

Bestemmingsplan 'Mon Repos'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Mon Repos'

Toelichting

Gemeente Best

Vastgesteld

19-09-2017

NL.IMRO.0753.bpMonRepos-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Huidige situatie en planbeschrijving.....	11
2.1.	Huidige situatie	11
2.2.	Planbeschrijving	14
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	21
3.3.	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	28
4.1.	Verkeer en parkeren	28
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie.....	30
4.3.	Water.....	33
4.4.	Flora en fauna.....	37
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	39
4.6.	Obstakelvrije zones luchtvaart.....	39
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	42
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	42
5.2.	Geluid	43
5.3.	Luchtkwaliteit	45
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	46
5.5.	Externe veiligheid	50
5.6.	Milieueffectrapportage	55

Hoofdstuk 6.	Juridische planbeschrijving	57
6.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	57
6.2.	Toelichting op de verbeelding.....	57
6.3.	Toelichting op de regels	57
Hoofdstuk 7.	Uitvoerbaarheid.....	59
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	59
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
Bijlagen		61

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 66 in Best is de monumentale villa “Mon Repos” gelegen. Het pand is, net als het naastgelegen kantoorpand en de achtergelegen bedrijfsruimte, sinds enkele jaren leegstaand. Om het pand te behouden in zijn eigen karakteristieke stijl, heeft gemeente Best het pand enkele jaren geleden aangewezen als gemeentelijk monument. Een nieuwe gebruiksfunctie heeft het pand tot op heden nog niet gekregen. In april 2016 heeft een particulier (hierna: initiatiefnemer) het monumentale pand aangekocht, met het doel deze op te knappen en een nieuwe gebruiksfunctie te geven.



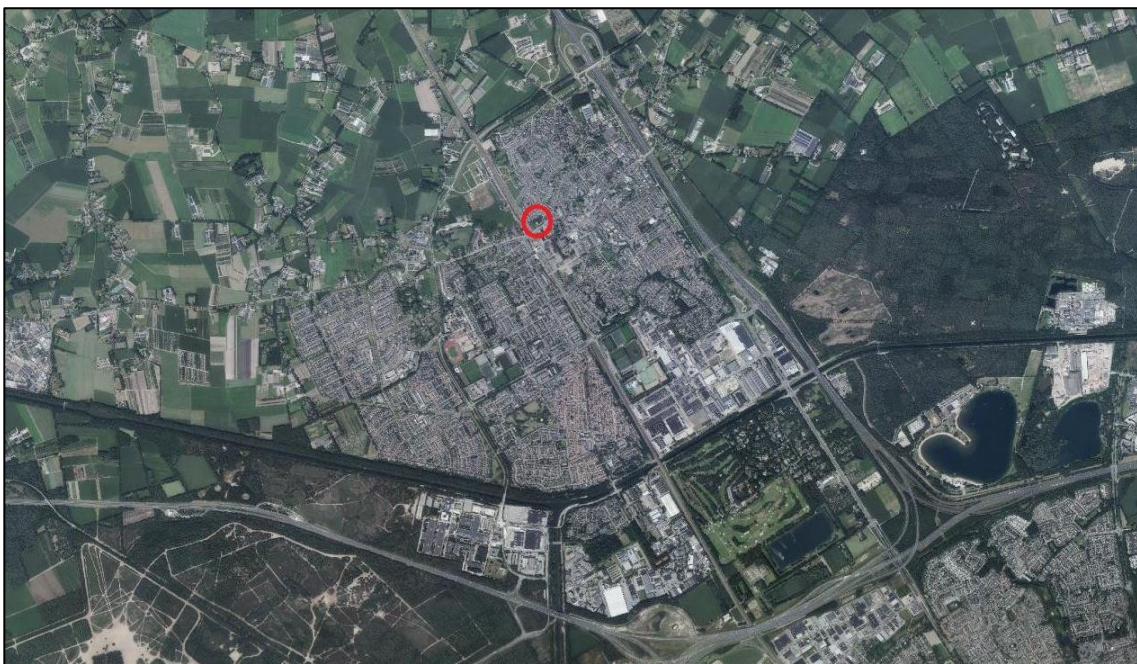
Monumentale villa Mon Repos (Bron: www.ed.nl)

Om de ontwikkeling rendabel te maken, zijn ook het naastgelegen kantoorpand en de achtergelegen bedrijfshallen bij de ontwikkeling betrokken. Initiatiefnemer is van plan om op deze locatie een klein woongebied te herontwikkelen. Het kantoorpand en de bedrijfshallen zijn inmiddels gesloopt. Op de plaats van het kantoorpand is een nieuwe appartementenvilla met maximaal zeven wooneenheden voorzien, met in de plint ruimte voor commerciële functies. Op de plaats van de bedrijfshallen wordt voorzien in twee tuinwoningen en twee ‘koetshuizen’ met overdekte parkeerplaatsen. De koetshuizen zijn geen zelfstandige woningen, maar behoren als ruimte bij de appartementenvilla. Ook wordt hier de ontsluiting van het

perceel gerealiseerd en zal worden voorzien in de overige parkeerbehoefte en de (semi)openbare ruimte.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de monumentale villa “Mon Repos”, aangezien de beoogde gebruiksfunctie al past binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan heeft wel betrekking op de herontwikkeling van het naast- en achtergelegen gebied. De herontwikkeling van de bedrijfshallen en een kantoorpand naar een nieuw kleinschalig woongebied past immers niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan “Centrum, stationsgebied e.o.”. Om de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd "Mon Repos".

Het bestemmingsplan "Mon Repos" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het centrum van Best, tussen de Hoofdstraat en Acacia. Dit gebied vormt de overgang tussen de het centrumgebied en de stationsomgeving en wordt gekenmerkt door een menging van functies.

Het plangebied zelf wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hoofdstraat en aan de noordzijde door de achterkant van de percelen aan de Acacia. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de monumentale villa “Mon Repos” met haar achterterrein en aan het braakliggende terrein op de hoek Spoorweglaan / Hoofdstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het naastgelegen pand aan Hoofdstraat 58, een garage en het parkeerterrein aan de Acacia.



Luchtfoto begrenzing plangebied (rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Centrum, stationsgebied e.o.” dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Dienstverlening’. Daarnaast geldt voor een deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en voor een ander deel ‘Waarde – Archeologie 5’. Zoals eerder is aangegeven past de voorgenomen ontwikkeling van een kleinschalig woongebied niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Dienstverlening’. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Best. De hoofdstructuur van het centrum is na de tweede wereldoorlog ingrijpend gewijzigd. De aanzet hiertoe was de bouw van een nieuw gemeentehuis. In verschillende ruimtelijke plannen van hogere overheden werd Best voorgesteld als een forensendorp. Om hierop te kunnen anticiperen werd een nieuw gemeentehuis gebouwd dat de verwachte stijging van het aantal inwoners (van 10.000 naar 25.000 inwoners) aankon.

De wijzigingen van het centrum hadden vooral betrekking op de wegenstructuur, de situering van het nieuwe gemeentehuis en de bouw van een nieuw winkelcentrum. In 2002 is de nieuwe spoortunnel Best met het ondergrondse station in gebruik genomen. De aanleg van de spoortunnel heeft gezorgd voor een andere inrichting van de openbare ruimte van de spoorzone. Medio 2000 vindt er een sterke schaalvergroting plaats aan de Hoofdstraat en aan de randen van het centrum. Deze ontwikkelingen zijn van grote invloed op de uitstraling en beleving van het centrumgebied en de kleinschalige en historische kwaliteiten.

2.1.1. Ruimtelijke structuur

Bebouwingspatroon

Het huidige beeld van het centrum wordt vooral bepaald door de bouwvolumes in het centrum zelf en aan de randen van de grote open ruimtes. In het gebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals het winkelconcentratiegebied, een verzorgings- en verpleegtehuis met aanleunwoningen en een bioscoop. Het woningaanbod in het centrumgebied is gedifferentieerd, met appartementen, bovenwoningen, half vrijstaande, vrijstaande en rijenwoningen. Dit vertaalt zich naar grote verschillen in bouwmassa (omvang en hoogte van gebouwen) en in straatprofielen (breed en smal).

In het centrumgebied zijn meerdere historische kwaliteiten aanwezig, zowel als object als in structuur, die refereren aan de verschillende tijdspannen. De historische aspecten zijn van belang voor de belevingswaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde en investeringswaarde van het centrum van Best. Ze bieden een inspiratiebron voor nieuwe (stedenbouwkundige) ontwikkelingen en zorgen voor continuïteit en houvast in een veranderende leefomgeving.

De korrelgrootte is een categorisering voor de schaal en hoogte van de gebouwen en de afmetingen van de bouwkavels. In het centrum van Best zijn momenteel drie verschillende korrelgroottes te herkennen:

1. De fijne korrel van de historische bebouwing aan het dorpslint: smalle, diepe kavels; sporadisch bredere kavels ter plaatse van (voormalige) langsboerderijen; individuele parcellering (de verdeling van een stuk grond in kleinere kavels of percelen) en verschillende kapvormen.

2. Een tussenschaal van het centrum: commerciële bebouwing met grote blokmaten; woonbebouwing daar bovenop in kleinere volumes; maximaal 3 lagen met kap; diverse oriëntaties.
3. De grote korrel van de woonbebouwing ten zuiden van het centrum: grote blokmaten van 3, 4 of 5 lagen; met of zonder kap; vaak in een hofstructuur en met een zeer geometrische plattegrond; sterke noord-zuid oriëntatie.

De korrelgrootte van het gesloopte kantoorgebouw in het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd. De situering en vormgeving van de nieuwe appartementenvilla is afgestemd op de naastgelegen kantoorvilla 'Mon Repos'. De twee tuinwoningen sluiten qua korrelgrootte aan bij de woningen aan de Acacia in de naastgelegen woonbuurt Salderes.



Foto vanaf het plangebied op de Hoofdstraat richting het oosten (centrumgebied) (Bron: www.google.nl/maps)

Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuren in het centrumgebied zijn de zones rondom het spoor, de koetshuistuin, de diverse parken en de tuinen (voornamelijk aan de achterzijde van de aanwezige woningen).

Verkeer

Aan de rand van de wijk ligt het NS-station en er lopen diverse buslijnen via het centrum. Het station is gedeeltelijk gelegen in de spoortunnel Best. Het verdiepte spoorwegtracé (met een gedeeltelijk gesloten constructie) loopt dwars door de kern van Best en vormt de grens van het centrumgebied. De verdiepte ligging verkleint de barrièrewerking van het spoor tussen de doorsneden gebieden. Het stationsgebouw is gebouwd boven het spoor (op de gesloten constructie) en heeft een op het centrum gerichte ontsluitingsstructuur. Belangrijke ruimtelijke elementen in het gebied zijn de pleinvormige ruimten aan de zijden van het station.

De route Oirschotseweg – Hoofdstraat – Nieuwstraat is van oudsher een van de belangrijkste routes in Best. Dit lint loopt vanuit Oirschot in het westen via het centrum van Best over de A2 in het oosten richting Sint-Oedenrode en Son en Breugel. Visueel en verkeerskundig vormt dit lint de ruggengraat van het dorp.



Foto vanaf het plangebied op de Hoofdstraat richting het westen (stationsgebied) (Bron: www.google.nl/maps)

2.1.2. Functionele structuur

Bedrijvigheid

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum, stationsgebied e.o.” is onderscheid gemaakt in locaties bestemd voor horeca, dienstverlening en detailhandel. Daarnaast is een gemengde bestemming en een centrum bestemming opgenomen, waar diverse functies zijn toegestaan.

