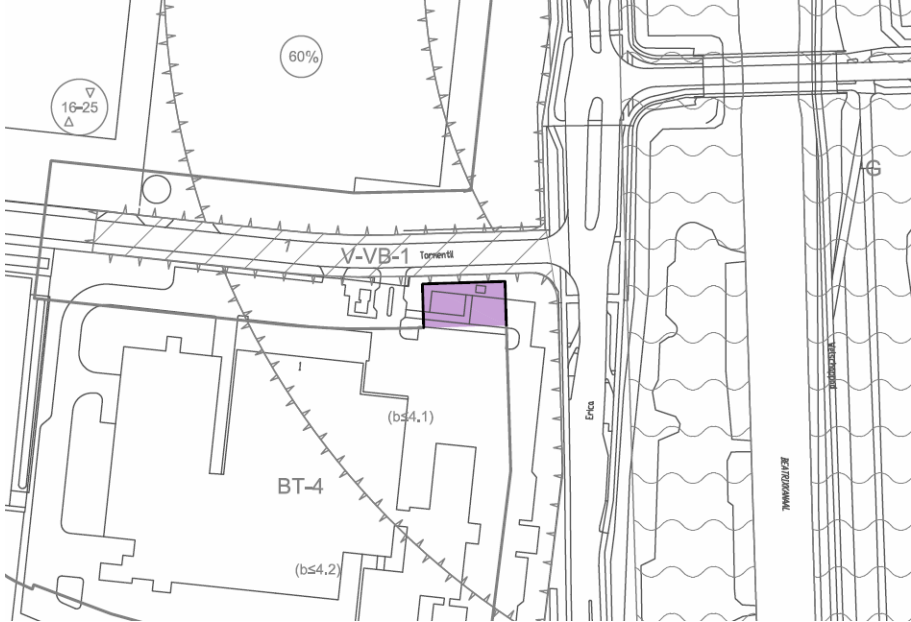
a. *In hoofdstuk 5 is opgenomen dat het bestemmingsplan een consolidatie van de vigerende regelingen is. Reclamant ziet echter wel degelijk aanzienlijke wijzigingen en merkt op dat hij geen wijzigingen kan accepteren die nadelig zijn voor de bedrijfsvoering.*

b. *Het bestemmingsplan stelt dat percelen minimaal 2 ha groot moeten zijn. In het oude bestemmingsplan zijn ook percelen van 500 m² toegestaan. Reclamant vraagt de oude regels te continueren.*

c. *In de bouwregels en op de verbeelding staat een bouwhoogte van minimaal 16 meter en maximaal 25 meter. Deze minimale bouwhoogte wijkt af van het huidige bestemmingsplan en is als maat zeer onpraktisch voor de aard van de bebouwing behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten. Reclamant kan niet instemmen met de beperking en wil de ondergrens geschrapt zien.*

d. *In het nieuwe bestemmingsplan zijn rijwielstallingen en loges buiten de bebouwingsgrens niet toegestaan, terwijl dat voorheen wel het geval was. Reclamant verzoekt de regeling te continueren omdat buiten de bebouwingsgrens zowel een loge als fietsenstalling staat of het bouwvlak ter plaatse van de loge en fietsenstalling uit te breiden.*

e. *De Tormentil heeft de bestemming "V-VB 1". Reclamant stelt dat de weg een gewone openbare weg moet blijven waar zeker geen bebouwing of parkeervoorzieningen mogen komen. Als de gemeente vasthoudt aan de bestemming, vraagt reclamant om een*

	toelichting van wat de wijziging exact inhoudt.
f.	Reclamant vraagt of de gemeente de eisen omtrent beeldkwaliteit in het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan aanpast of een ontheffing voor het bestemmingsplan voor wat betreft beeldkwaliteit kan verlenen aan het bedrijf. Het bedrijf kan niet voldoen aan de high tech uitstraling, het parkeerbeleid en de regels met betrekking tot opslag zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan en vertaald in het bestemmingsplan.
	<u>Ad a) Consolidatie vigerende rechten</u>
	Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk getracht de oude regels over te nemen. Echter, de oude regels voor Heide dateren uit 1981. Sindsdien is er veel veranderd. Niet alleen wat betreft wetgeving op het gebied van milieu e.d., maar zeker ook op de bedrijventerreinen zelf. Hierdoor was het niet te voorkomen dat nieuwe, actuele bestemmingsregelingen moesten worden toegepast. Hierbij is het uitgangspunt geweest dat de huidige (legale) situatie op de bedrijventerreinen positief wordt bestemd.
	<u>Ad b) Minimale grootte percelen</u>
	Gezien het karakter van bedrijventerrein Heide is het gewenst om een minimale grootte voor de percelen op bedrijventerrein Heide vast te stellen. De minimale grootte van 2 hectare wordt echter bij nadere overweging, inderdaad te fors gevonden. In lijn met artikel 3.8 uit de Verordening Ruimte wordt de minimale omvang bepaald op 5.000 m ² .
	<u>Ad c) Minimale bouwhoogte</u>
	De ondergrens komt voort uit het beeldkwaliteitplan. De noodzaak hiervan is heroverwogen. Op basis van deze heroverweging is besloten dat de minimale hoogte, gelet op het feit dat het om een bestaand bedrijventerrein gaat, kan komen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
	<u>Ad d) Bouwvlak</u>
	Per abuis is het bouwvlak ter plaatse niet aangepast. Dit wordt alsnog hersteld zoals aangegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding.
	
	Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding
	<u>Ad e) Bestemming Tormentil</u>
	De weg heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied omdat het een secundaire

bedrijfstoegangsweg is. De bestemming Verkeer is alleen voor doorgaande wegen opgenomen, waar hier geen sprake van is.

Voor het gebied is een wijzigingsgebied opgenomen, waarmee de gronden bijvoorbeeld aan een bedrijf (eventueel de reclamant) kunnen worden overgedragen zodat dat bedrijf de regie krijgt over het terrein. Het is dan bijvoorbeeld mogelijk om een hek te plaatsen om ongewenste toegang tegen te gaan. Dit is echter pas mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een aparte procedure worden doorlopen waarbij rekening wordt gehouden met de huidige gebruikers van de weg.