Rondom het Raadhuisplein en de Boterhoek, met uitlopers naar de Nieuwstraat en via de Hoofdstraat naar de Oirschotseweg, bevindt zich een hoge concentratie winkels. Verder is er in het centrumgebied een bioscoop aanwezig en zijn er vele horecagelegenheden, allen met een lokale en bovenlokale functie. Daarnaast zijn er tal van stedelijke voorzieningen, zoals het gemeentehuis, banken en een kerk. Aan de rand van het centrum, tegenover het plangebied, is een tapijtcentrum gevestigd.

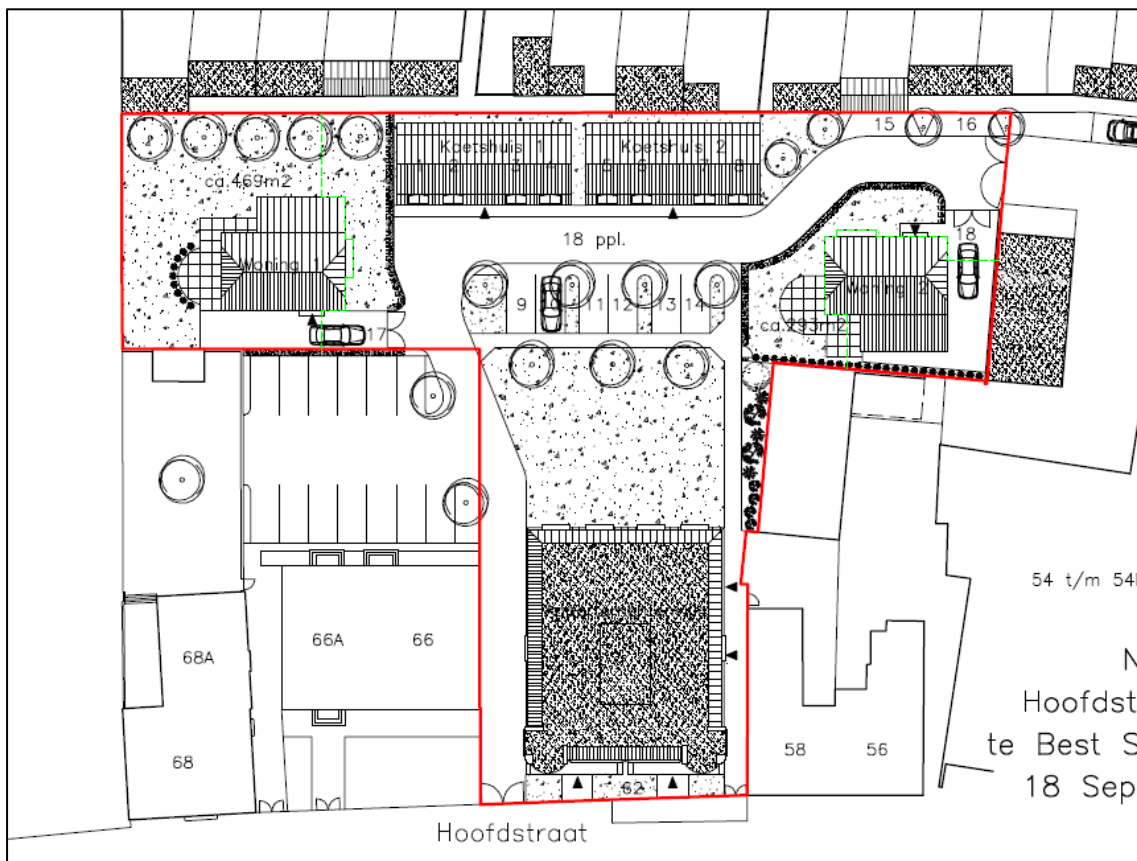
Wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het centrumgebied. In het vigerende bestemmingsplan is op de voor ‘centrum’, ‘dienstverlening’, ‘gemengd’ en ‘horeca’ bestemde gronden het wonen uitsluitend toegestaan op de verdieping. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen en weinig eenpersoonshuishoudens. Door het grote aantal seniorenwoningen en plaatsen in verzorgingstehuizen wonen er ook relatief veel ouderen in de wijk. In onderhavig plan is voor wat betreft de appartementenvilla aan de Hoofdstraat aangesloten bij de gedachten van het vigerende bestemmingsplan. De villa is als ‘Wonen’ bestemd, maar heeft

een aanduiding 'gemengd'. Binnen die aanduiding is het mogelijk om, uitsluitend op de begane grond, bepaalde niet-woonfuncties te realiseren, zoals daghoreca, detailhandel en dienstverlening.

2.2. Planbeschrijving

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van het terrein van een voormalig kantoorgebouw en werkplaats aan de Hoofdstraat 62 in Best. Het kantoorgebouw en de werkplaats zijn inmiddels gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw woongebied gerealiseerd. Het plangebied bestaat uit diverse elementen, te weten de appartementenvilla in het zuidelijke deel van het plangebied aan de Hoofdstraat, de twee tuinwoningen in de west- en oostvleugel van het plangebied, twee 'koetshuizen' in het noordelijke deel tegen de achterzijden van de woningen aan de Acacia, en de rest van het binnenterrein van het plangebied.



Stedenbouwkundig ontwerp (plangebied rood omlijnd)

Appartementenvilla

De bouwstijl van de appartementenvilla aan de Hoofdstraat sluit aan bij de stijl van naastgelegen monumentale kantoorvilla 'Mon Repos'. Zoals in paragraaf 4.2.2 ook wordt aangegeven, vormt de westelijke zijgevel van de appartementenvilla samen met de zijgevel van het monumentale pand op Hoofdstraat 68 een kleine '*cour d'honneur*' voor Mon Repos. Daarmee wordt de monumentale status van deze panden aan de Hoofdstraat geaccentueerd.

De appartementenvilla is circa 2,75 meter teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn van de Hoofdstraat. Deze terugplaatsing heeft meerdere redenen:

- (1) de situering van de gesloopte IBC betonbouw uit de 1960er jaren.
- (2) het vrijhouden van de huidige zijingang van woning Hoofdstraat 58.
- (3) het aanleggen van een terras voor de toekomstige mogelijke daghoreca, respectievelijk het behouden van een voortuin voor de eventuele kleine appartementen.

De appartementenvilla is vrijstaand, met ter weerszijden doorzichten naar het achterterrein. Het bouwblok telt drie lagen met een steil, afgeknot leiengedekt schilddak. Door deze afknotting kunnen op het platte dakveld, aan het oog onttrokken, zonnepanelen worden geplaatst. De drie verdiepingen tellen elk twee appartementen van 135 m², met aan de tuinzijde een balkon van 18 m². De appartementen hebben een portiekontsluiting met lift. De oostelijk gelegen appartementen hebben in de voorgevel aan de Hoofdstraat centraal een erker. Bij de westelijke appartementen kijken de erkers uit op de voortuin van Mon Repos. Op de begane grond zijn aan de straatzijde twee multifunctionele ruimten voorzien van gezamenlijk 230 m², in te vullen als dagwinkel, dienstverlening, daghoreca of een appartement.

Gelet op het voorgaande sluit het pand qua gebruik, korrelgrootte en stijl goed aan bij de rest van de bebouwing aan de Hoofdstraat.



Nieuwe appartementenvilla opgenomen in het straatbeeld (villa rood omkaderd)

Tuinwoningen

Aan de achterliggende onbebouwde, groene ruimte worden links en rechts in de tuinvleugels twee vrijstaande tuinwoningen voorzien. Deze woningen verwijzen naar traditionele dienstwoningen voor het personeel, zoals een tuinmans- of koetsierswoning.

De tuinwoningen worden uitgevoerd in twee lagen met een schuine kap, model zadeldak, respectievelijk mansardekap. Op de zuidelijke dakvlakken wordt rekening gehouden met zonnepanelen. Aan de noordzijde worden de hoger gelegen raamopeningen beperkt tot die voor de badkamers.

De bij de woningen behorende vrijstaande bergingen / garages worden afgedekt met kappen, die passen bij die van de woningen. De aan- en uitbouwen (bergingen, erkers) worden uitgevoerd met een plat dak.



Gevelaanzichten tuinwoningen (van links naar rechts: voorgevel, zijgevel, achtergevel, zijgevel)

Koetshuizen

Ongeveer een meter van de achtergrens van het terrein worden twee koetshuizen gebouwd, bestaande uit één laag met een mansardekap. Voor de bewoners van de appartementenvilla worden op de begane grond van deze koetshuizen acht overdekte parkeerplaatsen geboden. De zolderruimten zijn te gebruiken door bewoners van de appartementenvilla. Deze ruimten worden ontsloten door twee toegangsdeuren en twee rechte steektrappen.



Gevelaanzichten koetshuis

Binnenterrein

Naast het bebouwde deel van het plangebied, wordt een deel van het gebied gebruikt voor de ontsluiting van het terrein en voor parkeervoorzieningen. Binnen het plangebied zullen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarvan twee parkeerplaatsen op eigen terrein van de vrijstaande woningen. Het overige deel van deze percelen wordt ingericht als erf/tuin bij deze tuinwoningen.

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de bestaande in- en uitrit aan de Hoofdstraat, tussen de huisnummers 62 en 66. Deze ontsluiting is circa vier meter breed. De rijbaan van deze ontsluiting wordt in de noordoostelijke hoek van het plangebied aangesloten op de Acacia. Ook deze bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd. Daarnaast blijft het bestaande voetpad tussen Hoofdstraat 58 en 62 behouden en wordt deze verbreed tot twee meter. Het overige niet verharde deel van het plangebied wordt groen ingericht.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- 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 natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel is gesteld dat de toelichting bij een

bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan, met in achtneming van het stedenbouwkundig plan, voorziet in de realisatie van:

- maximaal 11 wooneenheden; of
- maximaal 9 wooneenheden en ongeveer 230 m² aan multifunctionele (commerciële) ruimte; of
- maximaal 10 wooneenheden en ongeveer 70-150 m² aan multifunctionele (commerciële) ruimte.

De multifunctionele (commerciële) ruimte kan bestaan uit daghoreca, dienstverlening en/of detailhandel.

Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum van Best, waarbij ongeveer 1.200 m² aan bebouwing (kantoorpand en bedrijfshallen) is gesloopt. Daarvoor in de plaats komen een appartementenvilla, twee tuinwoningen en twee koetshuizen (waarbij de koetshuizen geen zelfstandige woningen betreffen, maar als ruimte behoren bij de appartementenvilla). Buiten het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, vindt er feitelijk ook nog eens een afname van het ruimtebeslag plaats.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Voor wat betreft de multifunctionele (commerciële) ruimte van circa 230 m², en dus de situatie dat dan maximaal 9 woningen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd, wordt het volgende opgemerkt. In het (voorheen) geldende bestemmingsplan was dienstverlening al toegestaan. In dit plan zijn alleen de functie daghoreca en detailhandel nieuw ten opzichte van het (voorheen) geldende bestemmingsplan. Gelet op de reeds toegestane gebruiksmogelijkheden en de beperkte gebruiksmogelijkheden qua oppervlakte voor de multifunctionele (commerciële) functies betreft het een functieverandering van een minimale omvang. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet, voor de 'nieuwe functies daghoreca en detailhandel', een zodanige leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal leiden.