Ad f) Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bevat geen formele welstandscriteria. Het is met name een sturingsinstrument zodat de gemeente in overleg met bedrijven de vormgeving kan bepalen. Uiteindelijk moet de stadsbouwmeester instemmen met het bouwplan.

Het beeldkwaliteitplan zet de lijn in voor het grote geheel. Het gaat uit van neutrale gebouwen die niet gebruikersafhankelijk zijn. Met betrekking tot de gevel merkt de gemeente op dat de high tech uitstraling zich ook kan uiten door middel van gevelopeningen waar doorheen het productieproces te zien is. Dit is minder ingrijpend en draagt meer bij aan de regionale ambitie in het kader van Brainport Avenue.

Conclusie

10a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10d. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10e. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10f. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20 Aannemersbedrijf Handelsweg

Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 12 september 2011

a. *De bestemmingsgrenzen komen niet overeen met de perceelsgrenzen en de binnen de perceelsgrenzen van Van de Laar aanwezige bedrijfsfuncties. Een deel van het gebied is bestemd als "Verkeer". Verzocht wordt het gehele perceel te bestemmen als "Bedrijventerrein – 1".*

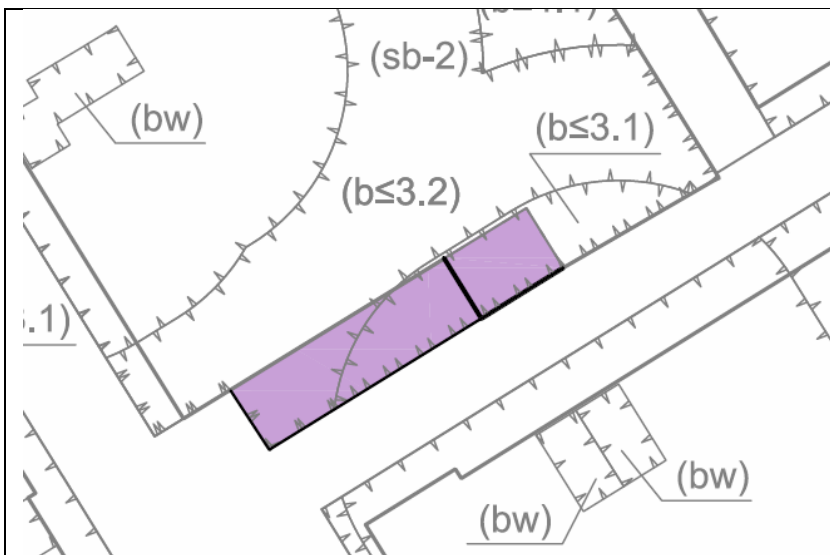
b. *Verzocht wordt de bedrijfswoning aan te duiden als Bedrijfswoning.*

c. *Het perceel valt binnen de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.1", "bedrijf tot en met categorie 3.2" en "bedrijf tot en met categorie 4.1". Volgens reclamant past de bedrijfsvoering niet in categorie 3.1 en 3.2. Verzocht wordt om het hele perceel aan te duiden met bedrijfscategorie 4.1 om de huidige bedrijfsvoering mogelijk te maken.*

d. *Reclamant verzoekt de rooilijn zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwing hier aan grenst. Deze lijn moet tevens doorgetrokken worden over de grond die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Verkeer" heeft.*

Ad a) Bestemmingsgrens

Per abuis is inderdaad een deel van het perceel bestemd als Verkeer. Dit wordt hersteld, zodat het gehele perceel dat in eigendom is van het bedrijf valt binnen de bestemming Bedrijventerrein-1. Tevens is het bouwvlak aangepast, dat geldt niet ter plaatse van de weegbrug. In onderstaande figuur is de wijziging t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangegeven.



Ad b) Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is dusdanig vergund en wordt alsnog met een aanduiding opgenomen op de verbeelding, zie onderstaande uitsnede.



Ad c) Bedrijfs categorie

De vigerende vergunning is leidend voor de bestemmingslegging. Ook de uitgevoerde akoestische onderzoeken zijn hier op afgestemd. Reclamant heeft een vergunning voor het voor het op- en overslaan en het sorteren van bouw- en sloopafval, bedrijfsafval en grof huishoudelijk afval, het shredderen van hout, het overslaan en het bewerken van rioolslib en het overslaan van veegvuil en groenafval afkomstig van bedrijven en overheden. Daar waar de vergunde ruimte niet past binnen de algemene toelaatbaarheid (dit betreft vuiloverslagstation, SBI-code 9002.1, categorie 4.1), worden deze activiteiten mogelijk gemaakt met de specifieke aanduiding -2, zie onderstaande figuur. De algemene toelaatbaarheid heeft een directe relatie met de aanwezigheid van milieugevoelige objecten in de omgeving, zoals bedrijfswoningen. Vanwege de aanwezigheid van de bedrijfswoning op het perceel wordt de algemene toelaatbaarheid op dit punt dan ook bijgesteld (ten gevolge van de bedrijfswoning, niet ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten).



Ad d) Rooilijn

Door de gemeente is de gevellijn heroverwogen en is besloten dat de gevellijn komt te vervallen. De gevellijn ter plaatse van het perceel van de indiener vervalt hiermee tevens.

Conclusie

- | | |
|------|--|
| 20a. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 20b. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 20c. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 20d. | Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

21 Janssen de Jong Projectontwikkeling

Ingekomen 12 september 2011 / dagtekening 8 september 2011

- | | |
|----|---|
| a. | <i>Reclamant verzoekt de verplichte voorgevelrooilijn te laten vervallen. Het concept dat in de eerste fase is gerealiseerd, is niet haalbaar op de verplichte voorgevelrooilijn. Zeker niet als het niet is toegestaan om de volledige breedte van het perceel aan de openbare weg als inrit in te richten. De voorgevelrooilijn beperkt reclamant in zijn mogelijkheden en rechten. Het behoud van de indelingsvrijheid op het perceel is belangrijk voor de bruikbaarheid van het perceel.</i> |
| b. | <i>De eis uit het beeldkwaliteitplan dat maximaal over 50% van de gevelbreedte van een bedrijfspand parkeergelegenheid mag worden aangelegd, sluit niet aan op de gewenste ontwikkeling (herhaling van reeds gerealiseerde fase). Reclamant verzoekt het beeldkwaliteitplan hierop aan te passen.</i> |
| c. | <i>Mogelijk wil B&G hekwerken zich vestigen op de gronden van reclamant aan de Fabrieksweg. Reclamant geeft aan dat het hiervoor belangrijk is dat de indelingsvrijheid uit het vigerende bestemmingsplan behouden wordt.</i> |

Ad a) Voorgevelrooilijn

In het ontwerpbestemmingsplan is op diverse plaatsen een voorgevelrooilijn opgenomen. Dit komt voort uit het beeldkwaliteitplan en heeft als doel de uitstraling van het bestemmingsplan te verbeteren. Dit is nogmaals afgewogen en de gemeente acht het opnemen van een rooilijn als niet noodzakelijk voor het verbeteren van de uitstraling. De rooilijn komt te vervallen uit het

bestemmingsplan.

Ad b) Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bevat geen formele welstandscriteria. Het beeldkwaliteitplan zet de lijn in voor het grote geheel. Het gaat uit van neutrale gebouwen die niet gebruikersafhankelijk zijn. Het is met name een sturingsinstrument zodat de gemeente in overleg met bedrijven de vormgeving kan bepalen. Uiteindelijk moet de stadsbouwmeester instemmen met het bouwplan.

Ad c) Indelingsvrijheid

Door de voorgevelrooilijn te laten vervallen, wordt de indelingsvrijheid geborgd.

Conclusie

21a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 Philips Healthcare

Ingekomen 8 september 2011 / dagtekening 6 september 2011

a. *Reclamant leest in het bestemmingsplan regelmatig Philips Medical Systems. Deze naam is verouderd; de huidige naam is Philips Healthcare. Philips Medical Systems is overigens wel de juiste naam voor de rechtspersoon.*

b. *De aangegeven zone "waarde - ecologie" langs de A58 is 100 meter breed. Dit is niet in lijn met de EHS zoals aangegeven in de informatiekaart van de provincie. Reclamant vraagt de locatie van de dubbelbestemming aan te passen.*

c. *De maximale bouwhoogte van 20 en 25 meter in combinatie met het bebouwingspercentage van 60% beperkt de mogelijkheden tot uitbreiding. Reclamant verzoekt de bouwhoogte overal te verhogen naar 25 meter en voor de zone van 200 meter parallel aan de Ringweg tot in de zuidoosthoek aan de A58 een bouwhoogte van maximaal 40 meter op te nemen.*

d. *De minimale bouwhoogte van 16 meter wijkt af van het vigerende bestemmingsplan en is zeer onpraktisch voor de aard van de bebouwing. Reclamant vraagt de minimale bouwhoogte te schrappen.*

e. *Rond de campus ligt een bebouwingsvrije zone van 20 meter breed. In het westen van het gebied is dit zelfs breder. Reclamant verzoekt de zone te versmallen tot 10 meter of met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken dat dichterbij de grens wordt gebouwd. Reclamant verzoekt de bebouwingsvrije zone aan de westzijde in zijn geheel te schrappen.*

f. *Reclamant vraagt zich af waar de maximale hoeveelheid toegelaten kantooroppervlak op is gebaseerd. De gestelde limiet beperkt reclamant in haar mogelijkheden. Reclamant vraagt geen limiet op te nemen.*

g. *In Heide is een reclamemast met een hoogte van 22 meter toegestaan. Omdat hier de entree van Brainport Avenue wordt gemarkeerd, is een hogere mast gewenst. Reclamant vraagt ter plaatse een hoogte van 40 meter of meer toe te staan.*

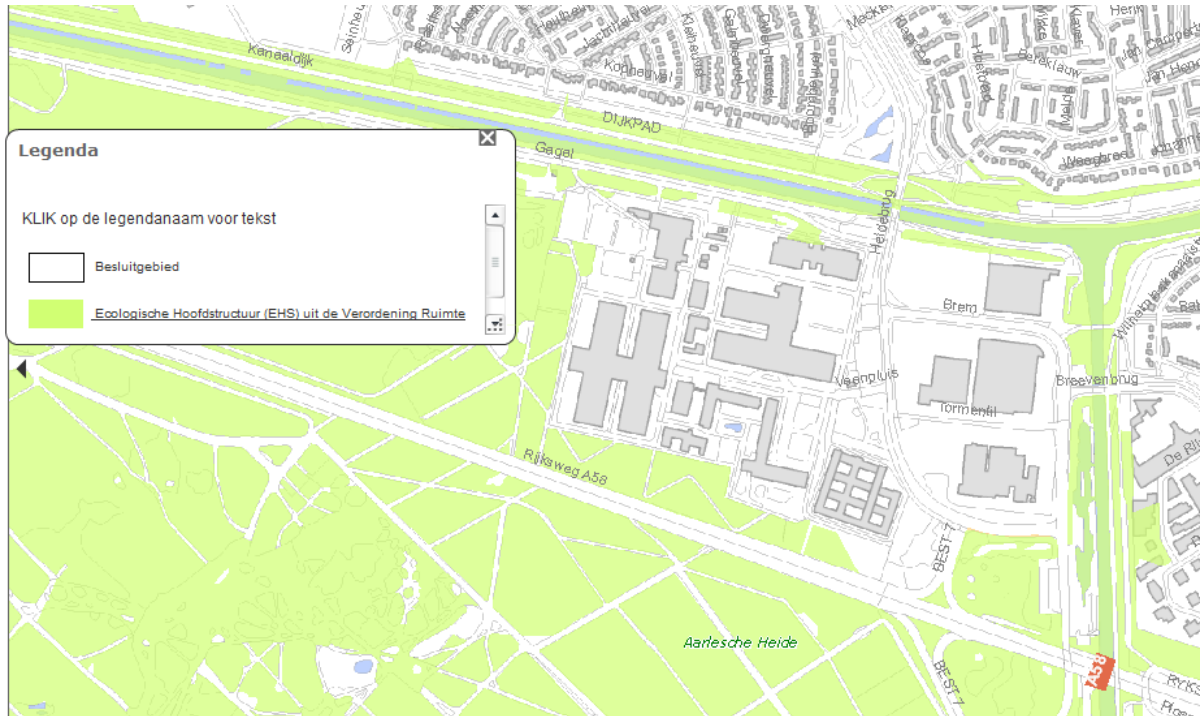
h. *De veiligheidszone lpg gaat tot een afstand van 110 meter van het vulpunt. Reclamant vraagt waar de afstand op gebaseerd is nu uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat er sprake is van een PR 10-6 contour van 45 meter vanaf het vulpunt.*