Het kleinschalige woningbouwproject in samenhang bekeken met de multifunctionele (commerciële) ruimte van circa 230 m² is ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is aansluiting gezocht bij de uitspraak van de ABRS (ECLI:NL:RVS:2015:653) waarin is overwogen dat gelet op de kleinschaligheid van de woningbouw (10 woningen) waarbij geen sprake is van samenhang met een groter woningbouwproject, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Indien de marginale oppervlakte aan commerciële ruimten (circa 230 m²) wordt benut, kunnen in het plangebied maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. Gelet op de minimale omvang van de functieverandering ten behoeve van genoemde commerciële functie en het beperkt aantal woningen van 9, leidt deze 'samenhang in het plangebied' niet tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals is bepaald in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, achterwege kan blijven.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen zoals benoemd in de SVIR is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

3.1.4. Luchthavenbesluit Eindhoven

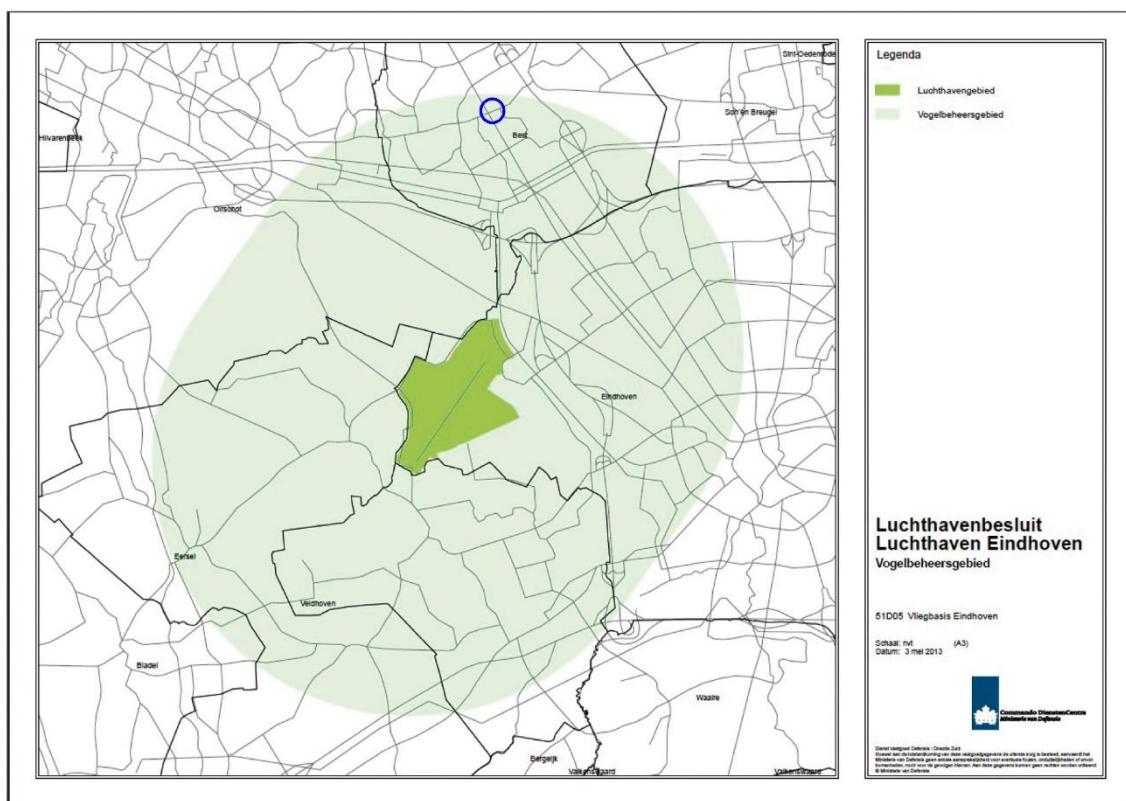
Het luchthavenbesluit Eindhoven is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit zijn het terrein van de luchthaven (het luchthavengebied), de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd.

Het luchthavenbesluit Eindhoven legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven Eindhoven vast voor zowel militaire vliegtuigen als burgervliegtuigen. Het gaat daarbij om de openstellingstijden, de geluidsruimte voor het militaire luchtverkeer en het burgerluchtverkeer, en het maximale aantal recreatieve vliegbewegingen per jaar.

Beperkingengebied

Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer (hier wordt in paragraaf 5.2 op ingegaan). Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.



Luchthavenbesluit Eindhoven: kaart vogelbeheersgebied (plangebied blauw omlijnd)

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van Eindhoven Airport. Op zowel de kaart met betrekking tot het instrument landingssysteem (ILS) als de kaart met betrekking tot de funnel en Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied. Dit brengt beperkingen met zich mee met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is het plangebied net binnen het vogelbeheersgebied van de luchthaven gelegen. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op deze obstakelbeheergebieden en in paragraaf 5.2 komt de geluidszone ter sprake.

Vogelbeheersgebied

Binnen het vogelbeheersgebied is in beginsel een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishoudertuinen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Geen van deze categorieën wordt binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het planvoornemen vormt dan ook geen belemmering voor het vogelbeheersgebied van Eindhoven Airport.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk

te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.



Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied met blauw omlijnd)

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De provincie streeft naar een robuuste en economisch levensvatbare voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van (detailhandels)voorzieningen. Het is daarom belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra.

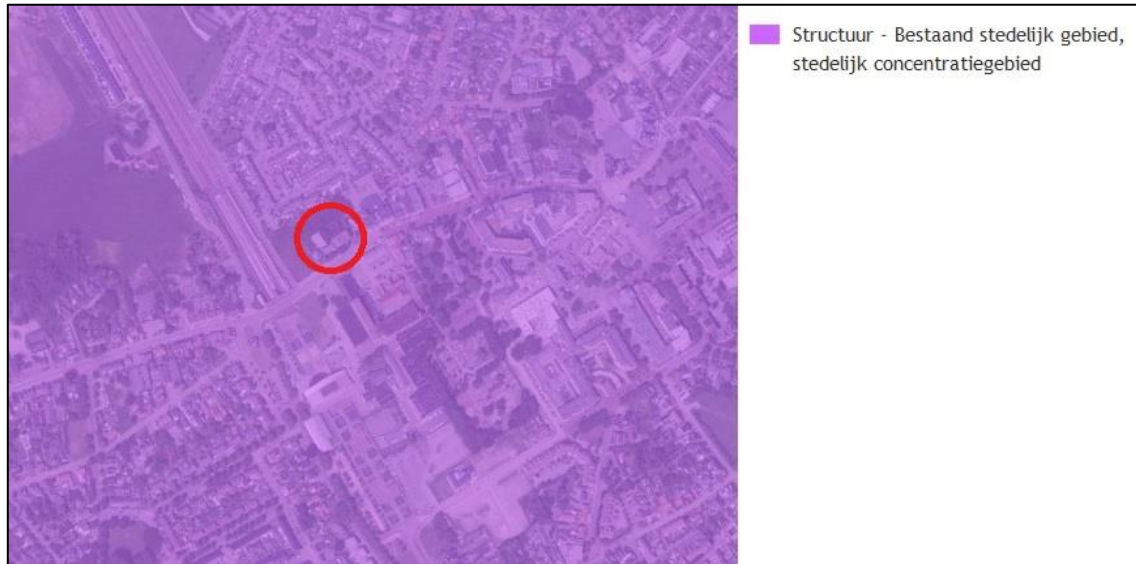
Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie met kantoorpand tot een kleinschalig woongebied met maximaal 11 wooneenheden, dan wel maximaal 9 wooneenheden en circa 230 m² aan commerciële ruimte. Deze functies passen binnen het stedelijk concentratiegebied. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2. Verordening ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Het beleid van de provincie is er al decennialang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie met kantoorpand tot een

kleinschalig woongebied met maximaal 11 wooneenheden, dan wel maximaal 9 wooneenheden en circa 230 m² aan commerciële ruimte. Deze functies passen binnen het stedelijk concentratiegebied.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014 (plangebied rood omlijnd)

Daarnaast is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening Ruimte 2014 aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In deze paragraaf is aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

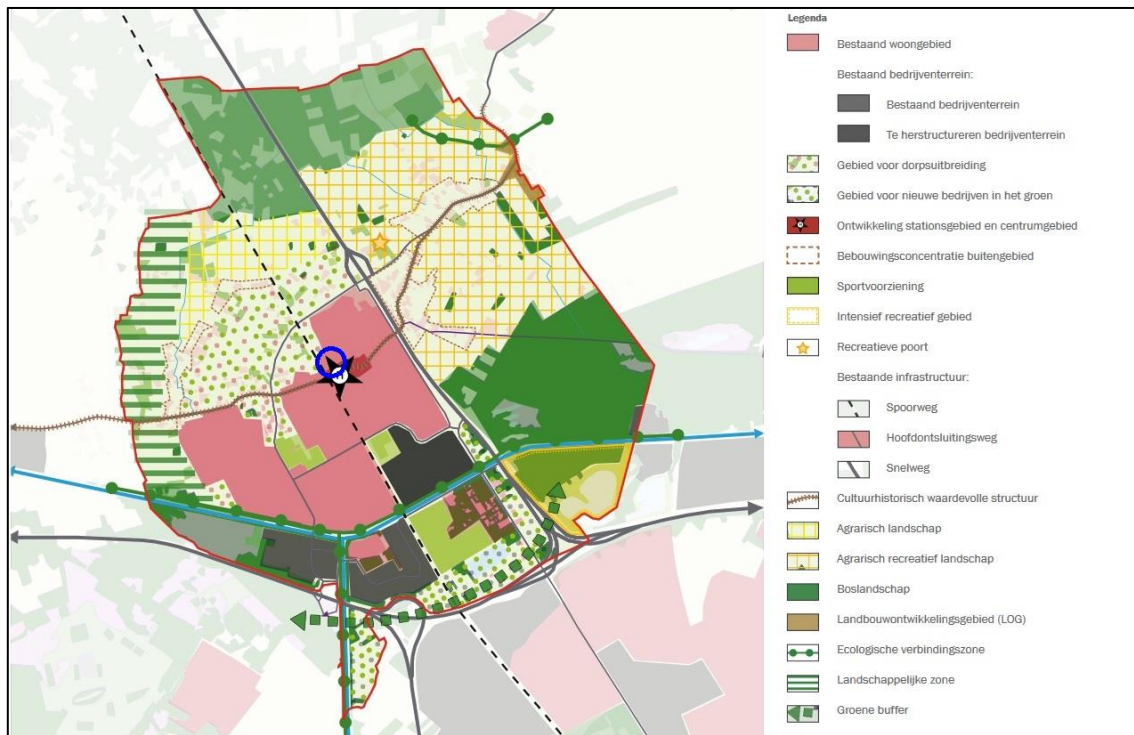
De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Best 2030

In de Structuurvisie Best 2030 (29 maart 2011) heeft de gemeente Best de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2030 beschreven. Het is een kaderstellend document waarmee de gemeente hoopt betrokkenen te enthousiasmeren en te verleiden om creatief mee te denken over het ruimtelijk beleid van de gemeente. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft de structuurvisie. Daarin wordt vanuit een beknopte analyse een visie geformuleerd voor het gemeentelijk grondgebied. Deze visie is zowel een ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn als een casco voor concrete plannen projecten. Deel B betreft het uitvoeringsprogramma. Hierin wordt het ruimtelijke programma voor de korte en middellange termijn benoemd.

Het 'Ruimtelijk fundament' uit de Structuurvisie Best 2030 bevat de toekomstvisie voor de gemeente. Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, is het plangebied gelegen binnen 'bestaand woongebied' en direct aan de bestaande spoorweg. Verder is in de omgeving van het plangebied aangeduid met 'ontwikkeling stationsgebied en centrumgebied'.



Uitsnede Ruimtelijk Fundament uit de Structuurvisie Best 2030 (plangebied blauw omlijnd)

Bestaand woongebied

Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. In dat licht zijn een aantal grootschalige woningbouwlocaties gepland. Het verder concretiseren van nieuwe ontwikkellocaties is nog niet aan de orde. Wel wordt in de structuurvisie aangegeven dat herstructurerings- en intensiveringsprocessen binnen bestaand stedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om het invullen van vrijkomende bedrijfslocaties of vervangende nieuwbouw in verouderde wijken. Met name in het centrum liggen hiervoor kansen.

Voor nieuwbouw geldt dat maat en schaal dient te passen in de omgeving. Het accent ligt daarbij op bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. In beginsel zijn gestapelde woningen van beperkte omvang overal in het woongebied mogelijk, mits ze passen in de stedenbouwkundige structuur.

Ontwikkeling stationsgebied en centrumgebied

In de Structuurvisie Best 2030 wordt aangegeven dat in het centrum van Best een omvangrijke herontwikkelingsopgave ligt. Deze opgave bestaat onder andere uit (vervangende) nieuwbouw en een herinrichting van de openbare ruimte, waarbij het accent ligt op detailhandel, leisure en wonen.

In het centrum staat het verblijfskarakter centraal. Het doel is om bezoekers langer in de kern vast te houden. Om dit te bewerkstelligen is in het centrum een mix van culturele en maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen en detailhandelsbedrijven gewenst. Daarnaast liggen er binnen het centrum- en stationsgebied kansen voor beeldbepalende, wijkoverstijgende voorzieningen.

Het stationsgebied is aangewezen als een potentiële ontwikkelingslocatie. Verschillende functies kunnen hier een plek vinden en daardoor kan de stationsomgeving dienen als entree naar het centrum. Het doel is om reizigers langer vast te houden in Best.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie met kantoorpand tot een kleinschalig woongebied met maximaal 11 wooneenheden, dan wel maximaal 9 wooneenheden en circa 230 m² aan commerciële ruimte. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw binnen het centrumgebied. Binnen deze nieuwbouw worden functies voorzien die passen binnen de visie op het centrumgebied. De maat en schaal van de nieuwbouw past bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Daarnaast voorziet het plan in de herinrichting van de openbare ruimte binnen en aan de randen van het plangebied. De ontwikkeling past dan ook volledig binnen het beleid uit de Structuurvisie Best 2030.

3.3.2. Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016

In het milieubeleidsplan 2012-2016 heeft de gemeente Best vastgelegd wat zij in de periode tot en met 31 december 2016 op milieugebied wil bereiken en welke acties ingezet moeten worden om deze doelen te verwezenlijken. Daarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Luchtkwaliteit;
- Geur van veehouderijen;
- Afval;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder (bij evenementen);
- Water;
- Biodiversiteit;
- Bodem;
- Klimaat / Duurzaamheid.

Beoordeling plan

In Hoofdstuk 5 worden de voornaamste milieuaspecten besproken. Voor zover de ambitie van de gemeente Best verder reikt dan de wettelijke regelgeving, wordt per milieuaspect stilgestaan bij het ambitieniveau van de gemeente Best.

3.3.3. Beleidsnotitie detailhandel gemeente Best 2016

In de Beleidsnotitie detailhandel gemeente Best 2016 wordt concreet gemaakt wat het regionale winkelbeleid voor Best inhoudt en welke lokale beleidskeuzes daarbij worden gemaakt.

In de notitie is aangegeven dat het realiseren van een goede stedenbouwkundige relatie tussen het station en het centrum op termijn van groot belang is om de bovenlokale functie van het winkelgebied te versterken. Daarbij wordt gedacht aan een mix van functies, waaronder horeca, wonen en leisure, maar niet primair aan winkels.

De gemeente Best wil binnen de compacte winkelgebieden, waaronder het centrumgebied, waar mogelijk planologisch medewerking verlenen aan het verbreden van heel specifiek geregelde commerciële bestemmingen. Ook blijft de gemeente initiatieven voor kleinschalige bedrijfshuisvesting in verzamelgebouwen waar mogelijk ondersteunen.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het stationsgebied en centrumgebied. Het plan voorziet in maximaal 11 wooneenheden, dan wel maximaal 9 wooneenheden en ongeveer 230 m² aan commerciële ruimten. De ontwikkeling past binnen de filosofie om verbrede commerciële functies toe te voegen aan het centrumgebied en de stedenbouwkundige relatie tussen het station en het centrum te versterken.

3.3.4. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor een (her)ontwikkeling betreft, is ervoor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 2.2. blijkt, voorziet het plan in de herontwikkeling van het terrein van een voormalig kantoorgebouw en werkplaats aan de Hoofdstraat 62. De bouwstijl van de appartementenvilla dient aan te sluiten op de bouwstijl van de naastgelegen monumentale kantoorvilla 'Mon Repos' aan westelijke zijde. De achterliggende twee vrijstaande woningen dienen qua uiterlijke verschijningsvorm te verwijzen naar traditionele dienstwoningen voor personeel, zoals een tuinmans- of koetsierswoning. De twee vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van het overdekt parkeren met zolderruimten, te gebruiken door bewoners van de appartementenvilla, dienen qua uiterlijke verschijningsvorm te verwijzen naar traditionele koetshuizen.

Met onderstaande criteria wordt verder richting gegeven aan de beoogde verschijningsvorm van de bebouwing.

Massa

Voor een omschrijving van de diverse bouwmassa's wordt verwezen naar de planbeschrijving in paragraaf 2.2.

Materialisering

Appartementenvilla

- Gevels : metselwerk (rode tinten);
- Kozijnen, ramen, deuren : hout of houtgelijkend (wit); deuren evt. in accentkleur;
- Hellend dak : leien / leipannen (antraciet);

Vrijstaande woningen

- Gevels : metselwerk (rode tinten);
- Kozijnen, ramen, deuren : hout of houtgelijkend (wit); deuren evt. in accentkleur;
- Hellende daken : leien / lei- of gebakken pannen (antraciet);

Vrijstaande bijgebouwen

- Gevels : metselwerk (rode tinten);
- Kozijnen, deuren : hout of houtgelijkend (wit); deuren evt. in accentkleur;
- Portalen : hout (gebeitst);
- Hellend dak : leien / lei- of gebakken pannen (antraciet).

Status van de welstandscriteria

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Algemene wet bestuursrecht worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2015 zijn voor verschillende functies parkeerkencijfers gegeven en zijn tevens regels uiteengezet ten aanzien van de parkeertoets.

Het plangebied is gesitueerd binnen het gebiedstype 'schil/overloopgebied'. Het programma voor onderhavig plan bestaat in eerste instantie (scenario 1) uit twee grondgebonden woningen, een klein appartement (ca. 70 m²) op de begane grond, zes 'middel' appartementen (135 m²) op de verdiepingen en ongeveer 230 m² aan commerciële ruimten op de begane grond. In de regels van dit bestemmingsplan bestaat echter de mogelijkheid om twee extra wooneenheden toe te voegen op de begane grond, in plaats van de commerciële ruimten. Het gaat dan om twee kleine appartementen (circa 70 m²). Deze optie wordt in onderstaande tabel aangeduid met optie 2.

Scenario 1					
Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Opgave
Vrijstaande woning	2	woningen	1,7	parkeerplaatsen per woning	3,4
Appartement klein	1	woningen	1,2	parkeerplaatsen per woning	1,2
Appartement midden	6	woningen	1,4	parkeerplaatsen per woning	8,4
Commerciële dienstverlening	230	m ² bvo	2,1	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	4,83
Totaal					17,83

Scenario 2					
Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Opgave
Vrijstaande woning	2	woningen	1,7	parkeerplaatsen per woning	3,4
Appartement klein	3	woningen	1,2	parkeerplaatsen per woning	3,6
Appartement midden	6	woningen	1,4	parkeerplaatsen per woning	8,4
Totaal					15,4

In bovenstaande tabel is de parkeereis berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Best. Daarbij is voor beide scenario's berekend wat de parkeeropgave is. Zoals in de tabel te zien is, geldt voor scenario 1 afgerond een parkeeropgave van 18 parkeerplaatsen en voor scenario 2 een parkeeropgave van 16 parkeerplaatsen. In dit plan wordt dan ook uitgegaan van 18 parkeerplaatsen.

Het beleid van gemeente Best is erop gericht om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Onderhavig plan zal voorzien in 18 parkeerplaatsen binnen het plangebied. De beide (vrijstaande) tuinwoningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden twee koetshuizen gerealiseerd waar ten behoeve van de bewoners van de appartementenvilla op de begane grond acht overdekte parkeerplaatsen worden geboden. Tegenover de twee koetshuizen liggen zes parkeerplaatsen en er worden twee parkeervakken gerealiseerd in de noordoostelijke hoek van het plangebied, nabij de bestaande

parkeervoorzieningen achter de woningen aan de Acacia. In de afbeelding ‘Stedenbouwkundig ontwerp’ in paragraaf 2.2 zijn de parkeerplaatsen aangeduid.

Overigens is in het plangebied nog voldoende ruimte om in parkeergelegenheid te voorzien. In het huidige ontwerp is ervoor gekozen om deze ruimte in te zetten als openbaar groen.

Verkeer

De bestaande in- en uitrit aan de Hoofdstraat wordt gehandhaafd. Het gaat daarbij om de in- en uitrit tussen Hoofdstraat 66 en 62 (4,00 m breed). Het gehele plangebied wordt via deze in- en uitrit op de Hoofdstraat ontsloten. Daarnaast blijft de bestaande in- en uitrit aan de Acacia behouden. Het plangebied wordt in de noordoostelijke hoek verbonden met Acacia. Het bestaande circa 0,90 meter smalle voetpad (toegestane erfdienstbaarheid) tussen Hoofdstraat 62 en 58 wordt verbreed tot minimaal 2 meter. Vanuit dit voetpad wordt het appartementenblok ontsloten, alsook de daarbij behorende inpandige bergingen.

Op basis van de CROW-publicatie 317 kan de verkeersaantrekkende werking van onderhavig plan worden berekend. Uit de Nota Parkeernormen 2015 van gemeente Best volgt dat voor de gehele kern de stedelijkheidsgraad ‘matig stedelijk’ van toepassing is. In vorige subparagraaf is al aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen het gebied ‘schil centrum’. Op basis van deze gegevens is aan de hand van de normen uit de CROW-publicatie berekend wat het aantal verkeersbewegingen is in de huidige situatie en de bij de toekomstige scenario's. Deze berekening is in onderstaande tabel weergegeven.

Huidige situatie							
Functie	Aantal	Eenheid	Norm min.	Norm max.	Eenheid	Opgave min.	Opgave max.
Bedrijf arbeidsintensief (industrie/werkplaats)	700	m² bvo	7,7	9,4	bewegingen per 100 m² bvo	5390	6580
Kantoor zonder baliefunctie	1000	m² bvo	1,7	2,2	bewegingen per 100 m² bvo	1700	2200
Totaal						7090	8780

Scenario 1							
Functie	Aantal	Eenheid	Norm		Eenheid		Opgave
Vrijstaande woning	2	woningen	1,5	2,3	bewegingen per woning	3	4,6
Appartement klein	1	woningen	1	1,8	bewegingen per woning	1	1,8
Appartement midden	6	woningen	1,2	2	bewegingen per woning	7,2	12
Commerciële dienstverlening	230	m² bvo	10	12,4	bewegingen per 100 m² bvo	2300	2852
Totaal						2311,2	2870,4

Scenario 2							
Functie	Aantal	Eenheid	Norm		Eenheid		Opgave
Vrijstaande woning	2	woningen	1,5	2,3	bewegingen per woning	3	4,6
Appartement klein	3	woningen	1	1,8	bewegingen per woning	3	5,4
Appartement midden	6	woningen	1,2	2	bewegingen per woning	7,2	12
Totaal						13,2	22

Gelet op de aard en omvang van de nieuwe functie(s) ten opzichte van de voorgaande functie binnen het plangebied, kan worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen drastisch omlaag zal worden gebracht. Rekening houdend met de omliggende functies (centrumgebied) en de aanwezige wegenstructuur, worden geen problemen voorzien ten aanzien van de ontsluiting.