Ad a) Verouderde naam

Het is vooral van belang dat voor eenieder duidelijk is op welk bedrijf wordt gedoeld. Nu de aanpassing naar Philips Healthcare hieraan naar idee van reclamant bijdraagt, wordt Philips Medical Systems in de plantoelichting aangepast naar Philips Healthcare.

Ad b) Zone EHS

De zone die ter plaatse van de EHS ter hoogte van de A58 is opgenomen is inderdaad niet conform de Verordening ruimte van Noord-Brabant 2011. Het plan wordt hierop aangepast. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de EHS gebieden zoals vastgesteld in de Verordening Ruimte. Het groen gearceerde gebied krijgt de dubbelbestemming Waarde-Ecologie voor zover het onderdeel is van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best'.



Ad c) Bouwhoogte

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkelingen van Philips Healthcare. Mede met verwijzing naar de beantwoording van reclamant nummer 7 onder punt k. stelt de gemeente dat alleen ontwikkelingen op de bedrijventerreinen die in lijn zijn met het beleid van de gemeente, in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn opgenomen. In het bestemmingsplan, dat feitelijk als beheerplan is opgezet, wordt het gebied op basis van drie informatielijnen bestemd:

- een: de feitelijk bestemde situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan;
- twee: de vergunde situatie (al dan niet gerealiseerd) op grond van projectbesluiten of omgevingsvergunningen;
- drie: nieuwe situaties waarover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing.

Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan selectief (met onderbouwing en na ingenomen bestuursstandpunt) zijn opgenomen.

Het plan van reclamant om de huidige locatie te herontwikkelen wordt in beginsel positief ontvangen, maar aard, omvang en vorm zijn zonder onderliggende onderzoeken nog te weinig concreet om daarover op korte termijn een standpunt te bepalen en in dit bestemmingsplan al op te nemen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer het over de nieuwe ontwikkeling op de locatie tot overeenstemming zullen zijn gekomen zal hiervoor een aparte procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Ad d) Minimale bouwhoogte

De minimale bouwhoogte komt te vervallen, ook in het gebied rond de Tormenit.

Ad e) Bebouwingsvrije zone

De gemeente wil de groene uitstraling langs de Ringweg behouden. Aan de westzijde is echter een te grote bebouwingsvrije zone opgenomen: deze wordt teruggebracht naar 20 meter. Voor het overige wordt ten aanzien van bestemmingswijzigingen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken verwezen naar de beantwoording onder punt c.

Ad f) Kantooroppervlak

De regel uit het ontwerpbestemmingsplan dat bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van maximaal 2.000 m² zijn toegestaan, komt te vervallen. Hiermee wordt de aanduiding die aangeeft dat ter plaatse van het bedrijf van reclamant 55.000 m² bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan gewijzigd. Wel blijft gehandhaafd dat bedrijfsgebonden kantoren tot maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak zijn toegestaan.

Het blijkt dat ca. 80.000 m² van de in totaal circa 120.000 m² bvo van het bedrijf in gebruik is als kantoor. Hiermee is het maximum van 50% ontoereikend. Door middel van een aanduiding wordt opgenomen dat ter plaatse 80.000 m² kantoor is toegestaan.

Ad g) Hoogte reclamemast

Er wordt naar gestreefd om in Brainport Avenue te komen tot een uniforme reclamemast, omdat dit bijdraagt aan de regionale samenhang en beleving van dit gebied. Het betreft hier de vervanging van bestaande en realisatie van nieuwe reclamemasten voor zover de reclame uitingen zich primair richten op de A2 en A58. Vanuit Brainport Avenue is hiervoor een ontwerpwedstrijd uitgeschreven. Het winnende ontwerp, de brainmarker, is inmiddels in productie genomen. Het is een modulair opgebouwde reclamemast die met een maximale hoogte van 40 meter zal worden toegepast. Deze brainmarker kan door iedere exploitant worden aangeschaft en voldoet aan de beeldkwaliteitseisen. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen in Best worden aangepast zodat deze brainmarkers mogelijk worden gemaakt in de gebieden langs de A58 en A2. Dat geldt ook voor de mast van reclamant.

Ad h) Veiligheidszone lpg

De ligging van het vulpunt van het tankstation was verkeerd opgenomen op de risicokaart, die vervolgens is overgenomen op de verbeelding. De PR 10⁻⁶ contour moet als veiligheidszone op de verbeelding worden opgenomen. Dit wordt hersteld, waarbij de veiligheidszone een straal heeft van 110 meter. Zie voor meer informatie de beantwoording van zienswijze 7 in dit hoofdstuk.