Ook vanuit het aspect verkeer ondervindt het plan dan ook geen belemmeringen.

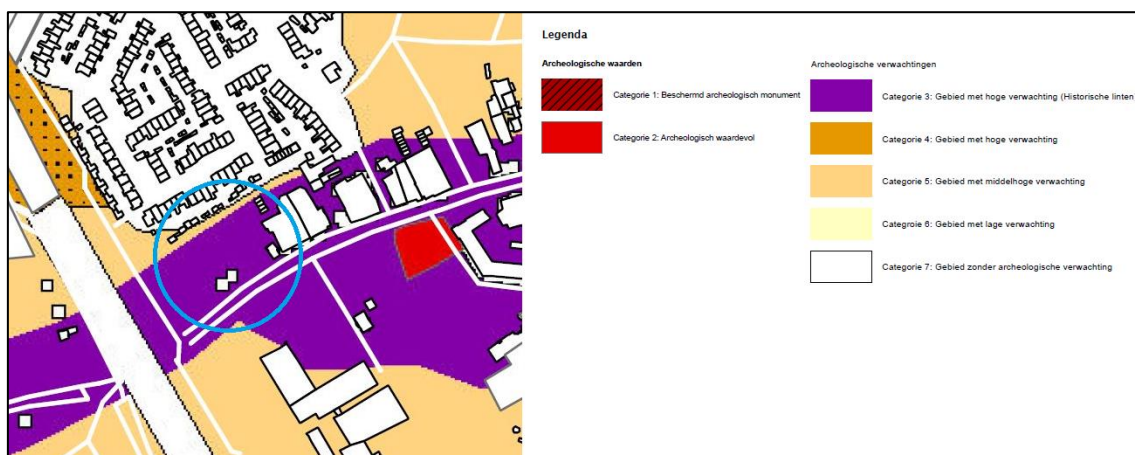
4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn op 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische Beleidskaart Best uit 2015 is af te lezen dat het deel van het plangebied dat is gelegen aan de Hoofdstraat is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging binnen een historisch lint. Het deel tegen de achtergelegen woonwijk is aangemerkt als een gebied met een middelhoge verwachting. Deze verwachtingswaarden zijn ook als zodanig overgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Centrum, stationsgebied e.o.". De hoge archeologische verwachting is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Met de dubbelbestemming 'Waarde -



Archeologie 5' is de middelhoge archeologische verwachting aangeduid.

Uitsnede Archeologische beleidskaart (plangebied binnen blauwe cirkel)

Waarde – Archeologie 3

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 3' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

1. met een oppervlakte van maximaal 250 m², of;
2. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
3. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

Met behulp van een omgevingsvergunning kan van het bovenstaande worden afgeweken, mits op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

In onderhavig geval worden de nieuwe appartementenvilla en (gedeeltelijk) de tuinwoningen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gerealiseerd. In de voorgaande situatie was het plangebied in zijn geheel bebouwd. In de nieuwe situatie is er sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij de oppervlakte wordt verkleind en waarbij binnen de fundering van de voormalige opstallen wordt gebouwd. Deze ontwikkelingen zijn zonder archeologisch onderzoek mogelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Waarde - Archeologie 5

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

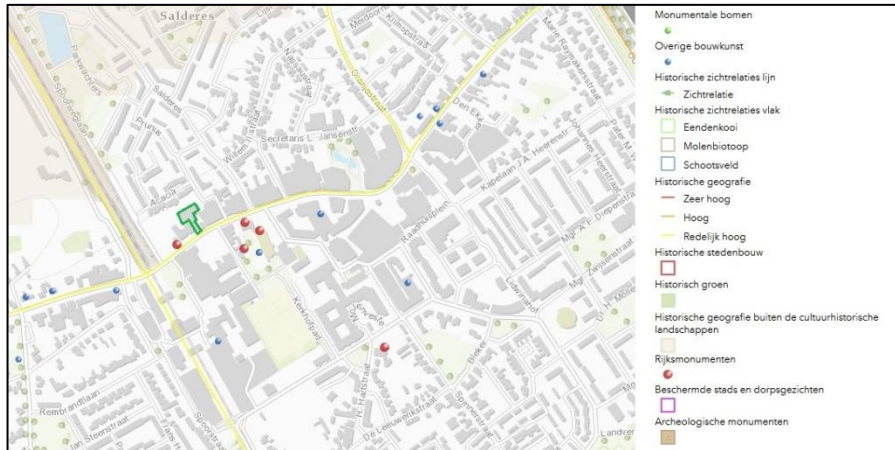
- a. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 meter ten opzichte van maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter en opzichte van maaiveld, waarbij een dergelijk bouwplan uitsluitend kan worden gebouwd indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

De koetshuizen en (gedeeltelijk) de tuinwoningen worden gerealiseerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De oppervlakte van deze opstallen valt ver beneden de 2.500 m². Bovendien geldt ook hier dat er sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij de oppervlakte wordt verkleind en waarbij binnen de fundering van de voormalige opstallen wordt gebouwd. Deze ontwikkelingen zijn zonder archeologisch onderzoek mogelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor dit plan. Om de mogelijk in de grond te verwachten archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, zijn in dit plan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' conform het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' en de Archeologische Beleidskaart overgenomen.

4.2.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart (2010, herziening 2016) en de Monumentenlijst Best 2016 is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (plangebied groen omlijnd)

Beoordeling plan

Zoals op de Cultuurhistorische waardenkaart te zien is, is het plangebied zelf niet aangeduid als een gebied met een cultuurhistorische waarde. Wel is de Hoofdstraat aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge archeologische waarde. Daarnaast is het naastgelegen pand aan Hoofdstraat 68-68A aangemerkt als een Rijksmonument. Het betreft een villa met kantoor en tuin uit de wederopbouwperiode (1942, architect C. Geenen).

Uit de Monumentenlijst Best 2016 blijkt daarnaast dat het naastgelegen pand Hoofdstraat 66-66A is aangewezen als een gemeentelijk monument. Het pand dat de naam “Mon Repos” draagt, is omschreven als een dubbel 2-laagswoonhuis (1890, aannemer Troupin). Het pand “Mon Repos” blijft behouden en wordt inpandig omgezet naar een kantoorfunctie. Deze ontwikkeling valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

De appartementenvilla die ten oosten van “Mon Repos” wordt gerealiseerd, sluit qua bouwstijl aan bij de stijl van Mon Repos. De westelijke zijgevel van de appartementenvilla vormt samen met de zijgevel van het monumentale pand op Hoofdstraat 68 een kleine ‘cour d'honneur’ voor Mon Repos.

Met onderhavig plan wordt de monumentale status van het pand Hoofdstraat 66-66A behouden en zelfs versterkt door de bouw van de naastgelegen appartementenvilla. Hierdoor wordt het straatbeeld van de Hoofdstraat verfraaid, wat ook een positief effect zal hebben op de uitstraling van het naastgelegen Rijksmonument aan de Hoofdstraat 68-68A en de Hoofdstraat op zichzelf. De historische uitstraling van het Rijksmonument, het gemeentelijke

monument en de appartementenvilla naast elkaar maken ook de hoge historische geografische waarde van de Hoofdstraat beter zichtbaar.

Gelet op het voorgaande heeft onderhavig plan een positief effect op het aspect cultuurhistorie.

4.3. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed van de rivieren wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema ‘droge voeten’ aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect ‘water in de bebouwde omgeving’ van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemedend. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater

tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

Waterplan Best

In het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' (2005) wordt een visie gegeven op het watersysteem van Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied.

De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Voor onderhavig plangebied zijn met name de thema's waterkwaliteit en wateroverlast van belang.

Ten aanzien van waterkwaliteit staat het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlaktewater en schone waterbodems centraal. Dit kan worden bereikt met de trits 'voorkomen - scheiden – zuiveren'.

Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Daarom wordt ten aanzien van wateroverlast de trits 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren' gehanteerd.

Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

In het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' wordt ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Zo zijn voor deze aspecten, alsmede voor het aspect oppervlakte, een aantal opgaven en speerpunten geformuleerd:

- Stedelijk afvalwater:
 - Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - Inzameling van hemelwater;
 - Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrij komt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige

in/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'Schoon houden (voorkomen) – scheiden – zuiveren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld.

Bij de zorgplicht voor grondwater is met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen. Vandaar dat onderhavige watertoetsparagraaf bij ruimtelijke procedures verplicht is gesteld. Hiermee worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en effecten van nieuwe ontwikkelingen vastgesteld en beoordeeld. Zodoende wordt onder andere voorkomen dat 'natte' gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

Aangezien er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig is, is dat aspect in dit geval niet aan de orde.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging van een voormalig bedrijf binnen de bestemming 'Dienstverlening' naar een nieuw woongebied. Het bestaande pand "Mon Repos" blijft behouden en valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. De overige bebouwing is reeds gesloopt. In de voorgaande situatie was het plangebied voor meer dan de helft verhard en werd het regen- en afvalwater afgekoppeld op het bestaande rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte aan verharding (daken en terreinverharding) verder afnemen. Het onverharde deel van het plangebied wordt ingericht als tuin of (semi)openbaar groen. In onderstaande tabel wordt de voormalige situatie afgezet ten opzichte van de toekomstige situatie.

Oppervlaktes	Huidig (voormalig) m²	Toekomstig m²
Daken	1.155 m ²	710 m ²
Terrein verharding	175 m	455 m ²
Onverhard terrein	1.145 m ²	1.310 m ²
<i>Totaal</i>	<i>2.475 m²</i>	<i>2.475 m²</i>

Uit het verkennend bodemonderzoek, dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij deze toelichting, kan worden opgemaakt dat in het grondwater ter plaatse van het plangebied geen verontreiniging is aangetroffen. In het kader van de waterkwaliteit kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een schone waterbodem.

Verder kan uit het verkennend bodemonderzoek worden opgemaakt dat de bodem geschikt is voor infiltratie. De doorlatendheid van de bodem is in de deklaag matig tot goed en in het 1e watervoerende pakket goed. Daarnaast bevindt het grondwater zich op voldoende diepte (1,70 – 2,70 m-mv). Hemelwater dat in de tuinen of het groen terecht komt, kan dan ook direct

in de grond infiltreren. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van wateroverlast.

Gelet op het voorgaande zal de totale oppervlakte aan verharding in het nieuwe plan afnemen ten opzichte van de voorgaande situatie. In het onverharde deel van het plangebied kan infiltratie in de bodem plaatsvinden. Voor wat betreft de afvoer van het hemelwater worden dan ook geen problemen verwacht. Er zijn geen vergunning of compenserende maatregelen nodig in het kader van de Keur 2015. Het hemel- en afvalwater zullen gescheiden worden aangeleverd op de Hoofdstraat. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de trits voor waterkwaliteit. Bij de verdere planvorming wordt dit nader uitgewerkt.

4.4. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, in dit geval de Wet natuurbescherming. In het kader van die wet mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. Daarnaast voorziet de wet in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van Ecologische Hoofdstructuur (thans: Nederlands Natuurnetwerk) en is op ruime afstand gelegen van Beschermd Natuurmonumenten en Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op ruim 8 kilometer van het plangebied en betreft het natuurgebied “Kampina en Oisterwijkse Vennen”. Een ander Natura2000-gebied dat binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied gelegen is, is het natuurgebied “Kempenland-West” met het beekdal van de Beerze. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument is gelegen op ongeveer 2 kilometer van het plangebied en betreft het natuurgebied “De Kavelen”.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur, worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Medio 2016 is het een groot deel van het plangebied gesloopt. De monumentale villa Mon Repos is behouden. De achtergelegen bedrijfsbebouwing en het naastgelegen kantoorgebouw zijn gesloopt. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de sloop van deze gebouwen, is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hoewel het pand Mon Repos wel in de quickscan flora en fauna is betrokken, maakt deze geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen (sporen van) bijzondere of beschermde soorten planten, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden en grondgebonden zoogdieren zijn aangetroffen. Nader onderzoek of een ontheffing ten aanzien van deze soorten is dan ook niet nodig.