Conclusie

22a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22d. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22e. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22f. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22g. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22h. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23 De Mispelaar

Ingekomen 6 september 2011 / dagtekening 19 augustus 2011

a. *Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties is de wijzigingsbevoegdheid voor Breeven-Zuid komen te vervallen. Reclamant kan zich hierin vinden, maar vraagt de gemeente de werkzaamheden die nodig zijn voor de realisatie van de zelfstandige ontwikkellocatie ten zuiden van Breeven te prioriteren. Dit houdt in dat regionale afspraken nodig zijn over de aard en omvang van de locatie binnen het regionale programma, overleg*

met de provincie moet plaatsvinden ter voorbereiding van de formele procedure tot wijziging van de Verordening Ruimte en aandacht besteed moet worden aan consequenties van de komst van de ontwikkellocatie op de verkeersafwikkeling in Breeven en op het woon-een leefmilieu van de omliggende woongebieden mede in relatie tot het verkeersluw maken van de slowlane.

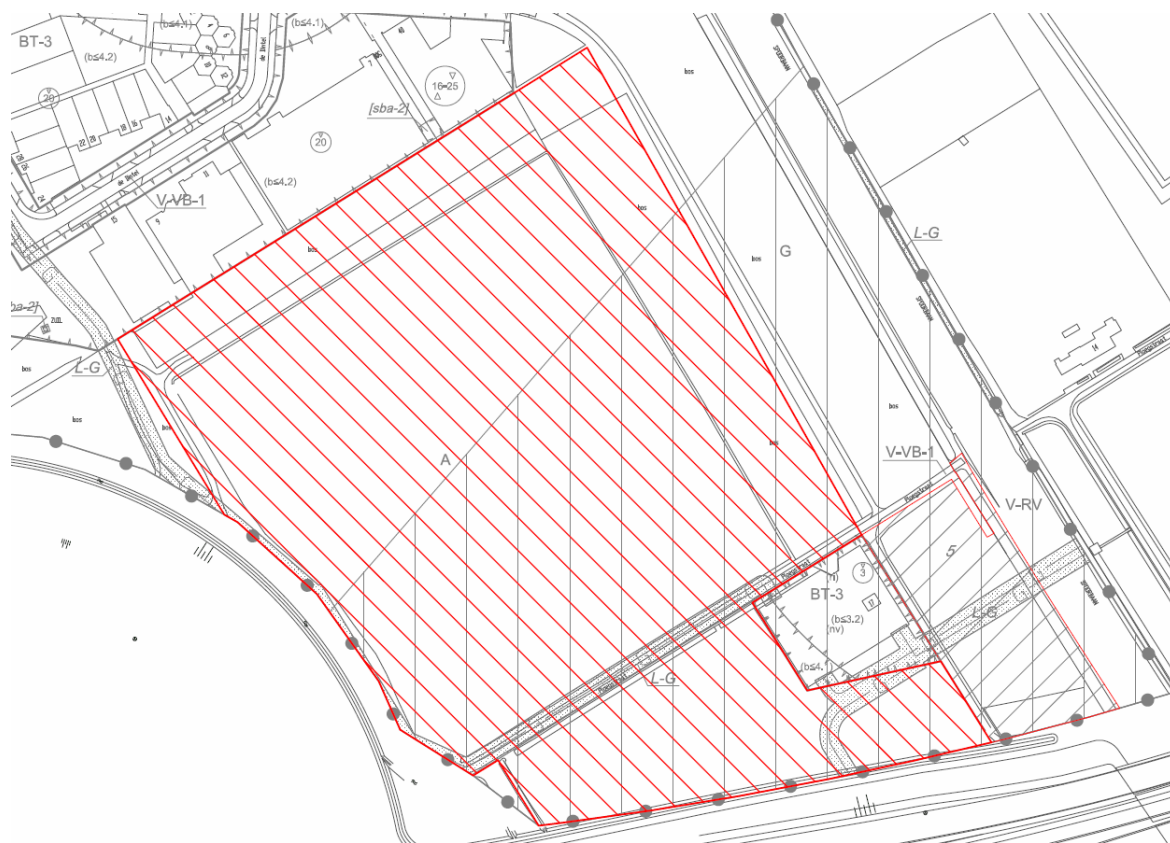
- b. Reclamant vraagt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de calamiteitenroute Pendelweg ook van toepassing te verklaren op de gronden ten noorden van het huidige gebied zodat rekening kan worden gehouden met een eventuele doortrekking van De Maas richting de Eindhovenseweg-Zuid.

Ad a) Prioriteren zelfstandige ontwikkellocatie

Dit deel van de zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De ontwikkellocatie ten zuiden van Breeven heeft de aandacht van de gemeente en de contactpersonen namens de gemeente zijn bekend bij de reclamant. Inmiddels heeft de gemeente deze locatie aangevoerd voor de veegactie van de provincie voor de Verordening Ruimte en wordt een onderzoek verricht naar de ontsluiting van dit gebied. Besluitvorming vindt naar verwachting begin 2012 plaats.

Ad b) Wijzigingsbevoegdheid calamiteitenroute

Gezien de ontwikkellocatie van reclamant, de ontwikkeling van de slowlane en het lopende onderzoek om de Maas over het spoor aan te sluiten op de Eindhovenseweg-Zuid, kan het wenselijk zijn de calamiteitenroute anders aan te leggen. Om goed op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen, is de wijzigingsbevoegdheid uitgebreid conform onderstaande tekening.



Uitsnede van de aanpassingen op de verbeelding

Conclusie

- 23a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
23b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24 Architectenbureau namens Vemid BV
Ingekomen 13 september 2011 / dagtekening 9 september 2011
a. <i>Het perceel aan de Maas van reclamant heeft de bestemming "Agrarisch", terwijl het perceel geruime tijd in gebruik is geweest als parkeerplaats. Het is niet de verwachting dat de betreffende grond in de toekomst als parkeerterrein gebruikt moeten worden. Reclamant verzoekt de bestemming aan te passen zodat realisatie van (kleinschalige) bedrijfsruimte met kantoor ter plaatse mogelijk is.</i>
Ad a) Ontwikkeling perceel aan de Maas Het standpunt van de gemeente is dat alleen ontwikkelingen op de bedrijventerreinen die in lijn zijn met het beleid van de gemeente, in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn opgenomen. In het bestemmingsplan, dat feitelijk als beheerplan is opgezet, wordt het gebied op basis van drie informatielijnen bestemd: - een: de feitelijk bestemde situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan; - twee: de vergunde situatie (al dan niet gerealiseerd) op grond van projectbesluiten of omgevingsvergunningen; - drie: nieuwe situaties waarover een positief bestuurlijk standpunt is ingenomen op basis van ter zake actueel onderzoek en een onderbouwing. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan selectief (met onderbouwing en na ingenomen bestuursstandpunt) zijn opgenomen. Het plan van reclamant om de locatie te herontwikkelen zijn nog te weinig concreet en de onderliggende onderzoeken ontbreken. Op korte termijn kan de gemeente geen standpunt bepalen over dit plan en wordt de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer gemeente en initiatiefnemer over de nieuwe ontwikkeling tot overeenstemming komen zal hiervoor een aparte procedure kunnen worden gevolgd voor een projectbestemmingsplan of omgevingsvergunning.
Conclusie
24a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

1. In het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een voetnoot opgenomen over het onderzoek dat K&M heeft uitgevoerd voor Heide en Breeven (bijlage 12). De voetnoot licht toe dat de gebruikte gegevens voor de beide onderzoeken licht verouderd zijn, maar dat de recente gegevens wel zijn verwerkt in het onderzoek dat als basis diende voor het zonebeheerplan waarin de geluidzone voor Heide en Breeven wordt gewijzigd.
2. In de huidige toelichting wordt verwezen naar Philips Medical Systems. Dit wordt gewijzigd in Philips Healthcare.
3. Het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in bijlage 8 wordt gewijzigd. De voorgevelrooilijn en minimale bouwhoogte komen te vervallen en een tekst over brainmarkers wordt toegevoegd. Zie voor meer informatie de aparte bijlage.

Ambtshalve aanpassingen

4. In de toelichting wordt opgenomen dat inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend om conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan en in het gebied tussen Eindhovenseweg-zuid en de Zandstraat perifere detailhandel toe te laten. Deze ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk. Ter plaatse was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor perifere detailhandel. Om onduidelijkheid in de te doorlopen procedure te voorkomen, wordt als ambtshalve wijziging de wijzigingsbevoegdheid verwijderd uit het bestemmingsplan en vervangen door een directe mogelijkheid voor perifere detailhandel. Nader onderzoek heeft aangetoond dat perifere detailhandel op deze locatie in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij dit document en wordt ingevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeksaspecten worden geïntegreerd in bijlage 1 van de toelichting 'Milieuaspecten annex planMER' om de referentiesituatie en het milieueffecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken.
5. De commissie voor de m.e.r. heeft de planMER zoals opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan beoordeeld en is van oordeel dat de essentiële informatie voor besluitvorming over het bestemmingsplan in het MER aanwezig is. De Commissie adviseert om bij de verdere besluitvorming aan te geven hoe gecumuleerde geluidsemissies op de bedrijventerreinen Heide en Breeven worden bewaakt. Naar aanleiding van dit advies wordt in de toelichting verduidelijkt dat in het bestemmingsplan een directe koppeling met het Zonebeheerplan is opgenomen voor industrieterrein 't Zand. Hierdoor moeten ontwikkelingen in dit gebied getoetst worden aan het Zonebeheerplan. Het Zonebeheerplan wordt bij Heide en Breeven gebruikt in het kader van de milieuvergunning.
6. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het GVVP. De parkeernormen zijn echter opgenomen in de Nota Parkeernormen die op 31 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De toelichting wordt aangepast zodat verwezen wordt naar de Nota Parkeernormen.
7. Het onderzoek van K&M voor industrieterrein 't Zand (bijlage 10 bij het bestemmingsplan) bevatte een fout. Dit is middels een erratum bij het onderzoek aangepast en het erratum wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

8. Het onderzoek externe veiligheid is geactualiseerd. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio een nieuw advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. Deze gewijzigde stukken zijn apart bijgevoegd en worden in de toelichting verwerkt en bij het bestemmingsplan gevoegd.
9. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen vanuit de ambtshalve wijzigingen en zienswijzen. Daarnaast wordt -waar nodig- tekstuele aanpassingen doorgevoerd om de inhoud te verduidelijken, de inhoud zelf wordt niet aangepast..

De planregels

N.a.v. zienswijzen

10. Ter verduidelijking wordt de naam van de bestemming Detailhandel – Groothandel gewijzigd in Bedrijf – Groothandel, waarbij is toegelaten: a) groothandel en b) daaraan ondergeschikte detailhandel aan particulieren. Overige regels voor de bestemming wijzigen niet. De nummering van dit artikel wordt hiermee gewijzigd van artikel 10 naar artikel 4.
11. De maximale hoogtes van verlichting- en vlaggenmasten en reclamezuilen en antennes binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied 1 en Detailhandel-Groothandel (waarvan de naam wordt gewijzigd in Bedrijf-Groothandel) worden aangepast (18 meter voor verlichting en vlaggenmasten, 15 meter voor reclamezuilen en antennes, en 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde).
12. Artikel 18.1 sub a wordt herschreven zodat duidelijk is dat ter plaatse verkeer is toegestaan. Aan artikel 18.1 sub b wordt toegevoegd dat de overkapping ook ten behoeve van het stallen van winkelwagens is.
13. De regels in artikel 4.5 sub b, 6.5 sub a en 7.4 sub a uit het ontwerpbestemmingsplan die bepalen dat bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van maximaal 2.000 m² zijn toegestaan, komt te vervallen. Hierbij blijft gehandhaafd dat bedrijfsgebonden kantoren tot maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak zijn toegestaan. Artikel 7.4 lid b komt te vervallen.
14. De minimale grootte van een bouwperceel zoals opgenomen in artikel 7.2.1 sub e wordt bijgesteld naar 5.000 m².
15. De regels met betrekking tot de minimale bouwhoogte, zoals opgenomen in artikel 4.2.1 sub g, 6.2.1 sub c en 7.2.1 sub c, komen te vervallen.
16. In de regels wordt verwezen naar de 'specifieke vorm van bedrijf – 2' voor de aannemer aan de Handelsweg 1 voor de betreffende overslagactiviteiten (vuiloverslagstation, SBI-code 9002.1, categorie 4.1 volgens de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten).
17. Het artikel 1.41 geveelijn komt te vervallen.
18. De regels met betrekking tot de verplichte rooilijn op 't Zand, zoals opgenomen in artikel 4.2.1 sub b t/m d en artikel 30.2.2, komen te vervallen.
19. Artikel 6.2.2 sub e en artikel 7.2.2 sub d worden aangepast zodat ter plaatse een reclamemast met een hoogte van 40 meter is toegestaan.
20. Artikel 6.2.2 sub g wordt aangepast zodat ook sub b onder deze regeling valt.
21. Artikel 7.2.2 sub f wordt aangepast zodat ook sub d onder deze regeling valt.