Verder is uit onderzoek gebleken dat vleermuizen op enig moment van het onderzoeksgebied gebruik kunnen maken. Vooral het pand Mon Repos zou potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De overige bebouwing zou vanwege de aanwezigheid van een dichte muurvegetatie, hoge bomen en ontbreken van potentiële invliegopeningen ongeschikt zijn.

Aangezien op het moment van onderzoek niet bekend was of er vleermuizen van de bebouwing gebruik maakten en mogelijk effecten zouden ondervinden van de werkzaamheden, werd aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk geacht. Dit nader onderzoek gold met name voor de uit te voeren werkzaamheden aan het monumentale pand. Aanbevolen werd om de resterende bebouwing vleermuisvriendelijk te slopen. Hiermee werd bedoeld dat de bebouwing gestript zou worden en er voorafgaand aan de sloop gaten in de spouw zouden worden gemaakt. Zodoende hebben eventueel aanwezige vleermuizen nog de gelegenheid naar een verblijfplaats elders (buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden) te gaan.

Omdat het pand Mon Repos geen onderdeel uitmaakt van onderhavig plangebied, is in het kader van dit bestemmingsplan geen nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. De andere panden die wel onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied zijn inmiddels gesloopt volgens de voorgenoemde vleermuisvriendelijke werkwijze. Het terrein is opgeleverd als bouwterrein.

Voor de navolgende bouwwerkzaamheden geldt de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de betreffende soorten, zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode. Als tijdens de bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Opmerking

De quickscan flora en fauna is opgesteld in de periode dat de Flora- en faunawet (Ffw) nog van toepassing was. Inmiddels is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Voor wat betreft soortenbescherming verandert er weinig in de Wnb ten opzichte van de Ffw. Het verbod op activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde plant- en diersoorten blijft behouden. Daarnaast wordt bij sommige verboden een nuance aangebracht. Zo was het

voorheen bijvoorbeeld verboden om soorten te doden of te vangen en vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen of te beschadigen. Voortaan zijn deze handelingen alleen verboden als het opzettelijk gebeurt. Met de komst van de Wnb is de lijst van beschermde soorten gewijzigd, waardoor beter wordt aangesloten op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. In de quickscan worden nog de categorieën uit de Ffw benoemd. Dit heeft verder geen gevolgen voor de bevindingen binnen het plangebied. Uit het rapport volgt namelijk dat er binnen het plangebied geen (sporen van) beschermde soorten zijn aangetroffen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

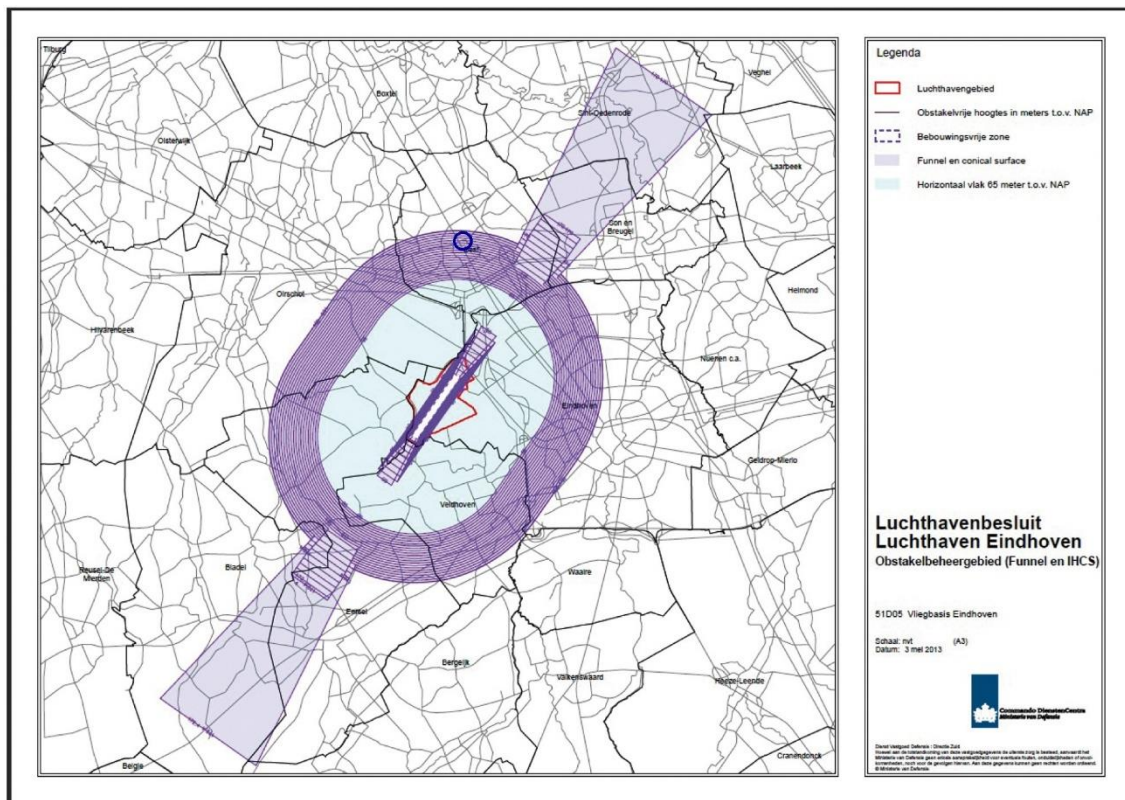
Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Obstakelvrije zones luchtvaart

Op basis van het Luchthavenbesluit Eindhoven alsmede de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens van toepassing ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogten van objecten in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer, onderscheidenlijk de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem. Conform artikel 16 lid 2 van het Besluit militaire luchthavens dient de norm aangehouden te worden die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Deze normen gelden voor de IHCS, ILS en funnels.

Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)

De IHCS is een obstakelvrije zone ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Rondom de gehele luchthaven is een obstakelvrij vlak (inner horizontal surface) van 45 meter hoog gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak (conical surface) met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km (zie kaart obstakelbeheergebied funnel en IHCS). De hoogte van dit obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP. De NAP-hoogte bij de landingsdrempels van het luchtvaartterrein bedraagt 20 m. Dit betekent dat ter plaatse tot een hoogte van maximaal NAP +65 m (= 45 + 20 m) mag worden gebouwd. Het obstakelvrije vlak van 65 m hoog is uitwaarts gezoneerd, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte in iedere zone met 10 meter omhoog gaat tot een hoogte van 165 meter boven NAP.



Luchthavenbesluit Eindhoven: kaart obstakelbeheergebied funnel en IHCS (plangebied blauw omlijnd)

Instrument Landing System (ILS)

Vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur (zie kaart obstakelbeheergebied ILS). Deze apparatuur is bedoeld om met gebruikmaking van de instrumenten te kunnen landen, bijvoorbeeld in verminderde weersomstandigheden (slecht zicht). Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten uitvoeren. Het gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Het gebied van de ILS valt grotendeels binnen het obstakelbeheergebied, echter gedeeltelijk met een andere hoogtebeperking. De hoogtebeperking van de ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking van het ILS zou worden verstoord.

Het plangebied is gelegen binnen een vlak van het ILS met een hoogtebeperking oplopend van 80,3 tot 90,3 m +NAP. Indien grotere bouwhoogtes gewenst zijn, zal een toetsing moeten plaatsvinden.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

In 2016 zijn de voormalige gebouwen gesloopt in onderhavig plangebied. Na de sloop heeft AMK asbestinventarisatie direct onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen die mogelijk door de sloop zijn vrijgekomen en zijn achtergebleven. Door AMK asbestinventarisatie zijn destijds ter plaatse van de gesloopte bebouwing inderdaad stukjes asbesthoudend materiaal aangetroffen. Vervolgens heeft Horyon b.v. opdracht gekregen om dit te verwijderen.

Gelijktijdig is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied moet worden beschouwd als een 'verdachte' locatie. Dit omdat er op de onderzoekslocatie een bedrijf gevestigd is geweest, waarvan de precieze activiteiten niet bekend zijn. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de bodem verontreinigd is geraakt met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Verder is uit vooronderzoek niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor bodemverontreiniging met asbest zou kunnen ontstaan. Daarom is de locatie in eerste instantie als 'niet-verdacht' beschouwd voor wat betreft asbest in de bodem.

Tijdens het veldbezoek zijn zintuiglijk zwakke bijmengingen met puin- en kooldeeltjes aangetroffen in de bovengrond. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verontreinigingen aanwezig zijn met zink, PCB en minerale olie. De ondergrond en het grondwater blijken niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De aangetroffen gehalten verontreiniging in de bovengrond zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Naast voorgenoemde lichte verontreinigingen van de bodemgrond zijn op maaiveld ook vier stukjes asbesthoudend materiaal aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd om een bodemonderzoek uit te voeren om te bekijken of er meer asbesthoudend materiaal in de bodem aanwezig is.

Echter moest in dit geval enkele werkzaamheden en de eindinspectie van Horyon b.v. met betrekking tot het saneren van de achtergebleven asbest van de sloop nog plaatsvinden. Bij de eindinspectie zal de asbestsaneerder alle ter plaatse aanwezige asbesthoudende materialen verwijderen en de grond nadien vrijgeven. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de bodem kan dan ook achterwege blijven.

Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat deze geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Door Tritium Advies is om die reden een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai uitgevoerd. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Hieruit blijkt dat voor deze spoorlijn geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaai van 55 dB enkel op de tweede verdieping van de westgevel van woning 1 wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen en mits voldaan wordt aan één van de subcriteria zoals genoemd in het 'Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure' van de gemeente Best.

In dit geval is er al een geluidsscherm aanwezig aan de oostzijde van het spoor. Verhoging van het bestaande scherm is niet realistisch, aangezien het een overschrijding van enkel één toetspunt betreft. Naast deze overdrachtsmaatregelen blijken volgens het rapport ook bronmaatregelen zoals het toepassen van railedempers, stillere balken of een verlaging van de snelheid geen realistische mogelijkheden. Daarmee is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet of onvoldoende doeltreffend zijn.

Aan de subcriteria uit het ontheffingenbeleid, specifiek voor railverkeerslawaaai, wordt tevens voldaan. De woning waarvoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van railverkeerslawaaai geldt, is namelijk gelegen in de nabijheid van station Best.

Voor de vaststelling van dit plan wordt een hogere waarde ten gevolge van railverkeerslawaaai vastgesteld conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Door Tritium Advies is om die reden een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. De resultaten van dit onderzoek staan hieronder beschreven.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Oirschotseweg, Spoorweglaan, Kerkhofpad en het gedeelte van de Hoofdstraat gelegen ten westen van Kerkhofpad. Overige wegen in de omgeving (een deel van de Hoofdstraat en de Kerkstraat) hebben een 30 km/uur-regime. Deze wegen kennen geen geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder, maar worden wel meegenomen in de berekening in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de gezoneerde Spoorweglaan en de 30 km/uurweg Kerkstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen in het plangebied overschrijdt. Voor het gedeelte van de Hoofdstraat gelegen binnen de 30km/uur-zone geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening met maximaal 6 dB wordt overschreden. Voor de twee tuinwoningen is geen sprake van een overschrijding van de waarde van 48 dB.

Voor de Oirschotseweg en het deel van de Hoofdstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de westelijke tuinwoning en de appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Nergens in het plangebied wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied overschreden.