Ambtshalve aanpassingen

22. Artikel 35.12 komt te vervallen. Dit is de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel in het gebied tussen Eindhovenseweg-Zuid en de Zandstraat.
23. De ontwikkeling van Hornbach wordt direct bestemd. In de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4': tevens perifere detailhandel branchegericht (volumineus) in de branches:
 1. bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra en verkoop van dierbenodigdheden;
 2. grove bouwmaterialen.

24. Onder de categorie 'perifere detailhandel, branchegericht (volumineus)' in artikel 1.32 'detailhandel' wordt de subcategorie 'dierbenodigdheden' toegevoegd.
25. Het begrip erfscheiding wordt uitgebreid met 'ten behoeve van het aanbrengen van een scheiding tussen percelen'. Een erfscheiding is namelijk bedoeld als scheiding tussen percelen en bijvoorbeeld niet hekwerken op het terrein zelf, dit zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
26. In de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt onder de 'bijhorende voorzieningen' toegevoegd 'geluidswerende voorzieningen' ten behoeve van het geluidscherm.
27. In de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt onder de 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegevoegd dat bouwwerken voor de voorgevel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 3' en 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4'. Dit ten behoeve van het geluidscherm die voor de voorgevellijn is geprojecteerd. De voorgevelzijde is waar de hoofdingang is gelegen. Bij de bedrijven Coppens en Hornbach is dit aan de zijde van de Eindhovenseweg-Zuid.
28. In de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt onder de 'specifieke gebruiksregels' toegevoegd dat de uitstalling van goederen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 3' en 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4'. Dit ten behoeve van het plaatsen van goederen zoals de caravanstalling of tijdelijk showmodellen van bijvoorbeeld tuinhuisjes. Bij een uitstalling van goederen vindt de feitelijke verkoopactiviteit in het pand plaats en is geen sprake van opslag.
29. In de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt onder de 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegevoegd dat bouwwerken voor de voorgevel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 3' en 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4'. Dit ten behoeve van het geluidscherm die voor de voorgevellijn is geprojecteerd. De voorgevelzijde is waar de hoofdingang is gelegen. Bij de bedrijven Coppens en Hornbach is dit aan de zijde van de Eindhovenseweg-Zuid.
30. Ter plaatse van Coppens met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 3' worden de volgende branches toegevoegd: caravans, tenten, vakantie, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen. Zie artikel 4.1.g. Dit in lijn met de specificatie van de detailhandelfuncties in T-Best Noord en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4'.
31. Het begrip 'bestaand' is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
32. Ter verduidelijking wordt het begrip gebruiksoppervlakte toegevoegd in de regels.
33. Na vaststelling van de Nota Parkeernormen op 31 oktober 2011, staan de gemeentelijke parkeernormen in deze nota vast in plaats van in het GVVP. De regels worden aangepast zodat verwezen wordt naar de Nota Parkeernormen (zie artikel 1.40, 4.4, 5.4, 6.4, 8.4, 35.4 en 35.5).
34. Inmiddels is het Zonebeheerplan vastgesteld. De datum van vaststelling van het Zonebeheerplan wordt toegevoegd aan het begrip Zonebeheerplan.
35. Artikel 1.73 sub d wordt aangepast aan de geactualiseerde wetgeving. De Wet milieubeheer is vervangen door het Besluit omgevingsrecht.
36. Het wordt 'scheidsmuren' in artikel 2.5 wordt aangepast in 'scheidingsmuren'.
37. Op de bedrijventerreinen zijn fitnessaccommodaties aanwezig. Deze bevinden zich aan de Vijverweg 2, De Dieze 16 en Bedrijfsweg 37/41. Voor deze voorzieningen wordt een regel toegevoegd (in BT-1, BT-2 en BT-3), waardoor ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens is toegelaten; 'een sportschool'.
38. Op bedrijventerrein Breeven zijn tandartspraktijken aanwezig. Deze bevinden zich aan de De Rijn 1, de Rijn 2 en De Waal 46. Voor deze voorzieningen wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en een aparte regel toegevoegd (BT - 5), waardoor ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - tandarts' tevens is toegelaten: een tandartspraktijk.

39. Aan de Dieze 28 bevindt zich een Slagersvakopleiding. Voor deze voorziening wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en regel toegevoegd (BT-3), waardoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opleiding' tevens is toegelaten een slagersvakopleiding.
40. Artikel 7.4.c was abusievelijk gerelateerd aan 7.1.c in plaats van 7.1.d. Dit is gewijzigd.
41. Ten behoeve van de waterhuishouding van T-Best Noord wordt direct ten noorden van Volvo de Beemd een retentievijver aangelegd. Deze retentievijver is al specifiek bestemd met de aanduiding 'water' binnen de bestemming Verkeer. Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van deze waterpartij is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die gekoppeld is aan het bouwen binnen de bestemming Gemengd op het terrein T-Best Noord. De volgende regel is toegevoegd aan de bouwregels van de Gemengde bestemming 'Binnen bij het bouwen van nieuwe of vernieuwing van gebouwen mag, met uitzondering van het perceel Eindhovenseweg 57, alleen worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'water' binnen de bestemming Verkeer open water is gerealiseerd en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden ten behoeve van de ontwikkeling van T-Best Noord';
42. Aan artikel 35.8.1 wordt de onderzoeksverplichting aan het aspect luchtkwaliteit toegevoegd met het sublid 'het (beperkt) kwetsbare object, mag ter plaatse worden gerealiseerd, indien uit onderzoek blijkt dat de op dat moment van toepassing zijnde landelijke en lokale wet – en regelgeving en/of het lokaal vastgesteld beleid de vestiging van een hotel en/of multifunctionele fitnesscentrum ter plaatse toelaat, op basis van een toets op het aspect luchtkwaliteit'.
43. Om te voldoen aan SVBP2008 wordt de naam van artikel 35 Wijzigingsbevoegdheden gewijzigd in Algemene wijzigingsregels.
44. Vanwege aanpassing van de Bouwverordening wordt artikel 31 aangepast.
45. De nummering wordt gewijzigd voor zover dat voortkomt uit bovenstaande wijzigingen.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

46. De dubbelbestemming voor Leiding-Gas in het zuidoosten van de verbeelding van Breeven wordt 5 meter naar het zuiden verbreed.
47. De gebiedsaanduiding voor Luchtvaartverkeerzone – Ke – contour wordt aangepast zodat de 35 Ke contour van de oorspronkelijke zone wordt opgenomen.
48. De dubbelbestemming voor de leiding-Brandstof wordt aangepast in het noordoosten van de verbeelding voor Breeven, zodat de juiste ligging wordt opgenomen.
49. De weergave voor de enkelbestemming voor Detailhandel – Groothandel wordt gewijzigd als gevolg van het veranderen van de naam van deze bestemming in Bedrijf – Groothandel.
50. De bouwhoogte van de nieuwe bestemming Bedrijf – Groothandel wordt gewijzigd van 8 naar 10 m.
51. Het bouwvlak van de nieuwe bestemming Bedrijf – Groothandel wordt gewijzigd.
52. De ligging van de functieaanduiding voor het vulpunt lpg in Heide wordt aangepast. Als gevolg daarvan wordt ook de ligging van de gebiedsaanduiding voor de veiligheidszone – lpg aangepast. De veiligheidszone krijgt een straal van 110 meter.
53. De toegelaten bouwhoogte van het tankstation op Heide wordt gewijzigd van 5 meter naar 6 meter zodat ter plaatse 6 meter is toegestaan.
54. De toegelaten bouwhoogte van het pand aan De Maas 11 wordt gewijzigd naar 22 meter.
55. De maatvoering voor minimale-maximale bouwhoogte komt te vervallen.
56. Het bouwvlak voor het bedrijf Wegener aan de Tormetil 1 wordt aangepast zodat de aanwezige bijgebouwen opgenomen worden in het bouwvlak.
57. Het bouwvlak voor de aannemer aan Handelsweg 1 wordt aangepast zodat het gehele gebied dat in bezit is van het betreffende bedrijf de bestemming Bedrijventerrein-1 heeft en de huidige

bebouwing binnen het bouwvlak valt. Ook wordt voor de aanwezige bedrijfswoning de functieaanduiding bedrijfswoning opgenomen, wordt de milieuzonering hierop aangepast en wordt voor de vergunde activiteiten van het bedrijf een specifieke aanduiding (sb-2) opgenomen.

- 58. Het figuur voor de gevellijn komt te vervallen.
- 59. Het gebied tussen bedrijventerrein Heide en de A58 met de dubbelbestemming Waarde-Ecologie wordt gewijzigd zodat de begrenzing die door de provincie is vastgelegd, op de verbeelding wordt overgenomen.
- 60. De bebouwingsvrije zone aan de westkant van het Phillipsterrein wordt versmald tot 20 m.
- 61. Het oppervlakte voor bedrijfsgebonden kantoren ter plaatse van het Phillipsterrein wordt gewijzigd van 55.000 m² naar 80.000 m².
- 62. De begrenzing van wijzigingsbevoegdheid 5 wordt aangepast conform de tekening die bij beantwoording van zienswijze 21 is opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

- 63. De aanduiding voor wijzigingsgebied 11 komt te vervallen (wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel in het gebied tussen Eindhovenseweg-Zuid en de Zandstraat conform artikel 35.12 uit het ontwerpbestemmingsplan).
- 64. De ontwikkeling van Hornbach wordt direct bestemd door de aanduiding op te nemen 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 4'. Het bouwvlak wordt uitgebreid conform de bebouwingscontouren van het tuincentrum.
- 65. Op de bedrijventerreinen zijn fitnessaccommodaties aanwezig. Deze bevinden zich aan de Vijverweg 2, De Dieze 16 en Bedrijfsweg 37/41. Voor deze voorzieningen wordt de aanduiding 'sport' op de verbeelding opgenomen.
- 66. Op bedrijventerrein Breeven zijn tandartspraktijken aanwezig. Deze bevinden zich aan de De Rijn 1, de Rijn 2 en De Waal 46. Voor deze voorzieningen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – tandarts' op de verbeelding opgenomen.
- 67. Aan de Dieze 28 bevindt zich een Slagersvakopleiding. Voor deze voorziening wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opleiding' op de verbeelding opgenomen.
- 68. De hoogte van het pand aan De Waal 30-36 bedraagt 22 meter. De toegelaten bouwhoogte wordt ter plaatse aangepast.
- 69. Het groen langs het kanaal moet de dubbelbestemming Waarde-Ecologie hebben. In het ontwerpbestemmingsplan is deze dubbelbestemming slechts voor een deel van het betreffende gebied opgenomen. Dit wordt aangepast zodat al het groen voorzien is van deze dubbelbestemming.
- 70. Waar nodig wordt als gevolg van wijzigingen op de verbeelding de legenda aangepast. Hierbij worden ook aanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan ontbraken opgenomen, zoals de aanduiding voor de begrenzing van het plangebied.