Het is mogelijk om voor de Oirschotseweg en de Hoofdstraat een hogere waarde vast te stellen, indien het niet mogelijk of wenselijk is de geluidsbelasting middels overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen en mits voldaan wordt aan één van de subcriteria zoals genoemd in het 'Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure' van de gemeente Best. In het onderzoeksrapport is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet of onvoldoende doeltreffend zijn. Daarnaast wordt voldaan aan het beleid van gemeente Best, aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw. Voor de vaststelling van dit plan wordt een hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï vastgesteld conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Conform de aanvullende voorwaarden van het geluidbeleid van gemeente Best dient iedere afzonderlijke woning en appartement te beschikken over een geluidluwe gevel. Aangezien alle noordgevels onbelast zijn, zijn alle woningen en appartementen in het plangebied voorzien van een dergelijke geluidluwe gevel. Voorts schrijft het gemeentelijk hogere waardenbeleid voor dat een buitenruimte niet mag worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste

geluidbelasting optreedt. In dit plan zijn bij alle woning en appartementen enkele verblijfsruimten gesitueerd aan de geluidonbelaste zijde. De buitenruimte bevindt zich tevens aan de geluidonbelaste zijde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel conform het Bouwbesluit 2012 is nader onderzoek nodig. Dit onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 5 kilometer van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen, dan wel maximaal 9 woningen en 230 m² aan commerciële ruimten, bedoeld voor dienstverlening, detailhandel of daghoreca. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied binnen het centrumgebied en grenzend aan het stationsgebied in Best. Vanwege deze ligging komen er in de directe omgeving veelal andere functies dan wonen voor, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als gemengd gebied, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap mogen worden verminderd.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

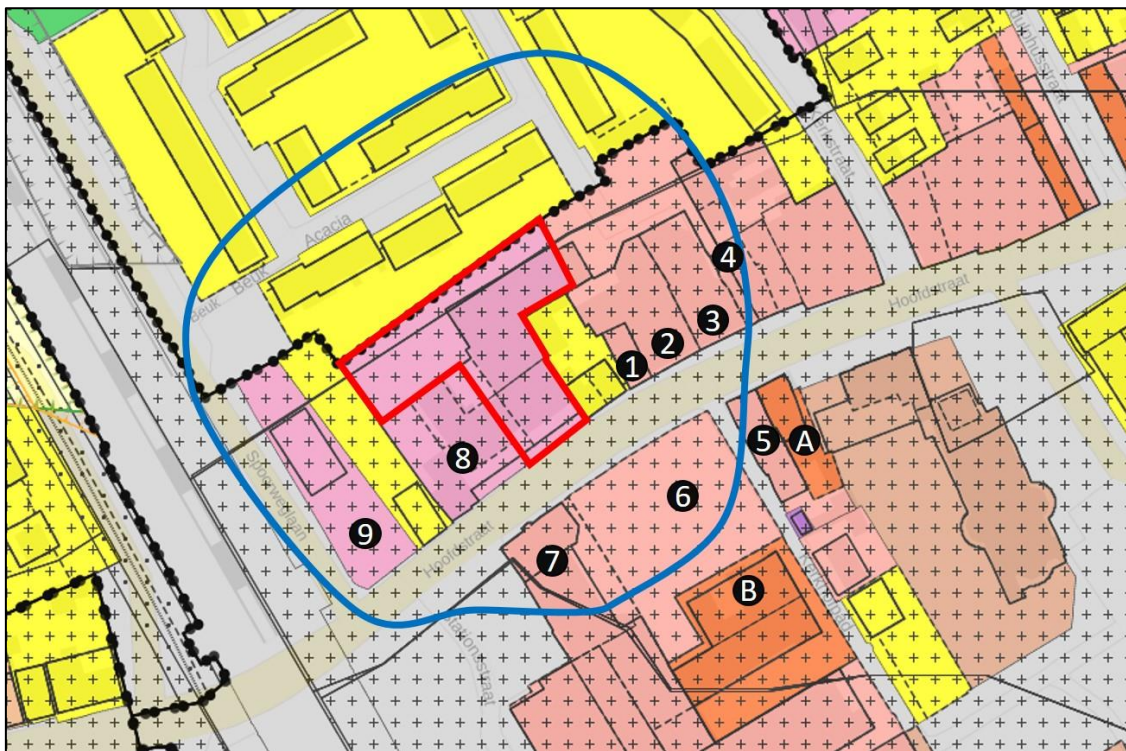
Het nieuwe woongebied dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, mag niet gelegen zijn binnen de hindercontouren van omliggende bedrijven. Daarom wordt navolgend gekeken welke bedrijven feitelijk aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied en op welke wijze deze van invloed kunnen zijn op het plangebied. De nieuw te realiseren woningen mogen daarnaast de omliggende bedrijven niet beperken in hun ontwikkeling. Daarom wordt ook stilgestaan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven die gelden op basis van de planologische ruimte uit het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied. In de omgeving van het plangebied zijn gronden dan ook voornamelijk bestemd als 'Detailhandel', 'Dienstverlening' of 'Horeca'. Uit de regels van het bestemmingsplan is niet op te maken welke milieucategorie maximaal is toegestaan ter plaatse van de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'.

- Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is detailhandel te typeren als 'Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren' (SBI2008-code 47). Deze activiteit kent een richtafstand van 10 meter, tenzij het gaat om een bouwmarkt, hypermarkt of tuincentrum (volumineuze detailhandel). Deze volumineuze detailhandel kent een richtafstand van 30 meter. Binnen gemengd gebied geldt voor detailhandel dan ook een richtafstand van 0 meter en voor volumineuze detailhandel een richtafstand van 10 meter.
- Gelet op de VNG-publicatie is dienstverlening te typeren als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI2008-code 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82). Deze activiteit kent maximaal een richtafstand van 10 meter. Binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter.
- Ter plaatse van de nabijgelegen horecabedrijven zijn op basis van het geldende bestemmingsplan horecabedrijven toegestaan tot en met categorie 4. Het gaat dan om winkelgebonden daghoreca (horeca 1), maaltijd- en logiesverstrekkers (horeca 2), spijsverstrekkers (horeca 3) en drankverstrekkers (horeca 4). Zware horeca (horeca 5) zoals

discotheken en nachtclubs zijn uitgesloten. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn de verschillende toegestane vormen horeca te typeren als 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI2008-code 561) en 'Cafés, bars' (SBI2008-code 563). Deze hebben alleen een maximale richtafstand van 10 meter. Binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op basis van het geldende bestemmingsplan in de omgeving van het plangebied functies zijn toegestaan met een richtafstand van 0 meter vanwege de ligging binnen gemengd gebied. Het plan vormt dan ook geen beperking voor omliggende bedrijven gelet op de planologische mogelijkheden. Ter plaatse van Hoofdstraat 50 (nummer 2 op navolgende afbeelding) is volumineuze detailhandel toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. De richtafstand van 10 meter vanwege gemengd gebied wordt niet gehaald ten aanzien van de tuinwoning in het noordoosten van het plangebied. Echter, de volumineuze detailhandel is toegestaan in een pand waar op de verdiepingen woningen aanwezig en toegestaan zijn. Deze woningen zijn reeds maatgevend. De toevoeging van de tuinwoning op enkele meters van het bouwvlak waar volumineuze detailhandel is toegestaan, vormt dan ook geen belemmering.



Afbeelding omliggende niet-woonfuncties binnen een straal van 50 meter rond het plangebied. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking. Plangebied is rood omlijnd, de globale straal van 50 m is blauw omlijnd)

Niet alleen moet worden beoordeeld of het plan wellicht een belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Ook moet worden beoordeeld of het plangebied gelegen is binnen hindercontouren van feitelijk aanwezige bedrijven en

waarvan wellicht hinder ondervonden kan worden. Gelet op de voornoemde richtafstanden die vanwege de planologische mogelijkheden van belang zijn, is in een straal van circa 50 meter gekeken welke bedrijven wellicht van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. De resultaten hiervan zijn weergegeven in navolgende tabel, in combinatie met bovenstaande afbeelding.

Zoals in navolgende tabel te zien is, zijn de maximale richtafstanden over het algemeen 10 meter. Vanwege de ligging binnen gemengd gebied mag deze afstandstep worden verminderd naar 0 meter. Hierdoor ligt het plangebied niet binnen de hindercontour van een van de omliggende bedrijven. Voor het parkeerterrein aan de Hoofdstraat geldt een richtafstand van 30 meter, die vanwege de ligging in het gemengd gebied mag worden verlaagd naar 10 meter. Het plangebied is op 15 meter van dit parkeerterrein gelegen, waardoor het plan niet binnen de hindercontour van dit terrein is gelegen.

#	Adres	Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Afstand tot plangebied
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
1	Hoofdstraat 52	Bank / Financiële dienstverlening	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	10 m	0 m	15 m
2	Hoofdstraat 50	Natuurwinkel	471	Supermarkten, warenhuizen	0 m	0 m	10 m	10 m	0 m
3	Hoofdstraat 48	Bank / Financiële dienstverlening	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	10 m	0 m	25 m
4	Hoofdstraat 44-A	IJssalon	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 m	0 m	10 m	10 m	45 m
5	Hoofdstraat 41	Slagerij / traiteur	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10 m	0 m	10 m	10 m	40 m
6	Hoofdstraat / Kerkhofpad	Parkeerterrein	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10 m	0 m	30 m	0 m	15 m
7	Hoofdstraat 51	Tapijtcentrum							15 m
8	Hoofdstraat 66-66A	Kantoor	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m
9	Hoofdstraat / Spoorweglaan	Braakliggend	n.v.t.	n.v.t.	-	-	-	-	15 m
A	Hoofdstraat 39	Eethuis	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 m	0 m	10 m	10 m	> 50 m
B	Hoofdstraat 43	Zalencentrum	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met	10 m	0 m	10 m	10 m	> 50 m

			eigen ijsbereiding, viskramen e.d.						
--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende feitelijk aanwezig bedrijven en niet-woonfuncties. Het nummer of de letter in de kolom '#' correspondeert met de nummer/letter in de hierboven opgenomen afbeelding.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt in de plint van de appartementenvilla in totaal ongeveer 230 m² aan multifunctionele (commerciële) ruimten voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse ruimte is voor detailhandel, dienstverlening en daghoreca. Conform de VNG-publicatie gaat het om functies met een richtafstand van 10 meter. Vanwege de ligging binnen gemengd gebied mag de afstandsstap worden verminderd naar 0 meter. Daarmee vormen deze commerciële ruimten geen belemmering voor de woningen binnen het plangebied en de omliggende woningen, en andersom.

Conclusie

Het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties binnen of buiten het plangebied. Daarnaast worden niet-woonfuncties binnen en buiten het plangebied niet geschaad door de realisatie van deze wooneenheden. Ook de te realiseren niet-woonfuncties zorgen niet voor een verstoring van wooneenheden binnen en buiten het plangebied. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Transportroutes

- *Rijksweg A2:*

Deze weg is gelegen op ongeveer 930 meter ten oosten van het plangebied. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 meter. Deze weg is derhalve niet relevant voor het aspect externe veiligheid. De rijksweg heeft geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

- *Rijksweg A58:*

Deze weg is gelegen op ongeveer 2.600 meter ten zuiden van het plangebied. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 4.000 meter. De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied. Deze rijksweg is dus relevant in het kader van externe veiligheid. De PR 10⁻⁶ contour bedraagt 18 meter en deze rijksweg heeft een PAG (30 meter).

- *Spoorlijn Eindhoven – Boxtel:*

Deze spoorlijn is gelegen op ongeveer 50 meter ten westen van het plangebied. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. Het spoor is derhalve relevant voor het aspect externe veiligheid. Het spoor heeft een PAG en de PR 10⁻⁶ contour bedraagt 17 meter.

Plaatsgebonden risico

- *Rijksweg A58:*

De planlocatie is niet gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour van de Rijksweg A58. Ook is de locatie niet gelegen binnen het PAG. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen.

- *Spoorlijn Eindhoven – Boxtel:*

De planlocatie is niet gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour van het spoor. Ook is de locatie niet gelegen binnen het PAG. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen.

Groepsrisico

Uit het voorgaande blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van zowel de Rijksweg A58 als van de spoorlijn Eindhoven - Boxtel. Op basis van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico in het kader van de spoorlijn noodzakelijk. Omdat de afstand tot de Rijksweg dermate groot is, zijn er op de planlocatie geen nadelige effecten te verwachten bij eventuele calamiteiten op deze Rijksweg. Het treffen van maatregelen ten gevolge van de aanwezigheid van de Rijksweg A58 wordt niet nodig geacht.

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van een locatie waarop voorheen een bedrijf met kantoorgebouw was gevestigd. In de nieuwe situatie zijn twee scenario's denkbaar. Bij het eerste scenario zullen negen woningen en commerciële ruimten van gezamenlijk 230 m² worden gerealiseerd. In het tweede scenario zullen elf woningen worden gerealiseerd. Bij beide scenario's zal de personendichtheid veranderen.

Handreiking verantwoording groepsrisico										
Voormalige situatie										
Type pand	Aantal	Eenheid	Typering	Norm dichtheid	Personen	Aanwezigheid-%		Aantal personen		
						Dag	Avond/nacht	Dag	Avond/nacht	
Kantoorpand	1000	m ² bvo	Kantoren	1 per 30 m ² bvo	33,3	100%	0%	33,3	0,0	
Bedrijfslocatie	700	m ² bvo	Industrie	1 per 100 m ² bvo	7,0	100%	0%	7,0	0,0	
Totaal	1700	m² bvo	kantoren en industrie		40,3			40,3	0,0	
Toekomstige situatie scenario 1: 9 woningen en 2 commerciële ruimten										
Type pand	Aantal	Eenheid	Typering	Norm dichtheid	Personen	Aanwezigheid-%		Aantal personen		
						Dag	Avond/nacht	Dag	Avond/nacht	
Woningen	9 woningen		Wonen	2,4 per woning	21,6	50%	100%	10,8	21,6	
Kantoren/winkels	230 m ² bvo		Kantoren/winkels	1 per 30 m ² bvo	7,7	100%	0%	7,7	0,0	
Totaal	9 woningen	en 140 m² bvo	kantoren/winkels		29,3			18,5	21,6	
Toekomstige situatie scenario 2: 11 woningen										
Type pand	Aantal	Eenheid	Typering	Norm dichtheid	Personen	Aanwezigheid-%		Aantal personen		
						Dag	Avond/nacht	Dag	Avond/nacht	
Woningen	11 woningen		Wonen	2,4 per woning	26,4	50%	100%	13,2	26,4	
Totaal	11 woningen				26,4			13,2	26,4	

Berekening afname personendichtheid

In voorgaande tabel is op basis van de Handreiking verantwoording groepsrisico berekend dat de personendichtheid voor beide scenario's niet zal toenemen in vergelijking met de voorgaande situatie. Weliswaar neemt de personendichtheid in de nacht toe, gemiddeld komt de personendichtheid in de nieuwe situatie lager uit dan in de oorspronkelijke situatie. Het project heeft in die zin geen substantieel negatief effect op de hoogte van het groepsrisico.

In augustus 2015 is een kwalitatieve risicoanalyse gemaakt in verband met de geplande nieuwe wijk Aarle in de omgeving van het spoor (rapport 'risicoanalyse spoor Aarle' dd. 14 augustus 2015, opgesteld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Bij die berekening is het spoor meegenomen tot de tunnelingang ter hoogte van de Hoofdstraat. De populatie rondom de Hoofdstraat 62-66 is in die berekening meegenomen. Er is toen een maximale hoogte van het groepsrisico berekend van 0,125 x oriëntatiewaarde.

Deze rekenresultaten in ogenschouw nemende in relatie tot de geringe wijzigingen in populatie ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan, kan worden gesteld dat:

- de oriëntatiewaarde niet zal toenemen met meer dan 10% en;
- de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden.

Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van het Bevt moet bij projecten binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, inzicht worden gegeven in bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij eventuele calamiteiten. In onderhavige situatie moet worden uitgegaan van de volgende twee scenario's:

- **BLEVE-scenario:**
Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met brandbare gassen, waarbij deze brandbare gassen tot ontploffing (BLEVE) komen en een druk- en hittegolf veroorzaken.
- **Toxisch scenario:**
Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met (zeer) toxische vloeistoffen en toxische gassen. Bij een dergelijk ongeval bestaat het gevaar dat zich een toxische wolk ontwikkelt, waardoor personen in de omgeving van het incident schadelijke stoffen kunnen inademen.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient enerzijds te worden beoordeeld op de bestrijdbaarheid van het te bestrijden rampscenario en anderzijds op de inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren.

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. Bij een ongeval met brandbare gassen ligt dit anders. Tegen de warmtestraling en de overdrukeffecten van een BLEVE zijn moeilijk maatregelen te nemen. Over het algemeen is het zo dat een dergelijk ongeval tot geruime tijd na het incident lastig te beheersen is.

De bestrijdbaarheid moet in dit geval dan ook vooral gezocht worden in de bereikbaarheid van het spoor en het plangebied om bestrijding te faciliteren. Daarnaast is het in het belang van de bestrijdbaarheid belangrijk dat er voldoende bluswater beschikbaar is. In de huidige situatie bevinden zich reeds genoeg brandkranen binnen de vereiste afstand van het plangebied. Met name rondom de het spoor bevinden zich brandkranen met voldoende capaciteit, in geval van incidenten op het spoor.

Bereikbaarheid

Ter hoogte van het plangebied heeft het spoor een verdiepte ligging en gaat het een tunnelbuis in. Ook bevindt zich er een geluidsscherm, welke als beperkte maatregel kan worden gezien voor het verminderen van de mogelijke effecten van een calamiteit op het plangebied. De plaats waar het spoor de tunnel in duikt, is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Direct naast spoor liggen twee parallelwegen, waar vanaf incidenten hulp kan worden geboden bij ongevallen op het spoor. Deze parallelwegen en het plangebied liggen binnen 5 minuten rijden vanaf de brandweerkazerne in Best. Ook vanaf de nabijgelegen A2 is het spoor en het plangebied goed bereikbaar. Het plangebied biedt twee ontsluitingswegen: een noordelijke ontsluiting via de Acacia en een zuidelijke ontsluiting via de Hoofdstraat. Daarnaast is het plangebied ook via andere, niet voor motorvoertuigen toegankelijk, ingangen te betreden.

De personendichtheid zal binnen het plangebied het hoogst zijn aan de Hoofdstraat. Hier is immers een appartementenvilla met maximaal negen wooneenheden voorzien. Op het achterterrein zijn de overige twee woningen voorzien. De appartementenvilla is vanaf de Hoofdstraat direct bereikbaar. De achtergelegen woningen zijn met name via de Acacia, maar ook via de doorsteek vanaf de Hoofdstraat, goed bereikbaar.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Op een grotere afstand van de risicobron kunnen mensen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij ongevallen met brandbare gassen is er niet (koude BLEVE) of nauwelijks (warme BLEVE) een vooraankondiging van het ongeval. Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook binnen gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Het is zaak een veilige plek binnen de woning op te zoeken welke buiten het bereik van de glasscherven ligt. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om de secundaire branden te ontkomen.

Wanneer vluchten een optie is, is het van belang om van de calamiteit af te vluchten. Zowel via de noordelijke als de zuidelijke ontsluiting van het plangebied is dit goed mogelijk. Voornamelijk via de Hoofdstraat is het mogelijk om zich binnen een korte tijd zo ver mogelijk weg van het spoor te begeven. De hoogste personendichtheid binnen het plangebied bevindt zich ook aan de Hoofdstraat. Deze situering heeft dus een positieve invloed op de zelfredzaamheid van de personen in het plangebied.

Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Uitgaande van de “Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening” zoals gehanteerd wordt binnen de Veiligheidsregio Brabant zuidoost is in een brief van 14 september 2017 positief geadviseerd op het plan.

5.6. Milieueffectrapportage

Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;

2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie met kantoor binnen bestaand stedelijk gebied, naar een woongebied met maximaal 11 wooneenheden. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals is gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Het gaat dan om aangewezen gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Mon Repos” is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan “Mon Repos”. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0753.bpMonRepos-VG01.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvoi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

6.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

6.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan “Centrum, stationsgebied e.o.” en bestemmingsplan “Parkeernormen, bed & breakfast en archeologie”. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

De bestemming 'Wonen' is over het gehele plangebied gelegd en is primair bedoeld voor wonen en eventuele aan-huis-verbonden beroepen. Vanwege de ligging in het centrumgebied en in de nabijheid van station is in de plint van de appartementen aan de Hoofdstraat een verruiming van functies mogelijk gemaakt, ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd'. Behalve wonen, zijn hier op de begane grond ook andere functies toegelaten, zoals detailhandel (voor zover niet volumineus), dienstverlening en horecabedrijven in de categorie horeca 1. Op de verdieping mag uitsluitend gewoond worden.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gelden specifieke bouwregels voor de bouw van een koetshuis.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wil initiatiefnemer mogelijk een stalen hekwerk die verwijst naar de historie terug plaatsen. Om die reden is specifieke bouwaanduiding – 2 opgenomen, omdat het beoogde hekwerk hoger zal zijn dan de toegestane 1 meter. Hetzelfde geldt voor specifieke bouwaanduiding – 3. Deze is opgenomen omdat de ter plaatse bestaande muren (erfafscheidingen) gehandhaafd zullen blijven en deze afwijken van de maximum toegestane hoogte.

Waarde – Archeologie 3 en 5

Het gehele plangebied heeft ofwel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', ofwel 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is aangegeven dat bij bepaalde ingrepen en onder bepaalde voorwaarden eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de aanwezige waarden optimaal beschermd worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee verschillende beschermingsregimes, te weten 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'.

6.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is of indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bouwplan conform het Bro. De gemeente heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, de aanleg van nutsvoorzieningen en de herinrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig. Omdat het bestemmingsplan geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.1.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Best met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat initiatiefnemer volledig

verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

Op 3 juli 2017 heeft waterschap De Dommel een reactie gegeven op het plan. De reactie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De reactie is in paragraaf 4.3 verwerkt.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een inspraakochtend voor de buurt georganiseerd. Deze heeft op zaterdagochtend 17 december 2016 plaatsgevonden. Voor deze inspraakmogelijkheid zijn circa 20 omliggende adressen aangeschreven. In totaal zijn ongeveer 15 personen van 14 verschillende adressen aanwezig geweest. Ook gemeente Best was afgevaardigd. Tijdens de ochtend zijn de plannen voor onderhavig plangebied gepresenteerd. Over het algemeen heerste er een positieve sfeer over de plannen. Wel kreeg initiatiefnemer enkele vragen over de erfafscheidingen en de bouwhoogte en het volume van het koetshuis, in relatie tot de achtergelegen woningen aan de Acacia. Initiatiefnemer heeft deze vragen ter plaatse beantwoord.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis.

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Quicksan flora en fauna, Ecologica;**
- Bijlage 2.** **Verkennd bodemonderzoek NEN 5740, Tritium Advies;**
- Bijlage 3.** **Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, Tritium Advies;**
- Bijlage 4.** **Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost**
- Bijlage 5.** **Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel**