

Bestemmingsplan

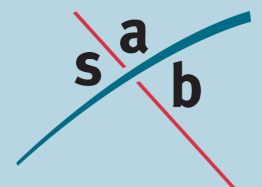
Heuveleind, Heivelden en De Zessprong

Gemeente Best

Datum: 27 mei 2013

Projectnummer: 110790

ID: NL.IMRO.0753.bpheuveleizes-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Historische ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	12
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Beschrijving toekomstige situatie	33
4.1	Beheer	33
4.2	Direct bestemde ontwikkelingen	33
4.3	Wijzigingsgebieden	35
4.4	Niet benutte bouwtitels	36
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	39
5.1	Geluid	39
5.2	Externe veiligheid	46
5.3	Luchtkwaliteit	56
5.4	Bedrijven en milieuzonering	59
5.5	Bodem	68
5.6	Water	72
5.7	Flora en fauna	76
5.8	Cultuurhistorie	84
5.9	Archeologie	85
5.10	Overige zonering	90
5.11	Verkeer en parkeren	91
6	Juridische aspecten	92
6.1	Het juridische plan	92
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	93
6.3	Algemene aanduidingsregels	97

7	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	98
7.1	Financieel	98
7.2	Maatschappelijk	99

Separate bijlagen

- Bijlage 1: K&M Akoestisch Adviseurs (2012), Nieuwbouw woning aan de Zessprong 9 te Best. Geluidstoets Wro/Wgh Wegverkeerslawaaai. Opdrachtnummer R2011/24056. 3 april 2012
- Bijlage 2: Tritium Advies B.V. (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (toetsing Wet geluidhinder). Projectnummer 1205/082/CH-01. 8 november 2012
- Bijlage 3: SAB (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, 2 nieuwe woningen. Projectnummer: 110790.03. 7 januari 2013
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer, Heuveleindseweg 1b Best, SAB, 6 maart 2012.
- Bijlage 5: Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs BV, februari 2008.
- Bijlage 6: SAB (2013), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, 2 nieuwe woningen. Projectnummer: 110790.03. 7 januari 2013
- Bijlage 7: SAB (2013) Akoestisch onderzoek Oirschotseweg ongenummerd. Projectnummer: 110790.04. 7 januari 2013
- Bijlage 8: Besluit hogere grenswaarden Oirschotseweg ongenummerd d.d. 22 mei 2013
- Bijlage 9: SAB (2013), Akoestisch onderzoek wegverkeer Prinses Margrietlaan ongenummerd. Projectnummer: 110790. 1 maart 2013
- Bijlage 10: SAB (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, Heivel-den en De Zessprong. 12 december 2012
- Bijlage 11: Croonen Adviseurs (augustus 2007-februari 2008), Rapport Akoestisch Onderzoek behorende bij het Bestemmingsplan De Zessprong. Projectnummer: RAO02-BES00017-01C Projectnummer: 110790, 6 juli 2012
- Bijlage 12: Brief Gasunie betreffende BEVB. Kenmerk: OLT 12.0843, 17 oktober 2012
- Bijlage 13: Adviesgroep AVIV BV (2013), Externe veiligheid DPO K2-leiding te Best. Project: 122421. 8 januari 2013
- Bijlage 14: Tritium Advies (2012), Quick scan externe veiligheid Bijenhei ongenummerd te Best. Kenmerk: 1205/082/CH-02, versie 4, 20 december 2012
- Bijlage 15: Adviesbureau AVIV B.V. (2012), Externe veiligheid DPO K2-leiding te Best. Project: 122341. 9 oktober 2012
- Bijlage 16: Croonen Adviseurs B.V. (2008), Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan 'De Zessprong', maart 2008
- Bijlage 17: SAB (2012), Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Oirschotseweg ongenummerd. Projectnummer 110790.04. 7 december 2012
- Bijlage 18: K&M Akoestisch Adviseurs (2010), Notitie herontwikkeling terrein voormalige klompenfabriek te Best. Nummer: 2010/23035, 20 mei 2010
- Bijlage 19: K&M Akoestisch Adviseurs (2006), Bestemmingsplan Dijkstraten te Best. Geluidstoets Wet Milieubeheer. Opdrachtnummer: R2005/18117, 24 januari 2006.
- Bijlage 20: K&M Akoestisch Adviseurs (2012), Nieuwbouw woning aan de Zessprong 9 te Best. Geluidstoets WRO/WM Activiteitenbesluit. Opdrachtnummer: R2011/24056, 6 april 2012
- Bijlage 21: K&M Adviseurs (2012), Notitie geluidstoets schetsontwerp Atelieryz architecten. Nummer: 2011/24056. 23 november 2012

- Bijlage 22: SAB (2013), Akoestisch onderzoek industrielawaai Zweefheuvel. Projectnummer: 110790. 26 maart 2013
- Bijlage 23: Lankelma (2013), Rapport verkennend bodemonderzoek Zessprong te Best. Opdrachtnummer: 66086. 22 januari 2013.
- Bijlage 24: Tritium Advies B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek. Documentnummer: 1205/082/CH-01. 24 oktober 2012
- Bijlage 25: DHV B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietlaan (ong.) te Best. Registratienummer: MD-DE20120339. September 2012
- Bijlage 26: IDDS BV (2007), Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek 'De Zessprong' te Best. Kenmerk: EM070097/AL/R01
- Bijlage 27: DHV B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietlaan 12 te Best. Registratienummer MD-DE20120338. 28 september 2012
- Bijlage 28: Ingenieursbureau Van Kleef B.V. (2007), Waterparagraaf De Zessprong, augustus 2007
- Bijlage 29: Royal Haskoning DHV (2012), Memo watertoets ontwikkeling Prinses Margrietlaan nabij nr. 24. Kenmerk: LW-DE20120145. 14 december 2012
- Bijlage 30: Royal Haskoning DHV (2012), Watertoets ontwikkeling Prinses Margrietlaan tussen nr. 10 en 14. Kenmerk: LW-DE20120143. 14 december 2012
- Bijlage 31: Hamabest BV (2013), Quick scan flora en fauna Perceel naast Zessprongweg 11 te Best. Rapport: R12.516-JMW-F01. 17 januari 2013
- Bijlage 32: Tritium Advies (2012), Quick scan flora en fauna. Projectnummer: 1205/082/CH-03.9 november 2012
- Bijlage 33: SAB (2012), Flora- en faunaraapportage Best, Prinses Margrietlaan. Projectnummer: 110790_03. 14 september 2012
- Bijlage 34: SAB (2012), Flora- en faunaraapportage Best, Prinses Margrietlaan 14. Projectnummer: 110790_03, 14 september 2012
- Bijlage 35: Croonen (2007), Quickscan natuurwaarden De Zessprong. Projectnummer: ADV02-BES00017-01A, 22 maart 2007
- Bijlage 36: SAB (2012), Briefrapport quick scan flora en fauna. Kenmerk: Broi/110790_04. 19 december 2012
- Bijlage 37: SAB (2013), Briefrapport quick scan flora en fauna Bijenhei ong. Kenmerk: BROI/110790. 8 maart 2013
- Bijlage 38: SAB (2013), Briefrapport quick scan flora en fauna. Kenmerk: BROI/110790. 8 maart 2013
- Bijlage 39: SAB (2012), Flora- en faunaraapportage Best, Heuveleind, Heivelden en De Zessprong, 14 niet benutte bouwtitels. Projectnummer: 110790, 14 september 2012
- Bijlage 40: Becker & Van de Graaf (2007), Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Zessprong Best, gemeente Best. Projectnummer: 03461206/20889, 19 maart 2007.
- Bijlage 41: Becker & Van de Graaf (2009), Inventariserend veldonderzoek in plangebied 'Zessprong' te Best. ISBN: 978-90-8800-273-1, 31 december 2009.
- Bijlage 42: Becker & Van de Graaf (2011), Definitief archeologisch onderzoek in plangebied 'de Zessprong' te Best. ISBN: 978-90-8800-2793, 29 maart 2011
- Bijlage 43: SRE Milieudienst (8 januari 2013), Advies Archeologische Monumentenzorg 2013-nr. 2, Concept selectiebesluit archeologie gemeente Best
- Bijlage 44: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 45: Lijst (potentiële) monumenten
- Bijlage 46: Nota Vooroverleg
- Bijlage 47: Nota Zienswijzen

- Bijlage 48: Raadsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de gemeente Best betreft voorliggend bestemmingsplan een geactualiseerd bestemmingsplan voor de wijken Heuveleind en Heivelden, alsmede het gebied De Zessprong. In deze wijken zijn momenteel verschillende bestemmingsplannen vigerend. Dit zijn overwegend verouderde plannen die aan actualisering toe zijn. Daarbij dient de bestaande situatie in het plangebied te worden vastgelegd, afgestemd op vigerend beleid.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied. Deze regeling is afgestemd op de geldende planologische rechten.

Hoewel onderhavig plan hoofdzakelijk de huidige situatie van een actueel juridisch-planologische regeling voorziet, bevat het plangebied enkele ontwikkelingslocaties. Het betreft de volgende locaties:

Directe bouwtitels

- De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333): de realisatie van één woning;
- Bijenhei ongenummerd (sectie k, nummers 3119, 3901 en 3902): de realisatie van één woning;
- Prinses Margrietlaan 18 (sectie K, nummer 660): de realisatie van één woning.
- Heuveleindseweg 1b (sectie K, nummer 2584): de legalisatie van één woning

Wijzigingsgebieden

- Hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg: wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning;
- Prinses Margrietlaan 14 (sectie K, nummer 3651): wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van één woning;

Ten slotte is in dit plan een aantal niet benutte bouwtitels overgenomen uit de vigerende plannen.

De locaties worden in hoofdstuk 4 'Beschrijving toekomstige situatie' nader toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de kern Best, een plaats in de provincie Noord-Brabant, gelegen ten noorden van Eindhoven. In de directe omgeving van Best liggen enkele belangrijke internationale verbindingen: de A2 (Maastricht – Amsterdam), de A58 (Venlo – Roosendaal), de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en het Wilhelminakanaal. Best is dan ook zowel over spoor, water als de weg goed bereikbaar. Het plangebied ligt in het zuidwesten van Best en betreft de wijken Heuveleind, Heivelden en het gebied 'De Zessprong'. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- De Oirschotseweg aan de noordkant;
- De Ringweg aan de oostzijde;
- Het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde;
- De Heuveleindseweg aan de westkant.

Heuveleind

De wijk Heuveleind wordt omsloten door de Heikantweg in het noorden, het sportpark Naastenbest en de Willem de Zwijgerweg aan de oostzijde, het Wilhelminakanaal in het zuiden en de Braakweg in het westen.

Heivelden

De wijk Heivelden ligt in het noordwesten van het plangebied. De wijk vormt de aansluiting op de wijken Naastenbest (aan de oostzijde) en Heuveleind (aan de zuidzijde). De wijk wordt omsloten door de Oirschotseweg in het noorden, de nieuwe Ringweg in het oosten, de Heikantweg in het zuiden, en de Heuveleindseweg in het westen.

De Zessprong

Het gebied De Zessprong ligt aan de noordoostzijde van het plangebied. Dit deelgebied wordt globaal begrensd door de Kapelweg – Sint Antoniusweg aan de noordzijde de Broekstraat/ Ringweg aan de oostzijde, de Oirschotseweg aan de zuidzijde en de westelijke begrenzing wordt gevormd door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Sint Franciscusweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Figuur 1: globale aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' betreft een herziening van de volgende (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
Woongebied Heuveleind I	27-08-1993	14-3-1994
Woongebied Heivelden	26-06-1995	14-12-1995
1 ^e herziening Heivelden	09-05-2011	21-07-2011
Buitengebied Best 2002	21-01-2002	10-09-2002 (gedeeltelijk)
Buitengebied	23-08-1982	25-01-1984 (gedeeltelijk)

Voor het gebied De Zessprong is in het verleden een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin verschillende ontwikkelingen zijn opgenomen. In het licht van dit voorontwerp zijn er in het gebied reeds verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Naast een beschrijving van het beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving wordt in de toelichting aandacht besteed aan de onderbouwing en de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels bij het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De analoge verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting op dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieu hygiënische aspecten besproken.

De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de historische ontwikkeling. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf wordt uiteindelijk gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Best

Het plangebied ligt in de kern Best en behoort tot het zogenaamde Brabants Massief. Het Brabants Massief is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In het Weichselien was sprake van een droog en koud klimaat. Er was nauwelijks enige begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. Onder invloed van de wind werd op plekken waar wel begroeiing aanwezig was zand afgezet. Hierdoor ontstonden langgerekte zandophopingen te midden van een relatief vlak gebied. Deze terreinverschillen zijn nu ook nog herkenbaar in de vorm van dekzandruggen en dekzandvlaktes.

Best is ontstaan op de rand van een dekzandrug. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande weg tussen Oirschot en St. Oedenrode (Oirschotseweg – Hoofdstraat – Oranjestraat - St. Oedenrodeseweg). Deze weg liep min of meer parallel

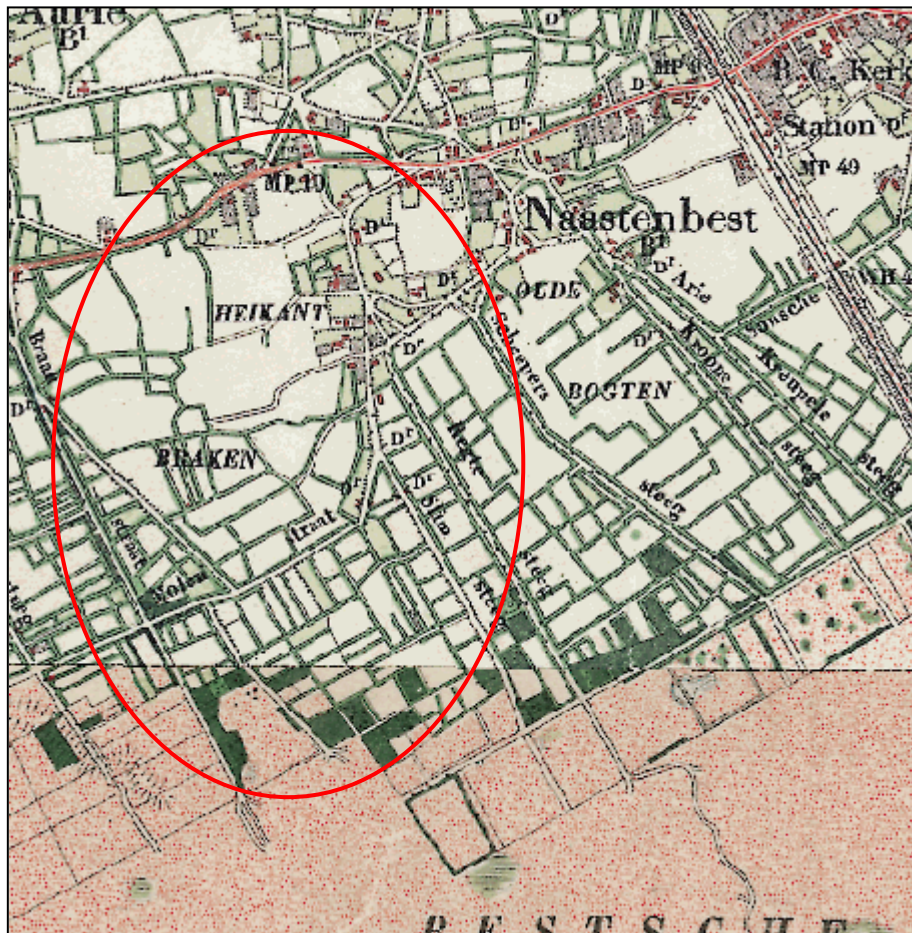
aan de hoogtelijnen. Ook de gehuchten Verren-Best en Naasten-Best, die in principe bestonden uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein, lagen aan deze weg. Echter door latere uitbreiding van Best is het merendeel van de in deze gehuchten gelegen (agrarische) bebouwing verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Best.

Best ontwikkelt zich in eerste instantie als een agrarische nederzetting, waarbij het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw verandert het karakter van het dorp, dankzij de komst van industrie (onder andere klompenmakerijen), de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en Eindhoven en de aanleg van de straatweg tussen 's-Hertogenbosch en Luik (huidige rijksweg). Het oorspronkelijke bebouwingslint wordt verdicht en biedt naast agrarische bebouwing (boerderijen) ook ruimte aan (burger)woningen en voorzieningen als een kerk en klooster.

In de eerste helft van de 20^{ste} eeuw wordt het bebouwingslint verder verdicht en verlengd (Nieuwstraat). Daarnaast vinden de eerste uitbreidingen van enige betekenis plaats. In 1933 wordt het Breeven, een gedeelte van de heide ten zuiden van het kanaal, aangekocht voor de vestiging van schoen- en lederindustrie 'Bata'. Hierbij verrees ook een afzonderlijke woonwijk, het zogenoemde 'Batadorp'.

Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling.

Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^e eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld. Bij de naoorlogse uitbreidingen zijn de spoorlijn, de rijksweg en het Wilhelminakanaal gehanteerd als structurende elementen. Het Wilhelminadorp was, na het Batadorp, de eerste grote uitbreiding van Best. Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen.



Figuur 2: Globale aanduiding plangebied (rood) omstreeks 1900 (bron: www.brabant.nl, 2009)

Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwoningen. In deze periode zijn de wijken 'De Hoge Akker' en 'Naastenbest' aangelegd. Gevolgd door de wijken 'De Leemkuilen', 'Speelheide' en 'De Leeuwerik' in het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw en 'Salderes' in de jaren 80 van de vorige eeuw. In de jaren 90 zijn de wijken 'Heuveleind', 'Heivelden' en 'De Zessprong' gebouwd.

2.1.2 **Heuveleind, Heivelden, De Zessprong**

Het plangebied bestaat uit de wijken Heuveleind, Heivelden en De Zessprong.

Heuveleind

De wijk Heuveleind is in de jaren negentig gebouwd. Heuveleind is een oude heideontginning. Het vormt van oorsprong de overgang tussen de vroeg-middeleeuwse bewoningsplaats Aarle en het uitgestrekte heidegebied, dat vanouds zuidelijk en weste-

lijk van het plangebied gelegen was. Het gebied is van oorsprong in gebruik als weiden en akkergrond en er bevonden zich binnen het plangebied geen agrarische bedrijven.

Heivelden

Het woongebied Heivelden ligt aan de rand van de oude heide-ontginning en de voormalige gronden behoorden tot het kampenlandschap dat kenmerkend is voor de streek ten noorden van Best. In het kampenlandschap zijn sterke elementen aanwezig van grootgrondbezit en pachters. Het landschap is te herkennen aan de verspreide hoeven met elk hun eigen akker, hakhoutbosjes en langs de beken de 'madelanden' waar de elzenhagen nog aan het oorspronkelijke elzenbroekbos herinneren.

De Zessprong

Het gebied De Zessprong was voor de aanleg van de Ringweg één geheel met de zuid- en westzijde van het naastgelegen Dijkstraten. Het was een agrarisch gebied met een kleinschalige landelijke sfeer, bestaande uit smalle weggetjes met boerderijen en woningen daaraan gelegen. Door de komst van grotere bedrijven in het gebied, alsmede de aanleg van de Ringweg is deze sfeer en structuur enigszins aangetast. Voor De Zessprong is een concept ontwikkeld dat uitgaat van een gebied met ruimte voor lokale, te verplaatsen bedrijven van elders. De bestaande straten St. Franciscusweg, St. Antoniusweg en Kapelweg vormen het kader, tezamen met de nieuw ontwikkelde ontsluiting Zessprong, waaraan een groot deel van de bedrijven ontsloten zijn. Langs de St. Antoniusweg en de St. Franciscusweg is een woonmilieu gewenst met vrijstaande woningen op groene kavels. Aan de Oirschotseweg is het uitgangspunt dat woningen gezichtsbepalend zijn. Eventuele bedrijven dienen hier achter de (dienst)woningen te liggen.

Door middel van meerdere vrijstellingsprocedures zijn in dit gebied inmiddels enkele plannen gerealiseerd welke passen binnen dit concept.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Algemeen

Heuveleind

De wijk Heuveleind is circa 60 hectare groot en bestaat voornamelijk uit woningbouw, vrije sectorprojecten van verschillende omvang.

Heuveleind wordt gekarakteriseerd door strakke lijnen, verwijzend naar de voormalige heide-ontginning; in samenhang met de structuurlijnen van het Wilhelminakanaal en de hoogspanningsleiding heeft dit geleid tot een verkavelingsopzet met lange zichtlijnen (rasterpatroon). Met name de gekozen richting van de hoofdwegenstructuur loodrecht op de Ringweg en de Heikantweg heeft geleid tot een in grote delen van de wijk doorgezette en herkenbare verkavelingsstructuur. Alleen ten westen van de hoofdontsluiting en in aansluiting op de kanaaldijk vindt een afbuiging plaats van deze hoofdrichtingen. Hier is sprake van een waaiervormige verkavelingsstructuur.

Heivelden

De wijk Heivelden is een woonwijk met circa 1.800 woningen. Door een diagonale groenzone tussen de Oirschotseweg en de Heikantweg, alsmede oost-west geprojecteerde groenzones tussen de Braakweg en de Prinses Margrietlaan is sprake van een

viertal deelgebieden met een herkenbare omvang en een hoge woonkwaliteit. Iedere buurt heeft een centrale plek, bijvoorbeeld een plein of speelgelegenheid met bomen. Alle woningen liggen aan en zijn georiënteerd op de woonstraten.

De opzet van de verkavelingsstructuur van het woongebied Heivelden ontleent zijn samenhang aan de vrijwel door het gehele plangebied volgehouden oostwest-oriëntatie van het stratenpatroon. De diagonale groenzone tussen de Oirschotseweg en de Heikantweg refereert aan de oorspronkelijke open akker en de bestaande lintstructuren van Heuveleindseweg en Braakseweg. De binnenranden van de vier buurten worden langs de diagonaal gemarkeerd door accenten in de bebouwingshoogte. Hier bevindt zich ook een concentratie van gestapelde bebouwing.

De woningen langs de noord- en in mindere mate de oostrand, ter plaatse van de langzaamverkeerstunnel worden behoed voor geluidhinder van de hoofdontsluitingswegen door middel van een aarden wal. Hiermee is tevens een duidelijke begrenzing tussen oud en nieuw bewerkstelligd.

Binnen de wijk Heivelden ligt de voormalige Klompenfabriek. Deze fabriek is in juli 2009 afgebrand. De historie van deze voormalige klompenfabriek is nog zichtbaar in de wijk. De schoorsteen is gerestaureerd en aangewezen als gemeentelijk monument volgens de 'Monumentenverordening Best 2004'.

De Zessprong

De Zessprong is een combinatie van een hoogwaardig woon- en kleinschalig bedrijvenmilieu, passend in de bestaande karakteristieke omgeving. In het gebied is een aantal bedrijven gevestigd. Het gaat om lichte bedrijvigheid welke zich goed verenigt met de woonfunctie.

Aan de Sint Antoniusweg ligt een zorgboerderij met dagbesteding voor senioren.

Net zoals de diversiteit aan functies, is ook de situering van de bebouwing op de percelen afwisselend. De rooilijnen zijn zeer gevarieerd en ook de grootte en de richting van de gebouwen varieert sterk.

Het type woning dat zich in het gebied bevindt zijn woonboerderijen met de lange gevel naar de straatzijde, bestaande uit één laag met een kap, alsmede (half) vrijstaande woningen uit de jaren '60-'70, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De woningen van recentere datum, in veel gevallen gerealiseerd na een vrijstelling ex artikel 19 WRO, sluiten aan bij de bestaande karakteristieke bebouwing.

Binnen het deelgebied bevinden zich enkele ontwikkelingslocaties die in hoofdstuk vier nader worden omschreven.

2.2.2 *Bebouwingsstructuur*

De wijken Heuveleind, Heivelden en De Zessprong zijn woongebieden met grotendeels grondgebonden eengezins koopwoningen uit de jaren 90 van de vorige eeuw. In het plangebied komen woningen in verschillende typologieën voor. Het betreft zowel vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en ook een aantal gestapelde woningen.

Langs de randen en aan de westkant van het plangebied bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen met een individueel karakter op ruime kavels. Wat meer naar binnen toe zijn vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen in een wat strakker patroon gesitueerd. Het middengebied is het meest compact, door een invulling met twee-onder-een kapwoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen.

Ook in de bebouwingshoogte is een bepaalde zonering aangebracht, waarbij rekening is gehouden met een lagere maximale (goot-)hoogte langs de randen en een grotere (goot-)hoogte in het middengebied.

Ook op deze wijze is een zorgvuldige overgang naar het buitengebied bewerkstelligd.



Verschillende typen woningen binnen het plangebied

2.2.3 Groenstructuur

Binnen het plangebied bevinden zich diverse groene hoofdadere, in lijn met de planmatige hoofdopzet. De groenzones bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke hoofdstructuur. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het groengehalte van de directe woonomgeving dicht bij de randen van het plangebied groter wordt. Het plangebied is ruim opgezet met groen stratenpatroon en veel groenpleintjes.





Groen- en speelvoorzieningen in het plangebied

De wijk Heuveleind is opgebouwd binnen een structuur van een aantal robuuste groene geleidingszones. Zo heeft de groene zone ter plaatse van de hoogspanningsleiding een minimale breedte van 35 meter. De groenzones tussen de verschillende deelgebieden geven uitdrukking aan de samenhang van de gehele wijk en zorgen tevens voor de eigen meer kleinschalige herkenbaarheid van de deelgebieden.

In Heivelden wordt de groene hoofdader gevormd door de diagonaal. Deze gemiddeld 40 m brede zone biedt tevens ruimte aan een aantal functies als langzaamverkeerroutes en speelplekken. Twee groene zones in oost-west richting doen dienst als snelle fietsverbinding naar het centrum. Vanaf de Braakweg naar het westen wordt de bebouwingsdichtheid minder. Hiermee is een 'zachte' overgang gevormd naar het aangrenzende buitengebied. Ook waardevolle bestaande groenstructuren zijn opgenomen in de wijk Heivelden. In dit kader kan de laanbeplanting bestaande uit oude eiken langs de Heuveleindseweg en de Prinses Margrietlaan worden genoemd.

Het noorden van het plangebied (De Zessprong) heeft een groene uitstraling door de relatie met het buitengebied. In dit gebied ligt een centraal gelegen brink en de straten hebben een groene uitstraling door begeleiding van groene berm en bomen.

2.2.4 Verkeersstructuur

Zowel de wijken Heuveleind als Heivelden hebben een eigen hoofdverkeersstructuur. De hoofdontsluiting van Heivelden wordt gevormd door de weg Heuveleind die aan de oostzijde direct aantakt op de Ringweg/rotonde Willem de Zwijgerweg. De overige straten zijn woonstraten.

De wijk Heivelden is op twee plaatsen aangesloten op de wegen rondom de wijk. Via de weg Heivelden-West wordt aan de noordzijde aangesloten op de Oirschotseweg en via de weg Heivelden-Zuid wordt aan de westzijde aangesloten op de Ringweg/rotonde Constantijnlaan. Ook de overige straten in deze wijk zijn uitgevoerd als woonstraten.

Het gebied De Zessprong ontleent zijn naam aan de zessprong, die in het westelijk deel van het plangebied ligt. Het gebied heeft een directe ontsluiting op zowel de Oirschotseweg als de Ringweg. De wegen in het gebied hebben een landelijk, smal profiel.

2.3 Functionele structuur

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Binnen het plangebied bevinden zich echter op verspreid liggende locaties ook andere functies, zoals detailhandel, lichte bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

Centraal in het plangebied zijn in het winkelcentrum Heivelden aan de Heivelden-Zuid de hoofdvoorzieningen van het plangebied gesitueerd. Hier bevinden zich verschillende detailhandelsvoorzieningen. Op deze locatie in de wijk is ook een aantal basisscholen, kinderopvang en andere maatschappelijke functies gevestigd.

Daar waar de wijken Heuveleind en Heivelden functioneel gezien te karakteriseren zijn als monofunctionele woonwijken is in het gebied De Zessprong (van oudsher) een mengeling aan functies aanwezig.

In dit deelgebied zijn meerdere bedrijven met milieucategorie 1-2 gevestigd. Aan de noordzijde van dit deelgebied bevindt zich tevens een zorgboerderij.

Aan huis verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke).

3 Beleidsaspecten

Het beleidskader wordt op drie niveaus kort beschreven. Op Rijks- en provinciaal niveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Op gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, alhoewel het beleid ook hier in hoofdzaak gericht is op het behoud en versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

De SVIR is, vanwege de nadruk op het nationaal belang, van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard behalve de in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Algemeen

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament;
3. grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. defensie, en
6. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Conclusie

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en past daarom binnen de Barro. Ook de ontwikkelingen binnen het plan sluiten aan op de Barro, omdat de ontwikkelingen voldoen aan het aspect 'bundeling van verstedelijking'. Onder 'bundeling van verstedelijking' wordt verstaan: een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen de be-

staande stedelijke omgeving en voldoen daarom aan de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis van de trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied grotendeels gelegen in de stedelijke structuur, in het 'stedelijk concentratie gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

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

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

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

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

Een klein deel van het plangebied bevindt zich buiten het stedelijk concentratiegebied. In dit gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien, behalve de woningen ten westen van de Sint Franciscusweg. Deze woningen zijn met toepassing van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening vergund. De gemeente dient een verzoek in voor aanpassing van de Verordening Ruimte, zodat de woningen aan de St. Franciscusweg binnen de stedelijke contour komen te liggen. In overleg met de provincie is, vooruitlopend op de aanpassing van de Verordening ruimte, het perceel aan de St. Franciscusweg meegenomen in het bestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Zoals weergegeven op de Structurenkaart ligt het plangebied grotendeels in de stedelijke structuur en specifiek het stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid voor dit gebied is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Onderhavig plan, dat grotendeels gericht is op conservering, past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Wat betreft de ontwikkeling buiten het stedelijk concentratiegebied geldt dat een verzoek is gedaan tot aanpassing van de contour. In overleg met de provincie is voor deze ontwikkeling een wijzigingsgebied opgenomen.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte 2012 draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

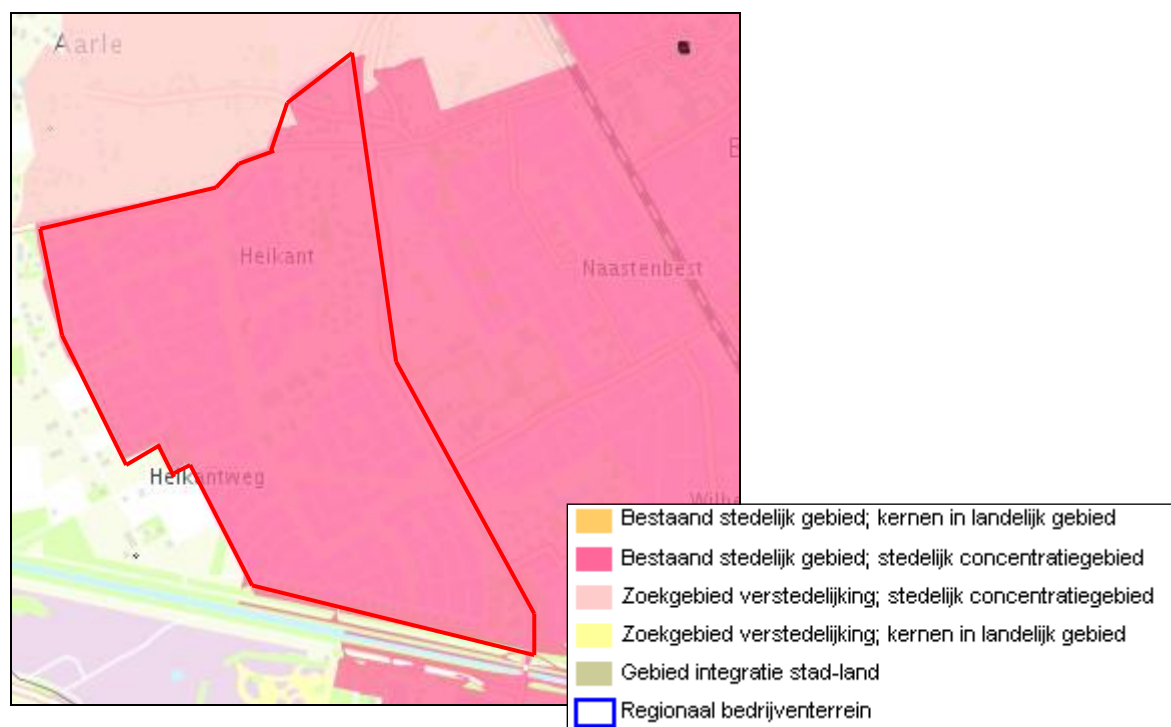
Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen waarin wordt voorzien in de nieuwbouw van woningen rekening houden met de af-

spraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 3.5 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Zo dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:

- a de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt worden nagekomen;
- b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, welke wordt uitgedrukt in aantallen woningen en die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.



Figuur 3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2012 met globale aanduiding plangebied (rood)

Een klein gedeelte van het plangebied bevindt zich buiten het stedelijk concentratiegebied (percelen ten westen van de Sint Franciscusweg en ten westen van de Heuveleindseweg). Behoudens de woningen aan de Sint Franciscusweg zijn hier in het kader van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien. Wat betreft de ontwikkeling buiten het stedelijk concentratiegebied (woningen Sint Franciscusweg) geldt dat een verzoek is gedaan tot aanpassing van de contour. In overleg met de provincie is voor deze ontwikkeling een wijzigingsgebied opgenomen.

Conclusie

Zoals weergegeven op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2012 ligt het plangebied grotendeels in het bestaand stedelijk gebied van het stedelijk concentratiegebied. Woningbouw is mogelijk binnen dit gebied, mits passend in de kaders van het woningbouwbeleid. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, de ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

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

Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorpse en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal. De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best luiden als volgt:

- Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit.
- Best kiest voor kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaal-maatschappelijke instellingen.
- Best kiest voor het benutten van economische potenties met een nadruk op het creëren van diversiteit en betrokkenheid.
- Best kiest voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.
- Voor de woningbouw in de planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren.

Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft met name betrekking op bestaand bebouwd gebied. Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze zijn of worden beoordeeld op hun inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur en in het woningbouwprogramma.

3.3.2 Structuurvisie Best 2030

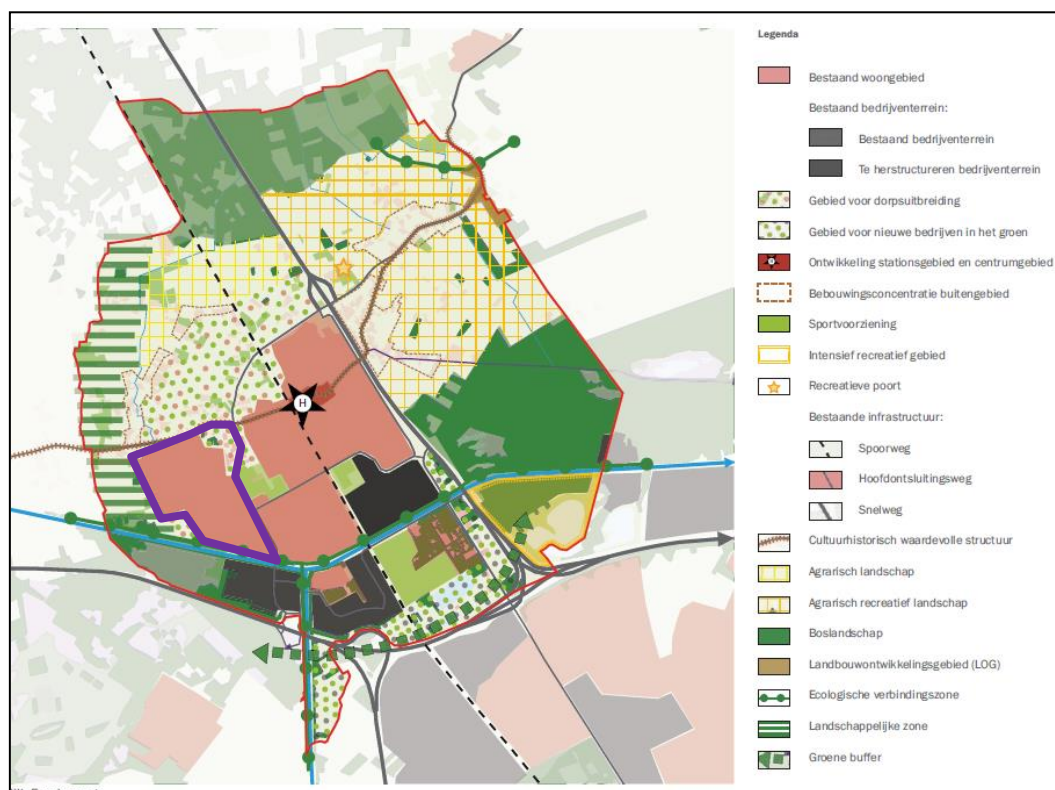
De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie bevat het toekomstbeeld van de gemeente tot 2030. De visie heeft tot doel om ontwikkelingen meer in onderlinge samenhang tot stand te brengen en biedt een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is op de structuurvisiekaart grotendeels aangeduid als bestaand woongebied. Het gebied rond De Zessprong is aangeduid als gebied voor dorpsuitbreiding.

Het bestaand woongebied, de bebouwde kom, vervult een belangrijke rol bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. De nieuwe ruimtevraag is met name afkomstig van de gedeeltelijke opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Met gemeenten in de regio heeft Best afgesproken om vanaf 2005 een deel van de Eindhovense woningvraag op te vangen (netto circa 2.600 woningen tot 2020 en nog eens 1.500 woningen in de periode 2020 tot 2030).

Herstructurerings- en intensiveringsprojecten zijn in principe overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Aandachtspunt is echter dat wordt aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende wijken moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

De locaties die zijn aangeduid als gebied voor dorpsuitbreiding zijn bedoeld voor het realiseren van een deel van de eerder genoemde bouwtaak. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Ook hier geldt dat bij de inrichting van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.



Figuur 4: Kaart Structuurvisie Best 2030 (plangebied aangeduid met paars kader)

Conclusie

De in dit plan opgenomen ontwikkelingen liggen hetzij in bestaand bebouwd gebied, hetzij in een gebied dat is aangeduid als gebied voor dorpsuitbreiding. Voor de locaties ter plaatse van De Zessprong geldt dat getoetst wordt aan een specifiek op de locatie toegesneden beeldkwaliteitplan, waardoor de inpassing in de ruimtelijke structuur gewaarborgd is. Voor deze, en de overige locaties geldt dat met de situering van de bouwvlakken en de opgenomen hoogten, wordt aangesloten op de omgeving. Voor de in dit plan overgenomen niet benutte bouwtitels geldt dat deze reeds onderdeel uitmaakten van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en zich hierin derhalve naadloos voegen. De bouwvlakken zijn dusdanig gesitueerd dat deze in lijn liggen met de naastgelegen bebouwing.

Gesteld kan worden dat de bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zodanig zijn dat deze passen binnen de huidige ruimtelijke structuur.

3.3.3 Woonvisie

Algemeen

In november 2008 is de Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2004. In de Woonvisie 2008 wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. Op sommige thema's zijn de veranderingen dermate ingrijpend dat nieuw beleid nodig is; deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2008. Bij andere thema's kan worden volstaan met een kleine wijziging ten opzichte van het voorgaande beleid. Met name senioren zijn een belangrijke doelgroep van beleid.

Starters

In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college ten behoeve van starters en senioren, voldoende betaalbare huur- en koopwoningen wil bouwen in alle wijken van Best. Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1.000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Van de op dit moment aanwezige betaalbare voorraad (1.000 goedkope woningen en 2.500 sociale huurwoningen, gedeeltelijk elkaar overlappend) worden er ongeveer 250 doorgerekend aan starters. Resteert een restvraag van 750 betaalbare woningen. Gedeeltelijk ingevuld met 200 te realiseren goedkope koopwoningen en dus nog 550 betaalbare huurwoningen (hetzij in nieuwbouw, hetzij via doorstroming).

Ouderen

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

Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuishens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Deze levensloopbestendige woningen moeten zich bevinden in alle wijken van Best.

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

Conclusie

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

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

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap staat de gemeente open voor initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid (doelgroepenbeleid) en streeft ernaar in de komende jaren enkele tientallen kavels voor zelfrealisatie uit te (laten) geven. (C)PO is géén doel op zich; initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid en die eerder onder 'consumentgericht' bouwen vallen kunnen ook gehonoreerd worden.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame ontwikkelingen kan uiteen vallen in drie gedeelten:

- 1 Informatie aan burgers over duurzame maatregelen die voor henzelf een verbetering kunnen inhouden.
- 2 Bevorderen duurzame bouwmethoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw (bijvoorbeeld eisen van integrale toegankelijkheid) door opname in bouwplantoetsing.

- 3 Het volgen van ontwikkelingen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen om te bepalen of opname in de bouwverordening nuttig en/of om de informatie aan bewoners en bedrijven op peil te houden.

3.3.4 Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

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

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen. De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkencijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'. Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Het plangebied Heuveleind, Heivelden en De Zessprong valt onder 'rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe.

Een stroomweg is primair gericht op het verwerken van continu stromend en doorgaand verkeer met relatief hoge snelheid. Over het algemeen betreft het hier het auto(snel)wegennet in Nederland. Over het algemeen liggen deze wegen in Nederland enkel buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid is over het algemeen 120 of 100 km/uur. Op het grondgebied van Best zijn de rijkswegen A2 en A58 stroomwegen.

Gebiedsontsluitingswegen zijn er enerzijds op gericht om het verkeer zo snel mogelijk op het stroomwegennet te krijgen, anderzijds dienen zij om gebieden als woonwijken en bedrijventerreinen en dergelijke vlot te ontsluiten. De maximumsnelheid is binnen de bebouwde kom 70 of 50 km/uur. Binnen de categorie gebiedsontsluitingswegen is er onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen type I en type II. Binnen de bebouwde kom is het verschil tussen type I en type II het beste zichtbaar aan de maximumsnelheid (type I 70 km/uur, type II 50 km/uur). De Ringweg aan de oostkant van het plangebied is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg type II. De Ringweg, wordt echter steeds drukker, mede door het vastlopen van het verkeer op de omliggende snelwegen en door het realiseren van uitbreidingslocaties als Dijkstraten en Aerle.

Uitbreiding van de capaciteit en het tegengaan van onnodige mobiliteit is noodzakelijk om de knelpunten op te lossen. Daarnaast zijn maatregelen nodig om sluipverkeer door de Bestse woonwijken tegen te gaan.

Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. Het verblijven is in deze gebieden het belangrijkste aspect. Weggebruikers die het verblijfsgebied willen verlaten moeten zo snel mogelijk op wegen van een hogere orde terecht komen. Daarom is het noodzakelijk dat binnen deze verblijfsgebieden wegen ontstaan die dit verkeer naar deze wegen toe leiden, de zogenaamde erftoegangswegen type I. De overige wegen zijn de erftoegangswegen type II. De wegen zijn door hun vormgeving van elkaar te onderscheiden.

Erftoegangswegen type I zijn over het algemeen wat breder uitgevoerd en hebben vaak een kantmarkering of een fietsvoorziening. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom behoren idealiter in de 30 km/uur-gebieden. Voor een erftoegangsweg type I kan echter ook een maximumsnelheid van 50 km/uur gelden, echter ook hier is op langere termijn een maximumsnelheid van 30 km/uur gewenst. In Heuveleind, Heivelden en De Zessprong is de Oirschotseweg tussen Hoofdstraat en Ringweg aangeduid als erftoegangsweg type I.

De belangrijkste wegen binnen de woongebieden, welke in de praktijk nu vaak een maximumsnelheid hebben van 50km/uur, zijn de wegen die tot de categorie erftoegangsweg type I behoren. Dit betekent echter niet dat op deze wegen geen maximumsnelheid van 30km/uur mogelijk kan zijn, echter 30 km/uur betekent ook geen

voorrangsregeling op de wegen. De nog niet genoemde wegvakken binnen het plangebied zijn: Heivelden-west, Heivelden-zuid en Heuveleind.

Het GVVP doet ook uitspraken over de beoogde fietsstructuur. De primaire fietsroutes zijn voorzien in korte, snelle verbindingen tussen woonwijken en kernen enerzijds en stedelijke bestemmingen anderzijds. Binnen het plangebied liggen (gedeeltelijk) de primaire fietsroutes:

- Dopveldenpad- Irenetunnel- Schutboomweg- Jan van Riebeeckstraat- Prins Bernardlaan- Rembrandtlaan- Station;
- Plantheuvelpad-Mecklenburgweg-Akkerwinde-Mr. T.J. Verschuurstraat- Iman van de Boschstraat;
- Dijkpad-Kanaaldijk.

Daarnaast zijn er ook secundaire routes. Deze fietsroutes verbinden woonbuurten met wijkvoorzieningen en sluiten aan op de primaire fietsroutes. Binnen het plangebied liggen de volgende secundaire fietsroutes:

- Heivelden-west- Moerveldenpad- Heuveleind- Sneeuwheuvel- Reepheuvel- Leefheuvel- Loopheuvel- Landheuvel;
- Wildheuvel- Zweefheuvel- Kaarteind- Heivelden-Zuid;
- Snoeiheuvelpad- Grensheuvel;
- Heuveleind (op aanliggende parallelle straten);
- Sierheuvel- Zaalheuvelpad.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg of aanpassing van infrastructurele voorzieningen. Wel is ervoor gekozen om een ruime verkeersbestemming op te nemen en het aanwezige 'snippergroen' niet als zodanig te bestemmen, om te voorkomen dat bij (kleinschalige) infrastructurele aanpassingen direct een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

3.3.5 Nota parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2011 de Nota parkeernormen vastgesteld. De nota heeft als doel om de toepassing van parkeernormen inzichtelijker te maken. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de nota:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
- De Nota parkeernormen is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

Verder is uitgangspunt dat slechts getoetst wordt aan de minimale parkeernormen uit de CROW-richtlijnen. Daarbij staat het de ontwikkelende partij vrij om op eigen terrein meer parkeerplaatsen te realiseren dan in de parkeereis is opgenomen.

De stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de parkeervraag. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op

basis van de omgevingsadressendichtheid. Op basis hiervan kan Best worden gekwalificeerd als 'matig stedelijk'.

Verder wordt een initiatief beoordeeld naar ligging (centrum, schil/overloopgebied of bebouwde kom) en naar functie. De parkeernormen die per functie gehanteerd worden zijn afgeleid van de CROW-normen.

3.3.6 Welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Heuveleind, Heivelden en De Zessprong worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de buurten. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Best is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen.

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om welstandseisen voor dakkapellen en erfafscheidingen. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar het rapport 'Welstand met beleid' van de gemeente Best.

3.3.7 Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel een kader aan te geven voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van de groenvoorzieningen in de publieke (woon)omgeving door:

- 1 het aangeven van doelstellingen en uitgangspunten van het beleid;
- 2 het ontwikkelen van kwalitatieve en kwantitatieve richtlijnen voor de verschillende categorieën groenvoorzieningen;
- 3 het bieden van een toetsingskader aan burgers.

Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De algemene beleidsuitgangspunten zijn:

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

De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

- het duurzaam instandhouden én het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- kenmerkende structuren vastleggen en instandhouden;
- gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- aandacht geven aan de instandhouding van de leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers;
- zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan dient om bovenstaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen te borgen. Hiertoe is het beleidsplan vertaald naar drie thema's:

- structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen i.c. de bomen daarbinnen);
- inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Ad 1) Voortzetting van de aanleg van groene randen om nieuwe uitbreidingsgebieden is gewenst. De bestaande omzomingen moeten worden versterkt en zonodig worden aangevuld. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de groene poorten van het bestaande landschap gebruikt als verbinding tussen bestaand en nieuw landschap en als verbindend element tussen wonen, recreatie en natuur. Bomen hebben grote waarde voor Best. Niet alleen voor wat betreft de individuele en/of monumentale boom, maar ook als structuur. Best onderkent vijf niveaus van bomenstructuur hiervoor.

Ad 2) Omdat in een beperkt beschikbare ruimte veel functies en activiteiten naast en tegelijkertijd afgewikkeld dienen te worden, worden er hoge eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. In eerste instantie wordt deze inrichting vooral afgestemd op een functionele afhandeling/verdeling waarbij kwaliteit door het gebruik van typische materialen wordt toegevoegd.

Een daadwerkelijk kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte begint echter al in een vroeg stadium: het plan-ontwikkelstadium. Door de synergie op te zoeken tussen ontwerp en beheer en v.v. kan men een openbare ruimte creëren die duurzaam en efficiënt in stand gehouden kan worden en die voldoet aan de functionele basiseisen voor gebruik.

Ad 3) Met een beheerplan wordt invulling gegeven aan de opdracht de functionaliteit en de kwaliteit van de structuur duurzaam in stand te houden. Hierbij wordt aandacht besteed aan klein en groot onderhoud, aan intensief, semi-intensief en extensief onderhoud (zogenoeten gedifferentieerd onderhoud), aan vervangingsprogramma's en de reservering van hiertoe benodigde financiële middelen.

De gemeente Best besteedt veel aandacht en middelen aan de openbare ruimte. De gemeente oogt groen en is zeer goed onderhouden. Echter in het beheer en onderhoud van het openbare groen ligt het accent op instandhoudingsbeheer waarbij de kwaliteit van de in stand te houden ruimtes (door ouderdom bijvoorbeeld) wel eens te wensen overlaat. Voor de buurt Wilhelminadorp zijn de sterktes en zwaktes van de groenstructuur bestudeerd. Hieruit is een omvormingsvoorstel opgesteld. Hieronder wordt verwoord wat dit voorstel behelst:

- het uitgeven van snippergroen (onder andere aan de Hokkelstraat) op basis van (nog nader uit te werken en vast te stellen) beleid;
- in het geval dat er kabels en leidingen voorkomen erfdienstbaarheid vestigen;
- de aansluitingen van buurtwegen en woonstraten duidelijker maken door toepassing van zogenoemde boompoorten;
- een gedeelte van de speeltoestellen verwijderen en de bestaande parkstructuur op de vrijgekomen gebieden doorzetten;
- de entree vanuit het buitengebied onder het bruggetje door tot aan de wijk begeleiden met een asymmetrische boombegeleiding;

- het driehoekige pleintje aan alle zijden inplanten met bomen (bijvoorbeeld leilindes) om het brinkeffect te versterken;
- beplantingen op de brinkjes verwijderen en inzaaien waardoor deze meer functioneel worden.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan zijn de grotere groenstructuren, welke als het ware de dragers van de woonwijken vormen, overeenkomstig bestemd. Daarnaast zijn bovengenoemde maatregelen zonder meer mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

3.3.8 Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld.

Uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn:

- De bekende archeologische waarden en verwachtingen worden zoveel mogelijk ontzien. In de gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden/verwachtingen, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden;
- Archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverdachte vondsten;
- Waar dat kan moet archeologisch onderzoek leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Best. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/publiek;
- De bijbehorende archeologische beleidskaart wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conform de archeologische beleidskaart bevinden zich in het plangebied gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde, op grond waarvan bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat mogelijke aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De archeologische beleidskaart van de gemeente is vertaald door in dit plan voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming op te nemen.

3.3.9 Beeldkwaliteitplan De Zessprong

Voor het gebied De Zessprong is een beeldkwaliteitplan¹ opgesteld. Bij de beoordeling van bouwplannen in dit gebied zal de welstandscommissie toetsen aan de hierin gestelde criteria.

Wat betreft de hoofdopzet is enerzijds het uitgangspunt om het gebied in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het buitengebied. Ander-

¹ Van de Ven Architecten/Hans van Houtum Architect (2005), Beeldkwaliteitplan 'De Zessprong', versie 3, 13 oktober 2005

zijds wordt beoogd om de bebouwing onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. De bouwmassa moet qua schaal herkenbaar zijn in relatie tot de karakteristieke bebouwing voor het buitengebied. Hiertoe zijn uitsluiten bedrijven met een kleinschalige ruimtebehoefte en een intensief bebouwingspercentage toegestaan. Daarbij moeten de bedrijven zich naar de voorzijde presenteren. Dit kan door middel van een kantoor of dienstwoning. Opslag, parkeren en laden en lossen vindt zoveel mogelijk achterop de percelen plaats. Langs de St. Antoniusweg en de St. Franciscusweg wordt uitgegaan van de huidige kleinschalige, landelijke karakteristiek. Losstaande woningen op groene kavels moeten hier het beeld bepalen.

Ten aanzien van de openbare ruimte wordt de bestaande wegenstructuur (de zessprong) met de daarlangs gelegen karakteristieke bermen en bomen gehandhaafd.

De nieuwe bebouwing dient qua architectuur een eenheid te vormen. Om die reden wordt uitgegaan van een min of meer boerderijachtige uitstraling. Het na te streven sfeerbeeld laat zich typeren als 'wonen en kleinschalige bedrijven met een bedrijfswoning in de vorm van een hoeve met architectuurkenmerken van de Brabantse boerderij, bij voorkeur in een gesloten carré. Daarnaast worden de voor het buitengebied karakteristieke 'ruilverkavelingwoningen' gedoogd.

Voor de concrete welstandscriteria waaraan getoetst wordt, wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

3.3.10 Luchtkwaliteitsplan Best

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

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

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

Voor ruimtelijke plannen geldt dat naast de IBM (in betekenende mate) projecten Aarle-Hokkelstraat-Dijkstraten en BEA2 in principe alle overige projecten binnen de ge-

meente Best onder de IBM-grens vallen en derhalve niet hoeven te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt echter dat er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader geldt voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt op diverse locaties nieuwe woningen mogelijk. Dit aantal is echter kleiner dan de NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkelingen in dit plan dragen dan ook in Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarom hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht. Desondanks wordt ten aanzien van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel afgewogen of realisatie aanvaardbaar is.

3.3.11 *Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure*

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Dit houdt in dat de bevoegdheden voor het vaststellen van hogere waarden voortaan bij het college van burgemeester en wethouders liggen. Dit geldt voor zones langs spoorwegen en wegen, bij reconstructie van wegen en voor gemeentelijke industrieterreinen. Gedeputeerde Staten blijven overigens bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Dit geldt voor de aanleg van (hoofd)spoorwegen, provinciale wegen en zones rond industrieterreinen van regionaal belang. Verder blijven Gedeputeerde Staten bevoegd wanneer de Minister van Infrastructuur en Milieu een weg c.q. spoorweg wil veranderen in situaties waarin de Tracéwet niet van toepassing is. Om hogere waardebesluiten te kunnen nemen is -zonder dat er ontheffingenbeleid is- een uitgebreide motivatie nodig bij elke te verlenen hogere waarde. Om dit te voorkomen kan het college ontheffingenbeleid vaststellen, zodat de hogere waardeprocedure binnen het ruimtelijke ordeningproces, niet tot vertraging zal leiden. Door de vaststelling van het beleidsstuk heeft de gemeente hieraan voldaan. Het onderhavige plan sluit hierbij aan.

3.3.12 *Bodembeheerplan*

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

3.3.13 Bodemkwaliteitskaart

De gemeente is al enige tijd geleden gestart met het proces van Actief Bodembeheer. Doelstelling van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel dekkend beeld te krijgen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gemeente. De bodemkwaliteitskaart is bruikbaar voor het gemeentelijk bodembeleid, waaronder de toepassing van de Vrijstellingsregeling Grondverzet.

Heuveleind/Heivelden is opgenomen in bodemkwaliteitszone I. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de kwaliteit bovengronds en ondergronds:

Bovengrondzones (0,0 – 0,5 m –mv, uitgezonderd wegbermen buitengebied):

In deze zone overschrijden de 95-percentielwaarden van cadmium, arseen en PAK de SW1. Alle gemiddelde waarden liggen onder de SW1. Dit is de meest schone zone van de bovengrond. De zone kan worden geclassificeerd als schoon.

Ondergrondzones (0,5 – 2,0 m –mv):

In deze zone overschrijden de 95-percentielwaarden van cadmium en arseen de SW1. Van alle stoffen liggen de gemiddelde waarden onder de SW1. De zone kan worden geclassificeerd als schoon.

3.3.14 Waterplan Best

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

3.3.15 Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

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

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

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

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

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

- Voor nieuwbouw:
 - Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
 - Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
 - 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.
- Voor bestaande bouw:
 - 2% jaarlijkse energiebesparing in de bestaande bouw;
 - Duurzaam beheer en renovatie van erfgoed.

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

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

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

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

Conclusie

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

4 Beschrijving toekomstige situatie

4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan is (overwegend) een beheerplan. De bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Zo blijven de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuren uitgangspunt. Een voorbeeld hiervan is de differentiatie in hoogte welke is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor Heuveleind en Heivelden en De Zessprong. Met deze differentiatie in hoogte is ook in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

Het voorgaande betekent overigens niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige), ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, (her)inrichting van de openbare ruimte en dergelijke zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

4.2 Direct bestemde ontwikkelingen

Op enkele locaties binnen het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien. Het betreft de volgende locaties.

1) De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333)

Aan de Zessprong, direct ten oosten van nummer 11, is de bouw van een vrijstaande woning voorzien. De woning wordt in lijn met de omliggende woningen gerealiseerd.



Figuur 5: aanduiding ontwikkeling De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333) (nieuwe woning=rode cirkel)

2) Bijenhei ongenummerd

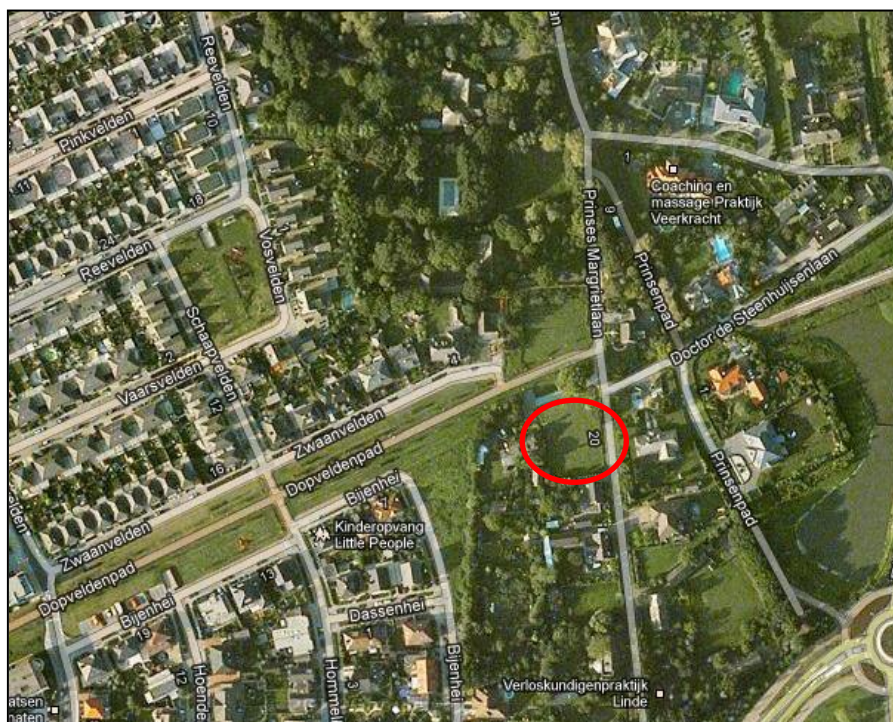
Op deze locatie is de bouw van één vrijstaande woning voorzien. Hiermee wordt een open ruimte in een bestaand bebouwingslint opgevuld. De woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap.



Figuur 6: aanduiding ontwikkeling Bijenhei ongenummerd

3) Prinses Margrietlaan 18

Aan de Prinses Margrietlaan 18 (sectie K, nummer 660) is de realisatie van één vrijstaande woning beoogd. De woning bestaat uit maximaal twee lagen met kap en wordt in lijn met de naastgelegen woningen gebouwd. Met de invulling van deze locatie is sprake van de afronding van een reeds bestaande bebouwingsstructuur. De woning wordt op ruime afstand van het fietspad gesitueerd en wordt ontsloten op de Prinses Margrietlaan. Tegelijkertijd ligt de locatie op een sleutelpositie in het hoofd-fietsroutenetwerk tussen de wijk en de Prinses Irenetunnel. De aanwezigheid van een woning op deze locatie zal het gevoel van sociale veiligheid vergroten.



Figuur 7: Aanduiding ontwikkeling Prinses Margrietlaan 18

4) Heuveleindseweg 1b

Het pand op Heuveleindseweg 1b is vergund als hondenkennel. Sinds 1996 is het pand in gebruik als woning. In 2005 heeft het gemeentebestuur besloten om een nader onderzoek omtrent bewoning van de desbetreffende strook in te stellen. Vervolgens is in 2009 besloten om het pand mee te nemen in de actualisering van het bestemmingsplan Heivelden. De ontstane situatie wordt nu door de gemeente gelegaliseerd.



Figuur 8: aanduiding ontwikkeling Heuveleindseweg 1b

4.3 Wijzigingsgebieden

5) Hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Ter plaatse van de locatie hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg (sectie K, nr. 4009) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning.

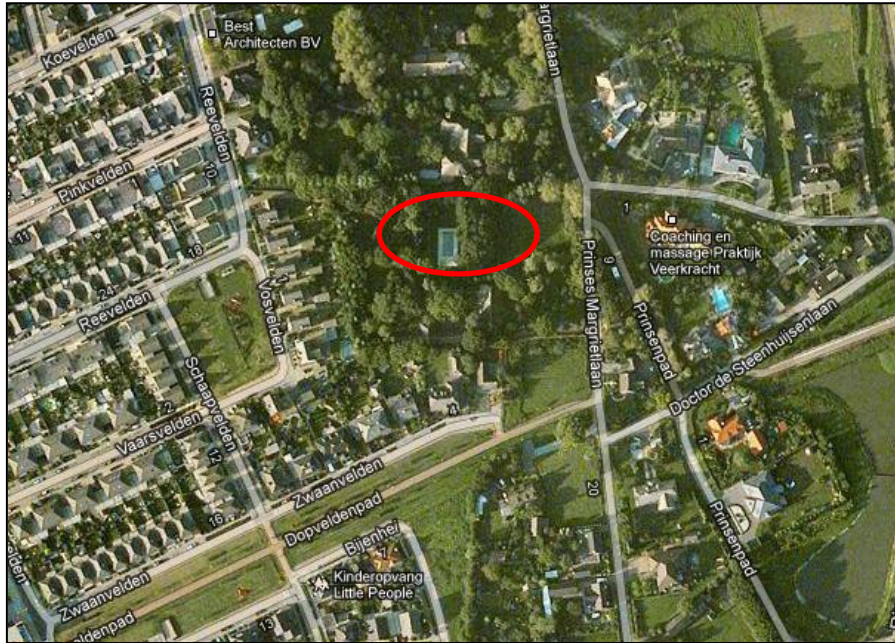
De locatie maakt eveneens deel uit van het gebied De Zessprong. In lijn met de omliggende bebouwing en vanwege het aangrenzende buitengebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter.



Figuur 9: Wijzigingsgebied Hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

6) Prinses Margrietlaan 14

Aan de Prinses Margrietlaan 14 (sectie K, nummer 3651) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Ook bij deze woning is sprake van de invulling van een open ruimte in een bestaand bebouwingslint.



Figuur 10: Aanduiding wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14



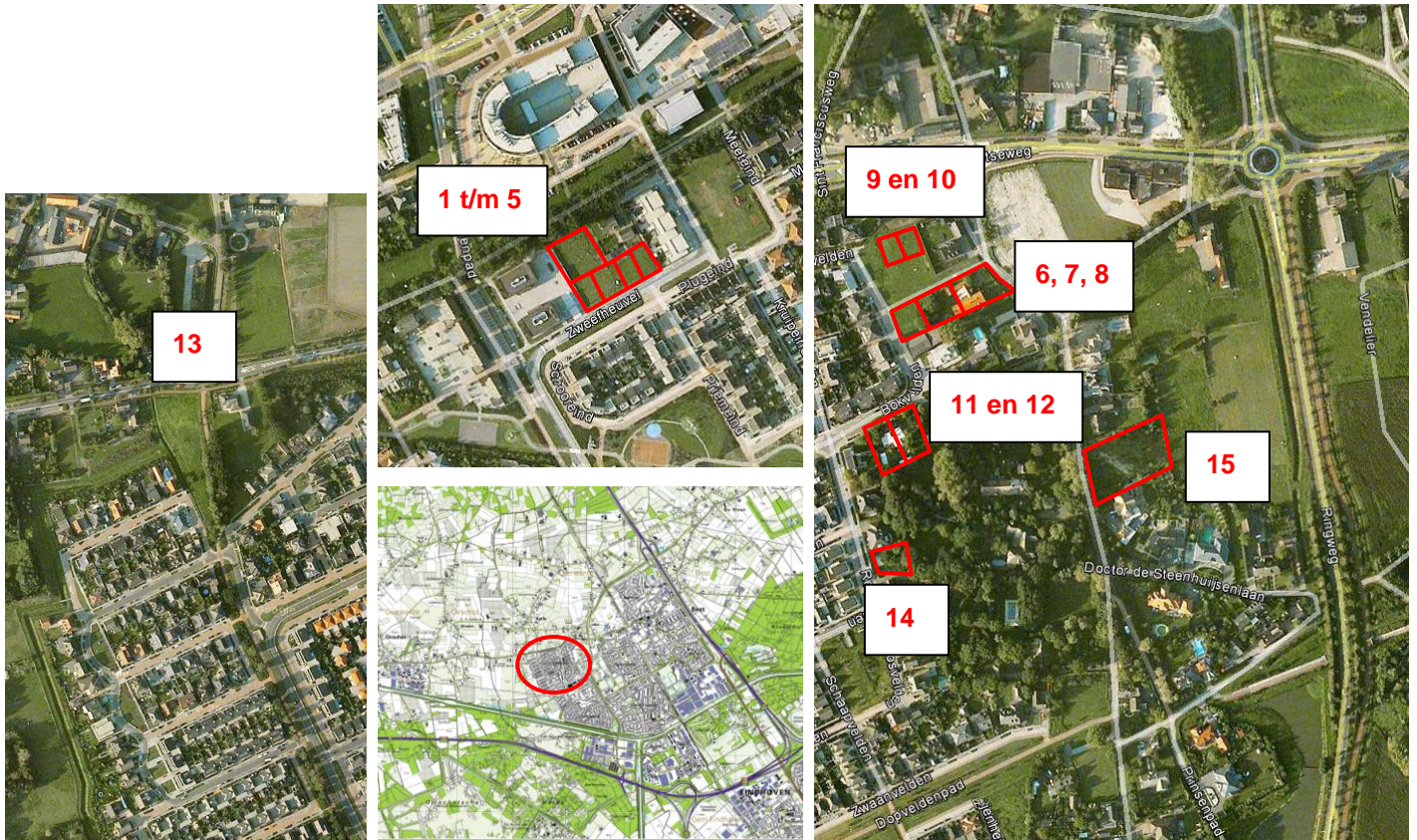
Figuur 11: Overzicht directe ontwikkelingen en wijzigingsgebieden

Niet benutte bouwtitels

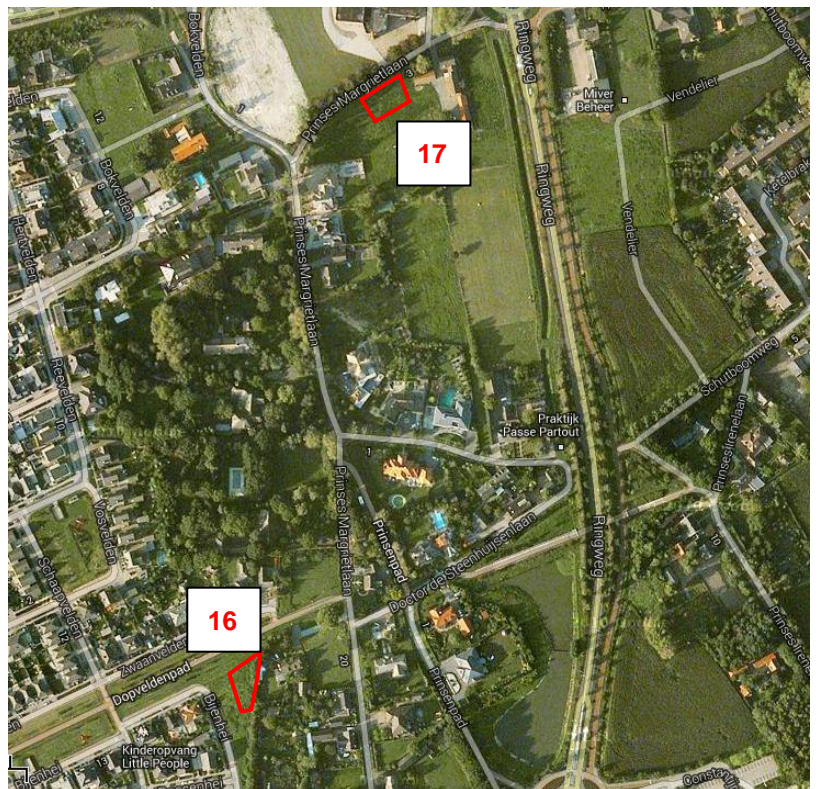
Binnen het plangebied is op 17 locaties sprake van niet benutte bouwtitels: de geldende plannen bieden hier de mogelijkheid om woningbouw te realiseren maar hier is tot op heden geen gebruik van gemaakt. De niet benutte bouwtitels worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het doorzetten van de vigerende planologische rechten. Desondanks moet in dit plan (opnieuw) de haalbaarheid van deze niet benutte bouwtitels redelijkerwijs worden aangetoond. Om die reden wordt in het navolgende hoofdstuk ook ingegaan op deze locaties.

Het betreft de volgende percelen:

Nr.	Wijk	Kadastraal perceel
1	Heuveleind	Sectie K, nummer 3975
2	Heuveleind	Sectie K, nummer 3980
3	Heuveleind	Sectie K, nummer 3979
4	Heuveleind	Sectie K, nummer 3978
5	Heuveleind	Sectie K, nummer 3977
6	Heivelden	Sectie K, nummer 4007
7	Heivelden	Sectie K, nummer 4006
8	Heivelden	Sectie K, nummer 4005
9	Heivelden	Sectie K, nummer 4003/3999/4002
10	Heivelden	Sectie K, nummer 4001/4002
11	Heivelden	Sectie K, nummer 2595
12	Heivelden	Sectie K, nummer 2594
13	Heivelden	Sectie K, nummer 2958
14	Heivelden	Sectie K, nummer 3251
15	Heivelden	Sectie K, nummer 5202
16	Heivelden	Sectie K, nummer 3920
17	Heivelden	Sectie K, nummer 5100



Figuur 10: Locatie 17 onbenutte bouwtitels



5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet alleen wordt gekeken naar beleidsaspecten (Hoofdstuk 3) en nieuwe ontwikkelingen (Hoofdstuk 4), maar ook naar verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten.

In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de Wgh is de zoning van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid) eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 meter aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft het aspect geluid geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk met uitzondering van de in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingslocaties en onbenutte bouwtitels. Deze locaties komen in het navolgende aan bod.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel 5333)

Door K&M Akoestisch Adviseurs is in april 2012 een akoestisch onderzoek² verricht naar wegverkeerslawaaï aangezien de locatie binnen de wettelijke onderzoekszone ligt van de Oirschotseweg, Ringweg en De Zessprong. Uit dit onderzoek blijkt dat het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van deze woning omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschre-

² K&M Akoestisch Adviseurs (2012), Nieuwbouw woning aan de Zessprong 9 te Best. Geluidstoets Wro/Wgh Wegverkeerslawaaï. Opdrachtnummer R2011/24056. 3 april 2012 (Bijlage 1)

den. Voor de nieuwbouw hoeft door het college van burgemeester en wethouders van Best geen ontheffing te worden verleend en is geen nader onderzoek naar toe te passen gevelmaterialen vereist.

2) Bijenhei ongenummerd

Door Tritium Advies B.V. is in november 2012 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai³ uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingslocatie aan de Bijenhei ongenummerd aangezien de locatie gelegen is binnen de geluidzone van de Ringweg en de weg Heivelden-Zuid. Het plan ligt tevens in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen waarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens beoordeeld moet worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor alle wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Omdat de nieuwe woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), wordt ook voldaan aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting nergens hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard (geluidwerende) materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3) Prinses Margrietlaan 18

Door SAB is in december 2012 een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd om te bepalen of de nieuwbouw akoestisch gunstig geprojecteerd is. In het onderstaande zijn de conclusies uit dit rapport opgenomen. Uit het rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij de woning niet wordt overschreden en de Wet geluidhinder deze ontwikkeling niet in de weg staat.

Het onderzoek toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woning niet wordt overschreden als de gevolg van de Ringweg (hoogste geluidsbelasting 41 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh), Heivelden Zuid (hoogste geluidsbelasting 37 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) en Bokvelden (hoogste geluidsbelasting 38 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh).

Ten aanzien van de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 kan worden gesteld dat een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd moet worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering bedraagt op deze locatie respectievelijk 47 dB en 14 dB.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

³ Tritium Advies B.V. (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (toetsing Wet geluidhinder). Projectnummer 1205/082/CH-01. 8 november 2012 (Bijlage 2)

⁴ SAB (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, 2 nieuwe woningen. Projectnummer: 110790.03. 7 januari 2013 (Bijlage 3)

4) Heuveleindseweg 1b

Voor de legalisering van de woning Heuveleindseweg 1b is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. In de bijlage is het gehele onderzoek⁵ opgenomen.

Uit onderzoek blijkt dat de woning buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, ligt van de Heuveleindseweg. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoet de woning aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woning ligt hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen belemmeringen om de woning te legaliseren.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Voor de locatie hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg is een akoestisch onderzoek verricht in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Zessprong. Voor deze ontwikkeling wordt daarom verwezen naar dit onderzoek⁶. Uit dit onderzoek blijkt dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

Door SAB is in december 2012 een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd om te bepalen of de nieuwbouw akoestisch gunstig geprojecteerd is. In het onderstaande zijn de conclusies uit dit rapport opgenomen. Uit het rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij de woning niet wordt overschreden en de Wet geluidhinder deze ontwikkeling niet in de weg staat.

Het onderzoek toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woning niet wordt overschreden als de gevolg van de Ringweg (hoogste geluidsbelasting 41 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh), Heivelden Zuid (hoogste geluidsbelasting 37 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) en Bokvelden (hoogste geluidsbelasting 38 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh).

Ten aanzien van de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 kan worden gesteld dat een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd moet worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering bedraagt op deze locatie respectievelijk 45 dB en 22 dB.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Niet benutte bouwtitels

Oirschotseweg ong. (kadastraal bekend sectie K, nummer 2958)

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Heuveleindseweg 1b Best, SAB, 6 maart 2012. (Bijlage 4)

⁶ Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs BV, februari 2008. (Bijlage 5)

⁷ SAB (2013), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, 2 nieuwe woningen. Projectnummer: 110790.03. 7 januari 2013 (Bijlage 6)

Door SAB is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd ten behoeve van de niet benutte bouwtitel aan de Oirschotseweg ongenummerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Oirschotseweg wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Oirschotseweg bedraagt 62 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Uit dit onderzoek blijkt daarnaast dat bij de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de weg Heivelden-West niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Heivelden-West bedraagt 39 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Oirschotseweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze nieuwe woning kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Best heeft in het "Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure" ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde subcriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

Aangezien de nieuwe woning is gedacht op de onbebouwde kavel tussen de woningen Oirschotseweg 107 en 109, wordt door de bouw van de nieuwe woning een open ruimte langs de Oirschotseweg opgevuld.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woning een hogere waarde van 62 dB verleend ten gevolge van de Oirschotseweg door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waardeprocedure, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Bij besluit van 22 mei 2013 zijn door het college van burgemeester en wethouders hogere waarden verleend ten behoeve van de locatie Oirschotseweg ongenummerd. Het besluit hogere waarden is opgenomen in bijlage 8.

Prinses Margrietlaan ongenummerd (kadastraal bekend sectie K, nummer 5100)

Door SAB is een akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd om na te gaan of de locatie van de te handhaven niet benutte bouwtitel akoestisch gunstig geprojecteerd is.

⁸ SAB (2012), Akoestisch onderzoek Oirschotseweg ongenummerd. Projectnummer: 110790.04. 7 januari 2013 (Bijlage 7)

Uit het onderzoek blijkt dat bij de onbenutte bouwtitel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Oirschotseweg niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Oirschotseweg bedraagt 48 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Ook als gevolg van de Ringweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Ringweg bedraagt 47 dB, inclusief aftrek ex artikel 110 Wgh.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden zijn er geen nadere acties in het kader van de Wgh nodig voor de realisatie van de woning aan de Prinses Margrietlaan.

Gesteld kan worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen oplegt voor het heropnemen van deze niet benutte bouwtitel.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is opgenomen in bijlage 9.

Bijenhei ongenummerd (kadastraal bekend sectie K, nummer 3920)

De locatie aan de Bijenhei gelegen is binnen de geluidzone van de Ringweg en de weg Heivelden-Zuid. De locatie ligt tevens in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen waarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens beoordeeld moet worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door Tritium advies voor een nabijgelegen bouw-kavel (zie bijlage 2) is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschrijdt. Bovendien is de cumulatieve geluidbelasting nergens hoger dan 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Op grond van het bovenstaande is, gezien het feit dat er geen grenswaarden worden overschreden, de conclusie gerechtvaardigd dat op onderhavige locatie sprake is van een akoestisch gunstige situatie.

Overige niet benutte bouwtitels

Ten behoeve van de overige niet benutte bouwtitels is een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Wat betreft de locaties nabij de straat Zweefheuvel (kadastraal bekend sectie K, nummers 3975, 3977, 3978, 3979 en 3980) blijkt dat bij geen van de onbenutte bouwtitels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Heiveld Zuid en de Heuveleind (met busbaan). Wel blijkt uit dit onderzoek dat bij de onbenutte bouwtitels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Zweefheuvel. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Zweefheuvel bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de Zweefheuvel een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een

⁹ SAB (2013), Akoestisch onderzoek wegverkeer Prinses Margrietlaan ongenummerd. Projectnummer: 110790. 1 maart 2013 (Bijlage 9)

¹⁰ SAB (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeer Heuveleind, Heivelden en De Zessprong. Projectnummer: 110790, 12 december 2012 (Bijlage 10)

vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Ten aanzien van de overige locaties (kadastraal bekend sectie K, nummers 4005, 4006, 4007, 4003/3999/4002, 4001/4002, 2595, 2594, 3251 en 5202) blijkt dat bij geen van de onbenutte bouwtitels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Oirschotseweg en de Ringweg. Wel blijkt uit dit onderzoek dat bij de onbenutte bouwtitels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Bokvelden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Bokvelden bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de Bokvelden een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

In het kader van een eventuele omgevingsvergunningverlening moet door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de akoestische binnenwaarde van 33 dB.

Gesteld kan worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen oplegt voor het heropnemen van de niet benutte bouwtitels.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

5.1.3 Spoorweglawaai

Algemeen

Ten aanzien van spoorweglawaai geldt dat er wettelijke geluidszones zijn vastgesteld waarbinnen bij nieuwe situaties aandacht dient te worden geschonken aan dit railverkeerslawaai. In het Besluit Geluidhinder Spoorwegen is de breedte van de geluidzone langs het traject 's-Hertogenbosch-Eindhoven bepaald op 800 meter.

Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt, waarin de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) langs bestaande, gezoneerde spoorwegen mogelijk wordt gemaakt, is er sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Als wettelijke grenswaarde geldt in nieuwe situaties een etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau van 55 dB voor woningen en 53 dB voor andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwe woningen langs de bestaande, gezoneerde spoorwe-

gen kan een grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 68 dB (uiterste grenswaarde).

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft het aspect spoorweglawaai geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek naar spoorweglawaai voor het grootste gedeelte van het plangebied niet noodzakelijk, met uitzondering van de in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingslocaties en niet benutte bouwtitels.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel 5333)

Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat alleen de locatie ter plaatse van De Zessprong (De Zessprong kadastraal 5333) binnen de onderzoekszone (800 m) van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven valt. Ten aanzien van deze locatie is door Croonen Adviseurs BV een akoestisch onderzoek¹¹ uitgevoerd waarin ook het spoorweglawaai is betrokken. Met behulp van Standaard Rekenmethode II (SRM II) is de ligging van de geluidscontour berekend. Hieruit blijkt dat de 55 dB-contour in het gebied tussen de spoorlijn en de woningbouwlocatie De Zessprong ligt. De ontwikkelingslocatie ter plaatse van De Zessprong voldoet hiermee aan de grenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai.

2) Bijenhei ongenummerd

De ontwikkelingslocatie ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3) Prinses Margrietlaan 18

De ontwikkelingslocatie ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4) Heuveleindseweg 1b

De ontwikkelingslocatie ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Het wijzigingsgebied ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

¹¹ Croonen Adviseurs (augustus 2007-februari 2008), Rapport Akoestisch Onderzoek behorende bij het Bestemmingsplan De Zessprong. Projectnummer: RAO02-BES00017-01C (Bijlage 11)

Het wijzigingsgebied ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Niet benutte bouwtitels

De locaties van de niet benutte bouwtitels liggen buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor een eventuele invulling van deze locaties.

5.1.4 Luchtverkeerslawaaï

Ten behoeve van de geluidszonering van vliegveld Eindhoven is in 2007, als onderdeel van het aanwijzingsbesluit, de 35 Ke-geluidszone rond het terrein vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidszone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidszone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft deze geluidszone echter op 5 augustus 2009 vernietigd. Vervolgens is door de ABRvS op basis van nieuwe berekeningen een geluidszone vastgesteld. Zo lang er geen sprake is van een nieuw aanwijzingsbesluit, blijft deze tijdelijke zone het kader voor de geluidsbelasting.

Onderhavig plangebied ligt buiten de geluidscoutour van vliegveld Eindhoven. Het aspect ‘luchtverkeerslawaaï’ vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval.

Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

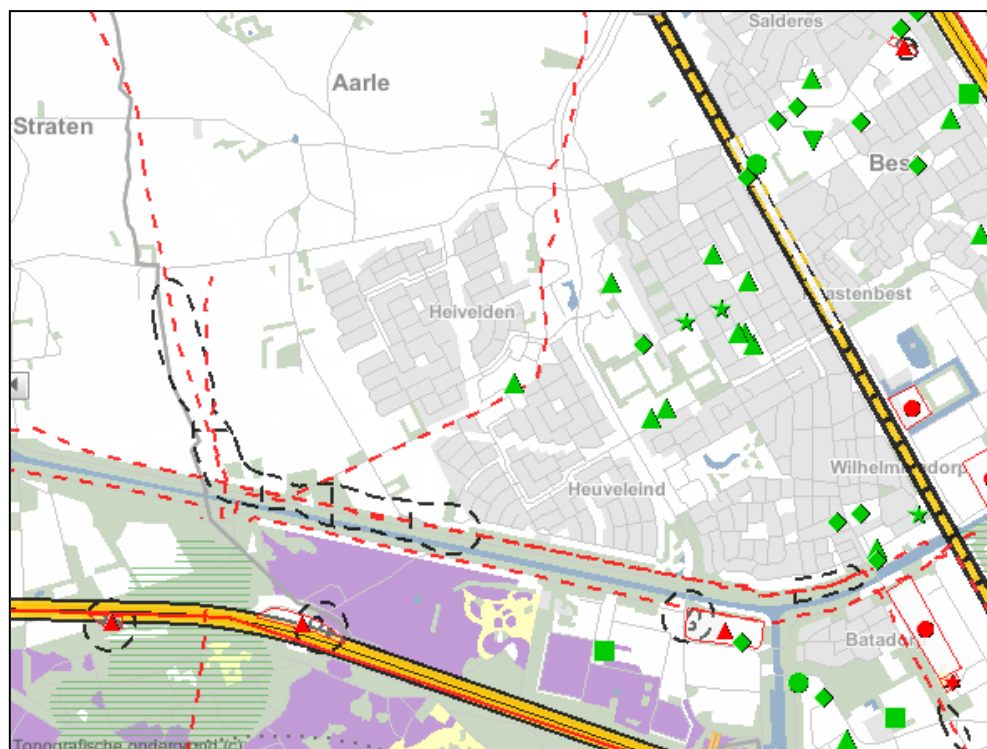
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen

de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Consoliderende deel bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en valt niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg of spoor. Wel is een tweetal leidingen van belang, alsmede een hoogspanningsverbinding. Het betreft de volgende objecten:

- Hoogspanningslijn;
- Gasleiding;
- DPO buisleiding.



Figuur 13: fragment risicokaart

DPO buisleiding

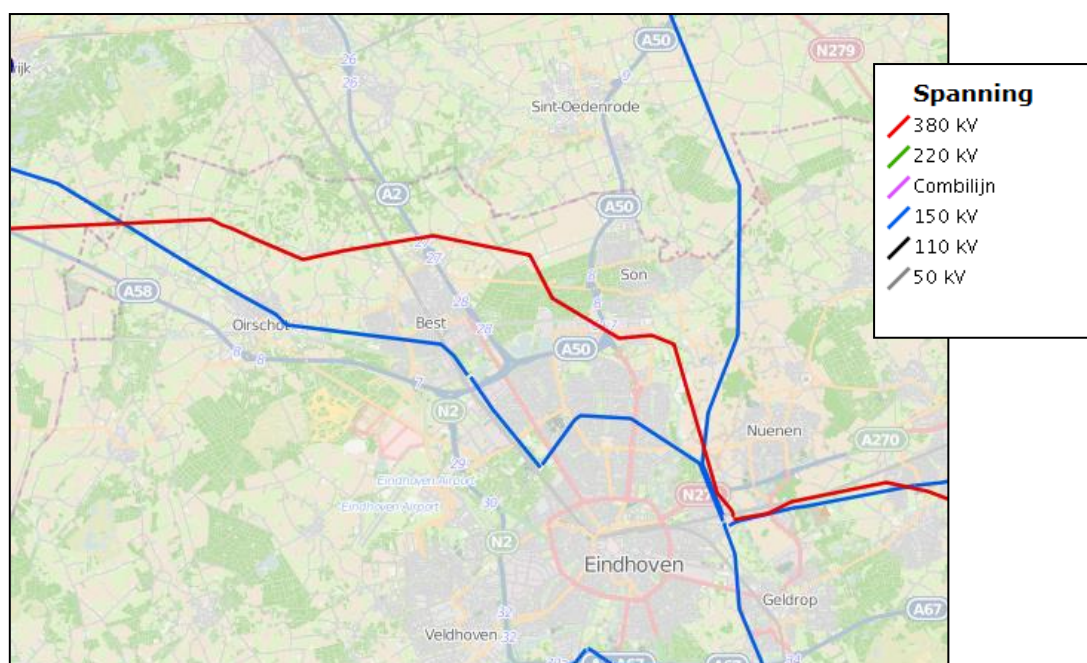
In het plangebied is nabij enkele ontwikkelingslocaties en locaties waar zich niet benutte bouwtitels bevinden een DPO buisleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 6,63 inch en een werkdruk van 80 bar.

Conform de provinciale risicokaart heeft de leiding een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Het PR legt derhalve geen beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het RIVM heeft in augustus 2008 een memo opgesteld over de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen (zie ook Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen, VROM). Deze afstanden sluiten aan bij het nieuwe buisleidingenbeleid. Uit deze memo blijkt dat bij K2 en K3 vloeistofleidingen pas een relevant groepsrisico hebben wanneer de personendichtheid hoger is dan 100 personen/hectare. Deze personendichtheid wordt in het plangebied niet gehaald. Hiermee kan gesteld worden dat het groepsrisico van deze buisleiding niet relevant is en dat een nadere toetsing niet noodzakelijk is.

Hoogspanningsleiding

Het plangebied wordt doorsneden door een 150 kV hoogspanningsleiding (zie figuur 14).



Figuur 14: tracé hoogspanningsleiding

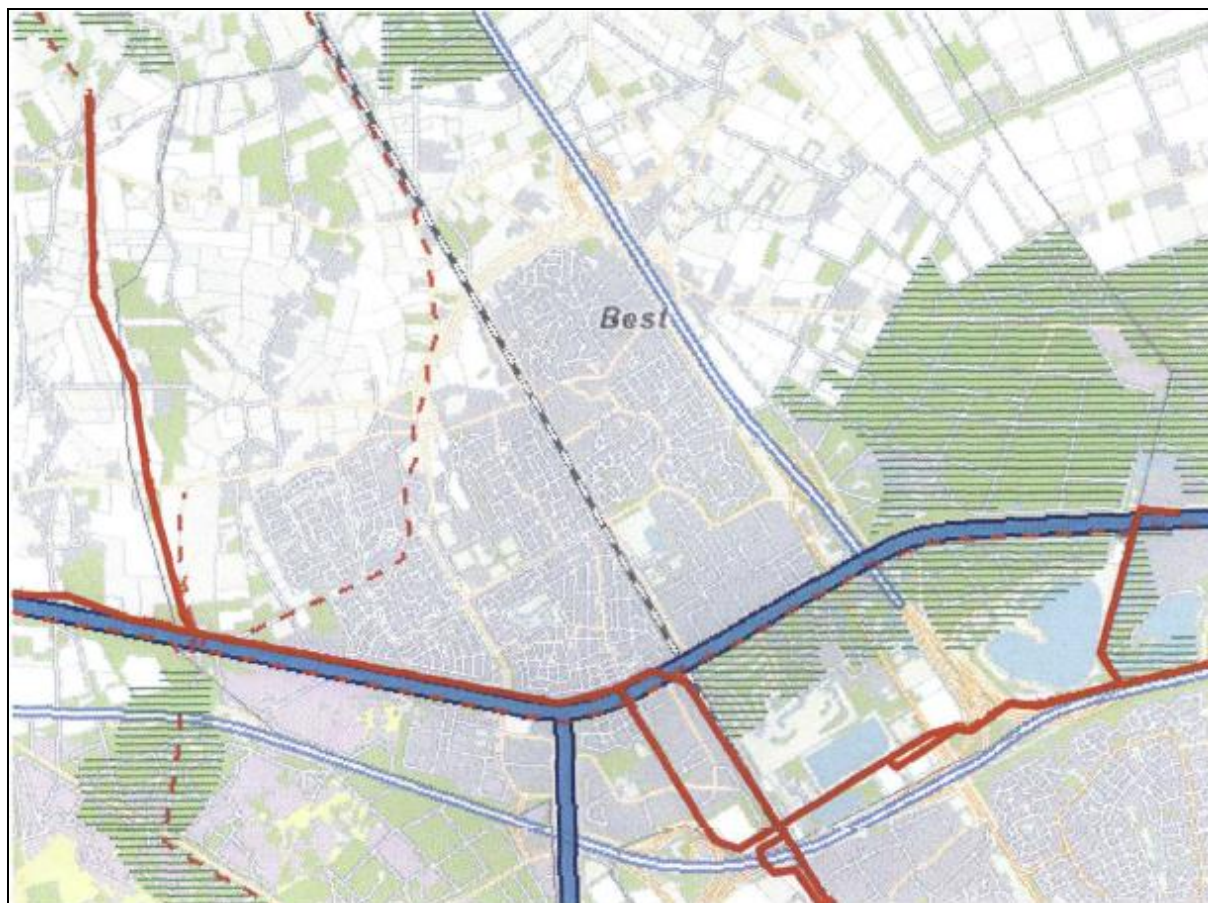
bron: RIVM

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone uitgedrukt in μT).

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen en andere functies waar kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone van de hoogspanningslijn mogelijk. Met het ontwerp van de woonwijk is reeds rekening gehouden met de belemmeringstrook van deze hoogspanningslijn. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe kwetsbare functies toe in deze zone.

Hoge druk aardgasleidingen

In figuur 15 zijn de ligging van aardgasleidingen in de gemeente Best weergegeven (dikke rode lijnen). De afgebeelde stippellijnen betreffen ondergrondse vloeistofleidingen van defensie. Van de aardgastransportleidingen binnen de gemeentegrenzen is het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) berekend.



Figuur 15: Ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen

Relevante leidingen

De volgende aardgastransportleidingen zijn meegenomen in de risicostudie

Leiding	Diameter	Druk	Invloedsgebied groepsrisico
A-521-07	457.00 mm	66.20 bar	240 meter
A-525-02	323.90 mm	66.20 bar	165 meter
Z-506-01	323.90 mm	40.00 bar	130 meter
Z-510-28	219.10 mm	40.00 bar	95 meter
Z-519-01	323.90 mm	40.00 bar	130 meter
Z-519-02	114.30 mm	40.00 bar	50 meter

Tabel 1

Voor de leidingen zijn geen risico reducerende maatregelen verdisconteerd in de risicoberekeningen.

Populatiegegevens

In het kader van dit onderzoek zijn de bevolkingsgegevens binnen het invloedsgebied van de buisleidingen in kaart gebracht. Uit onderzoek is gebleken dat concentraties van personen die zich buiten dit gebied bevinden niet meer significant bijdragen aan het groepsrisico. Het invloedsgebied van de leidingen is weergegeven in tabel 1. De populatie op een adres met een woonfunctie is bepaald door het aantal personen per postcode uit het bestand "Geo-marktprofiel" van Wegener DM te delen door het aantal adressen met een woonfunctie in de betreffende postcode. De populatie op een adres met een werkfunctie is het aantal banen uit het bestand van LISA (Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen en vestigingen). Bij adressen met zowel een woonfunctie als een werkfunctie worden beide waarden bij elkaar opgeteld.

Plaatsgebonden risico

Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart. De verschillende contouren zijn als volgt gecodeerd:

PR 10^{-6}	
PR 10^{-7}	
PR 10^{-8}	

Leiding A-525-02



Figuur 16: Pr contour leiding A-525-02

Leiding Z-510-28



Figuur 17: Pr contour leiding Z-510-28

Er is sprake van meerdere objecten binnen de grenswaardecontour. Het betreft zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten.

Vlak	Leiding	Vigerend plan	Adres	Huisnummer	Type
1	A525-02	Woongebied Heuveleind	Rosheuvel	9,11,11a,16,16a	kwetsbaar
			Boomheuvel	15,17,19,21	kwetsbaar
			Praalheuvel	37,39	kwetsbaar

Tabel 2: woningen binnen PR grenswaardecontour leiding A525-02

Conclusie plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied zijn 11 woningen aanwezig binnen de PR grenswaardecontour van leiding A525-02. Er is sprake van meerdere saneringssituaties.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt berekend over een lengte van 1 km op meerdere punten van de leiding. Uit de rapportage, met kenmerk RO/11-234500/CvdB/JK d.d. 31 mei 2011 SRE, volgt dat er ter hoogte van het plangebied geen groepsrisico aanwezig is voor de aardgasleidingen.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn 11 woningen gelegen binnen de 10 -6 contour van een aardgasleiding. We spreken hier over 11 saneringssituaties. Er is geen sprake van een groepsrisico van de aardgasleidingen in het plangebied.

Bij brief¹² d.d. 17-10-2012 heeft de Gasunie laten weten dat de woningen aan de Rosheuvel / Praalheuvel / Boomheuvel terecht zijn aangemerkt als een bestaand kwetsbaar object. De Gasunie heeft voor de woningen aan de Boomheuvel als eerste stap per 1 januari 2012 de maatregel "Strikte begeleiding van werkzaamheden", als beschreven in de Handleiding risicoberekeningen Bevb, toegepast. Door deze maatregel vallen deze woningen niet meer binnen de risicocontour.

Voor de locaties Rosheuvel/Praalheuvel waar de bestaande PR knelpunten met de maatregel "Strikte begeleiding van werkzaamheden" nog niet geheel zijn opgelost, zal Gasunie er naar streven om uiterlijk 31 december 2013 aanvullende risicoreducerende maatregelen te treffen.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

De gemeente Best heeft invulling gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico bij onderhavig bestemmingsplan. De volledige notitie is opgenomen in de bijlagen¹³. Hieronder is de verantwoording uit deze notitie opgenomen.

Algemeen

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

De verantwoording van het groepsrisico van de hogedrukaardgastransportleiding is conform het Bevb verplicht. Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en er geen sprake is van toename, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Bronmaatregelen, alternatieve ruimtelijke varianten en toekomstige veiligheidsmaatregelen hoeven daarom niet beschouwd te worden. In dit hoofdstuk worden de overige verplichte kwalitatieve elementen beschouwd: bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het maatgevend ramscenario dat bij een hogedruk-aardgastransportleiding kan ontstaan is een fakkelbrand. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bv graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Indien niet onmiddellijk gas vrijkomt, is er een onbekende hoeveelheid tijd beschikbaar om de omgeving te evacueren. Indien wel gas vrijkomt, ontstaat een explosie, gevolgd door een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Binnen het blootgestelde gebied is dan geen tijd meer om bescherming te zoeken.

Zelfredzaamheid

¹² Brief 'BEVB; sanering gerealiseerd PR-knelpunt toepassing "strikte begeleiding van werkzaamheden', Gasunie, datum 17-10-2012, kenmerk OLT 12.0843 (Bijlage 12)

¹³ Gemeente Best, Verantwoording groepsrisico (Bijlage 42)

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen (schuilen of vluchten) zonder hulp door hulpdiensten. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de kwetsbaarheid van personen en de mogelijkheden het gebied te ontvluchten.

Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgastransportleiding in het plangebied bevinden zich geen objecten die bestemd zijn voor het verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgastransportleidingen bevindt zich alleen woningen. Zelfredzaamheid wordt daarom voldoende geacht.

Bestrijdbaarheid

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden in geval van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. De opkomsttijden van objecten vallen binnen de normeringen. De bluswatervoorziening en bereikbaarheid voldoen niet geheel aan het gemeentelijk beleid en regionaal beleid "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid". De afwijkingen zitten in de breedte van het wegprofiel en de projectie van de brandkranen. De afwijkingen zijn dat er op enkele plaatsen de afstand van een brandkraan tot een woning groter dan 40 meter is. Oplossingen hiervoor zijn niet meteen voorhanden. Het wegprofiel kan niet aangepast worden omdat het een bestaande wijk is. Ook de projectie van de brandkranen kan niet zonder meer aangepast worden. In de toekomst zal met reconstructies van wegen rekening gehouden worden met dit aspect.

Conclusie

De enkele ontwikkelingen welke met dit bestemmingsplan mede mogelijk gemaakt worden hebben geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Ook blijft het groepsrisico onder de oriënterende waarde

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico geconstateerd is dat de bestrijdbaarheidsaspecten (o.a. tijdige en goede bereikbaarheid van het plangebied en risicobronnen door de brandweer en de bluswatervoorziening) in en rond en het plangebied op enkele plaatsen niet op orde zijn maar dat een oplossing niet meteen voorhanden is. De zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied is normaal. Feit blijft dat personen binnen invloedsgebieden van risicobronnen meer risico lopen dan personen daarbuiten.

Hiermee zijn de risico's welke dit plan met zich meebrengt in beeld gebracht en acceptabel geacht.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333)

Vanwege de ligging van deze ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de K2-leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) is door Adviesgroep AVIV B.V. een onderzoek externe veiligheid¹⁴ (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd.

Uit de risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$. De contour van $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ ligt ongeveer 15 m van de leiding af.

¹⁴ Adviesbureau AVIV B.V. (2013), Externe veiligheid DPO K2-leiding te Best. Project: 122421. 8 januari 2013 (Bijlage 13)

Het berekende maximaal aantal slachtoffers is één. Omdat er maximaal minder dan 10 slachtoffers kan vallen is er dus, conform artikel 1 van het Bevb, formeel geen groepsrisico voor de K2-leiding op deze locatie. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als na de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Het onderzoek externe veiligheid is opgenomen in bijlage 13.

2) Bijenhei ongenummerd

Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Bijenhei ongenummerd is een quick scan externe veiligheid¹⁵ uitgevoerd door Tritium Advies. Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het “Besluit externe veiligheid inrichtingen”;
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer in acht genomen moeten worden;
- de invloeds sfeer van rijks- of spoorwegen.

Ten oosten van de locatie is een kerosineleiding van Defensie gelegen. Deze buisleiding heeft conform RIVM-rapport 620120001/2006 een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. Conform artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) heeft de buisleiding een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. De afstand van de nieuwe woning tot de betreffende buisleiding bedraagt echter circa 60 meter. Daarmee is de beoogde nieuwe bebouwing zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als de belemmeringenstrook gelegen.

Uit een brief van het Ministerie van Defensie, welke is opgenomen als bijlage bij de quick scan, blijkt dat de vigerende milieuvergunning het transport van K1 vloeistoffen niet toestaat. Door de betreffende brandstofleiding worden alleen brandstoffen van de categorie K2 en K3 (minder brandbare vloeistoffen) getransporteerd.

Gezien het bovenstaande en de voornoemde afstand van 60 meter van de beoogde woning tot de buisleiding kan derhalve worden aangenomen dat de ontwikkelingslocatie buiten het invloedsgebied (1% lethaliteitsgrens) van de buisleiding is gelegen.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect ‘externe veiligheid’ geen beperkingen oplegt aan de beoogde bestemming.

3) Prinses Margrietlaan 18

Gezien de ligging van deze ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de K2-leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) is door Adviesgroep AVIV B.V. een onderzoek externe veiligheid¹⁶ (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. De contour van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr ligt ongeveer 15 m van de lei-

¹⁵ Tritium Advies (2012), Quick scan externe veiligheid Bijenhei ongenummerd te Best. Kenmerk: 1205/082/CH-02, versie 4, 20 december 2012 (Bijlage 14)

¹⁶ Adviesbureau AVIV B.V. (2012), Externe veiligheid DPO K2-leiding te Best. Project: 122341. 9 oktober 2012 (Bijlage 15)

ding af. Het onderzoek had zowel betrekking op de ontwikkelingslocatie Prinses Margrietlaan 18 als het wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14. Het berekende maximaal aantal slachtoffers is vier. Omdat er maximaal minder dan 10 slachtoffers kan vallen is er dus, conform artikel 1 van het Bevb, formeel geen groepsrisico voor de K-2 leiding op deze locatie. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als na de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4) Heuveleindseweg 1b

In en dicht nabij deze ontwikkelingslocaties bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes, BEVI-bedrijven en/of buisleidingen waar in het kader van externe veiligheid rekening mee moet worden gehouden. De buisleidingen ten zuiden en westen ligt op voldoende afstand en hoeven in dit kader niet nader beschouwd te worden.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Gezien de ligging van dit wijzigingsgebied buiten het invloedsgebied van de genoemde leidingen en hoogspanningsverbinding kan een onderzoek externe veiligheid voor dit wijzigingsgebied in het kader van onderhavig bestemmingsplan achterwege worden gelaten. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

Gezien de ligging van deze ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de K2-leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) is door Adviesgroep AVIV B.V. een onderzoek externe veiligheid¹⁷ (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$. De contour van $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ ligt ongeveer 15 m van de leiding af. Het onderzoek had zowel betrekking op de ontwikkelingslocatie Prinses Margrietlaan 18 als het wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14. Het berekende maximaal aantal slachtoffers is vier. Omdat er maximaal minder dan 10 slachtoffers kan vallen is er dus, conform artikel 1 van het Bevb, formeel geen groepsrisico voor de K-2 leiding op deze locatie. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als na de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Niet benutte bouwtitels

Bijenhei ongenummerd en Prinses Margrietlaan

Ten oosten van het plangebied is een DPO-leiding gelegen. Dit betreft een zogenaamde K2-leiding die een diameter heeft van 6 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Door AVIV is in oktober 2012 en januari 2013 een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor deze DPO-leiding. Beide kwantitatieve risicoanalyses zijn bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn destijds uitgevoerd in het kader van een aantal overige onbenutte bouwtitels binnen het invloedsgebied van deze leiding.

¹⁷ Adviesbureau AVIV B.V. (2012), Externe veiligheid DPO K2-leiding te Best. Project: 122341. 9 oktober 2012 (Bijlage 15)

Uit onderzoek is gebleken dat deze leiding geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat voor de onbenutte bouwtitels aan de Bijenhei en Princes Margrietlaan geen nader onderzoek noodzakelijk is. Voor het groepsrisico is berekend dat ter plaatse van het invloedsgebied maximaal één slachtoffer valt. Omdat er maximaal minder dan 10 slachtoffers kunnen vallen is, conform art. 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), formeel geen sprake van een groepsrisico voor de K2-leiding. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als na de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van de twee bouwtitels in het plangebied zal niet leiden tot een substantiële toename van het groepsrisico waarbij het aantal slachtoffers meer dan 10 zal bedragen. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Overige niet benutte bouwtitels

Gezien de ligging van de overige niet benutte bouwtitels buiten het invloedsgebied van de genoemde leidingen en hoogspanningsverbinding kan een onderzoek externe veiligheid voor de niet benutte bouwtitels in het kader van onderhavig bestemmingsplan achterwege worden gelaten. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens 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'.

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan, waarbij als gevolg van ontwikkelingsmogelijkheden binnen de planperiode maximaal circa 31 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd is toetsing aan de grenswaarden niet noodzakelijk.

Door de gemeente Best is daarnaast een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld.

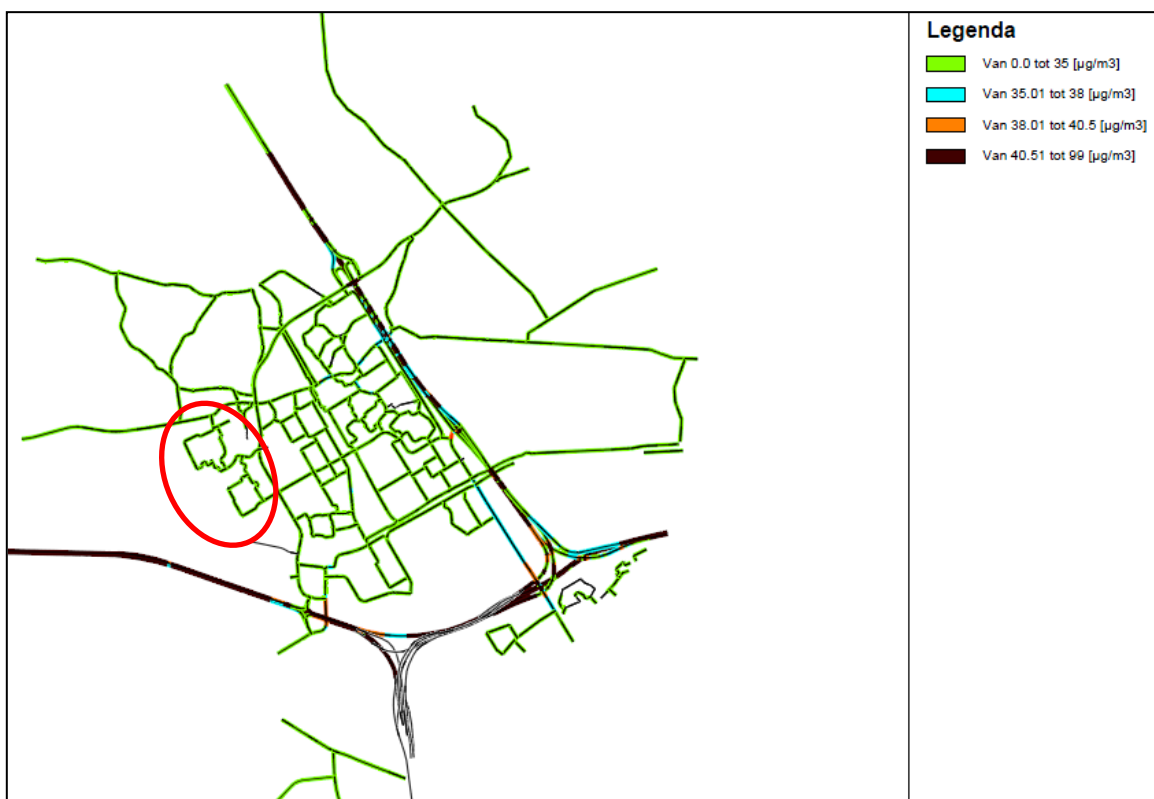
In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

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

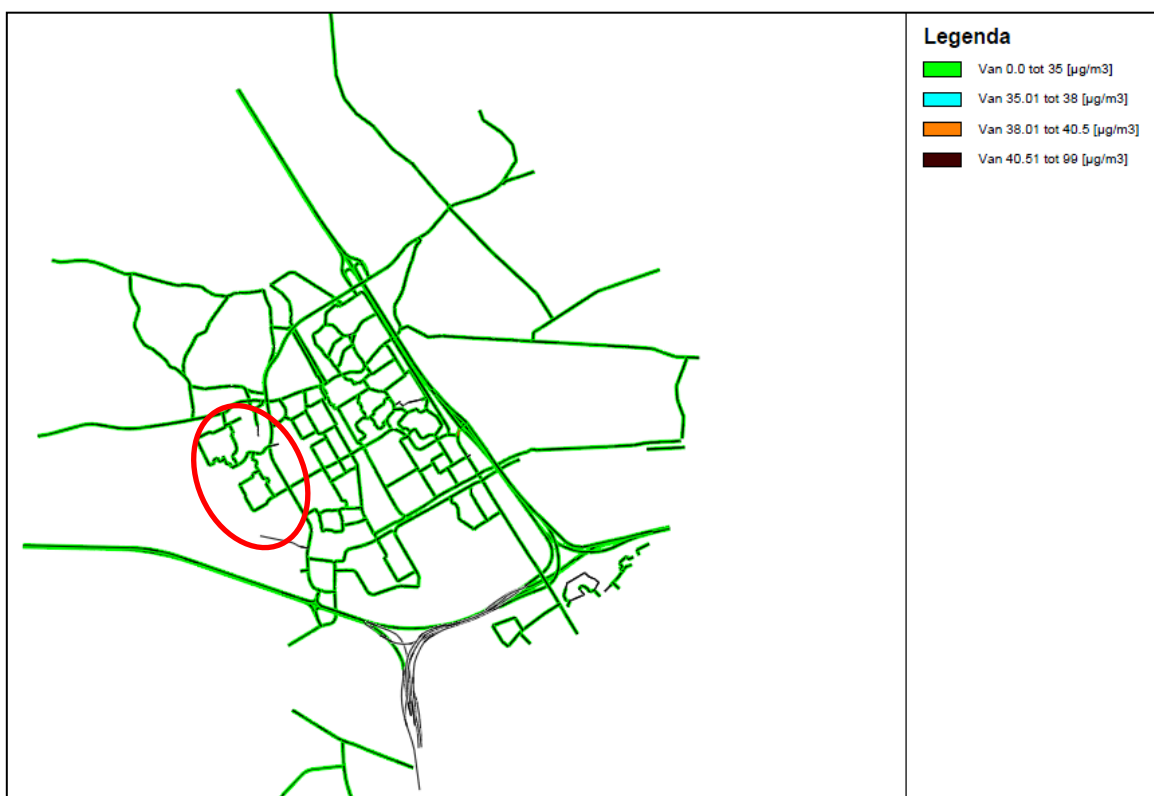
Dit beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ontwikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij zijn gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie. Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3% van de grenswaarde) per etmaal en voor een korte afstand (300 m) van een snelweg en (50 m) van een provinciale weg of een drukke weg.

Uitzondering op de toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen 100 m van de snelweg worden gerealiseerd.

Onderstaande afbeeldingen tonen de knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit.



Figuur 18: Knelpunten jaargemiddelde concentratie NO₂ (2010) bron: Goudappel Coffeng



Figuur 19: Knelpunten jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bron: Goudappel Coffeng

De ligging van onderhavig plangebied is daarbij globaal met een rode cirkel aangegeven. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er met de realisatie van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen ontwikkelingen nabij verdachte locaties plaatsvinden.

Het onderzoek luchtkwaliteit¹⁸ dat is uitgevoerd in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan De Zessprong toont dit ook aan. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van circa 32 woningen, een zorgboerderij en bedrijvigheid. Conclusie van het onderzoek was dat de ontwikkeling in de berekende jaren een maximale toename van 0,4 µg/m³ NO₂ tot gevolg zou hebben (Ringweg 2008 en 2010). Voor PM₁₀ is een maximale toename van 0,1 µg/m³ berekend. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De 1%-grens (0,4 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) wordt in geen van de berekende jaren overschreden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en ook voor de bedrijfsgang van bestaande omliggende bedrijven.

5.4.2 Agrarische bedrijvigheid

Algemeen

Aan de westrand van het plangebied, langs de Heuveleindseweg, alsmede aan de noordrand, langs de Oirschotseweg zijn verschillende percelen in agrarisch gebruik.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel E 5333)

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2) Bijenhei ongenummerd

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

¹⁸ Croonen Adviseurs B.V. (2008), Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan 'De Zessprong', maart 2008 (Bijlage 16)

3) Prinses Margrietlaan 18

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4) Heuveleindseweg 1b

In of nabij deze ontwikkelingslocatie bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de wijziging.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de wijziging.

Niet benutte bouwtitels

Oirschotseweg ong. (kadastraal bekend sectie K, nummer 2958)

Om de bouwtitel aan de Oirschotseweg ong. in dit bestemmingsplan te kunnen handhaven, moet voor deze bouwlocatie, vanwege de ligging nabij agrarische bedrijven met mogelijke geurhinder, een onderzoek naar agrarische geurhinder worden uitgevoerd. Dit onderzoek¹⁹ is uitgevoerd door SAB. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij

Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot de dierverblijven.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat in het noordelijke deel van het plangebied (gearceerd in overzichtstekening 1) de norm van $3,0 \text{ oue/m}^3$ niet wordt

¹⁹ SAB (2012), Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Oirschotseweg ongenummerd. Projectnummer 110790.04. 7 december 2012 (Bijlage 17)

overschreden. In dit deel van het plangebied kan op basis van de agrarische geurhinder de nieuwe woning worden gerealiseerd.

Echter in het zuidelijke deel van het plangebied wordt de norm voor de voorgrondbelasting van $1,0 \text{ ouE/m}^3$ wordt overschreden, in dit deel kan de nieuwe woning niet worden gerealiseerd op basis van het gemeentelijke geurbeleid. Echter in het gehele plangebied is het woon- en leefklimaat goed tot zeer goed. Gelet op het feit dat de nieuwe woning door de aanwezigheid van dichterbij gelegen bestaande woningen geen belemmering vormt voor bestaande bedrijven en het feit dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan gemotiveerd worden afgeweken van het gemeentelijke geurbeleid. De bouw van de woning is daarmee voor wat betreft geur voor het hele perceel mogelijk.

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De veehouderij aan de Kapelweg 25 in Best zorgt voor de grootste voorgrondbelasting in het noordelijke deel van het plangebied, deze bedraagt maximaal $1,7 \text{ ouE/m}^3$. De geuremissie uit de veehouderij mag nog met 76% toenemen voordat de norm van $3,0 \text{ ouE/m}^3$ wordt overschreden.

Echter bij de woningen aan de Schoofvelden en de Dorsvelden wordt in de huidige situatie de norm van $1,0 \text{ ouE/m}^3$ reeds overschreden. Dit betekent dat de geuremissie uit de veehouderij Kapelweg 25 niet verder meer mag toenemen. De beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij worden dan ook bepaald door de bestaande woningen en niet door de nieuwe woning.

Door de realisering het initiatief wordt het veehouderijbedrijf Kapelweg 25 vanuit praktisch oogpunt niet verder in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd.

Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie). Op basis van overzichtstekening 1, bijlage A van het onderzoek mag geconcludeerd worden dat de geurgevoelige objecten nabij enkele veehouderijen liggen. De woningbouwlocatie is echter niet geprojecteerd binnen de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (de afstand die wordt geadviseerd aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen, zoals woningen, vanwege hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar).

Gesteld kan worden dat het aspect 'agrarische geurhinder' geen belemmering vormt voor de niet benutte bouwtitel aan de Oirschotseweg ong.

Overige niet benutte bouwtitels

Ten aanzien van de overige niet benutte bouwtitels (nummer 1 tot 12, 14, 15, 16 en 17) zie pagina 38 voor het overzicht van de locaties) kan worden gesteld dat in de di-

recte omgeving ervan geen agrarische bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor de beoogde functie.

5.4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën.

Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven die, in relatie tot de ontwikkelingslocatie in dit plangebied, van belang zijn in het kader van 'bedrijven en milieuzonering':

Soort bedrijf	Adres	Milieucategorie	Indicatie van aan te houden afstand		Conclusie
			Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
Grill Café De Buffel	Oirschotseweg 108	1		0 m	Geen consequenties
Dierenkliniek Den Heuvel	Oirschotseweg 113a	1		0 m	Geen consequenties
Autobedrijf Jacques Verhoeven	Oirschotseweg 114	2		10 m	Geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen richtafstand
Aannemers- en transportbedrijf Van de Corput B.V.	Oirschotseweg 88	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beoogd binnen richtafstand.

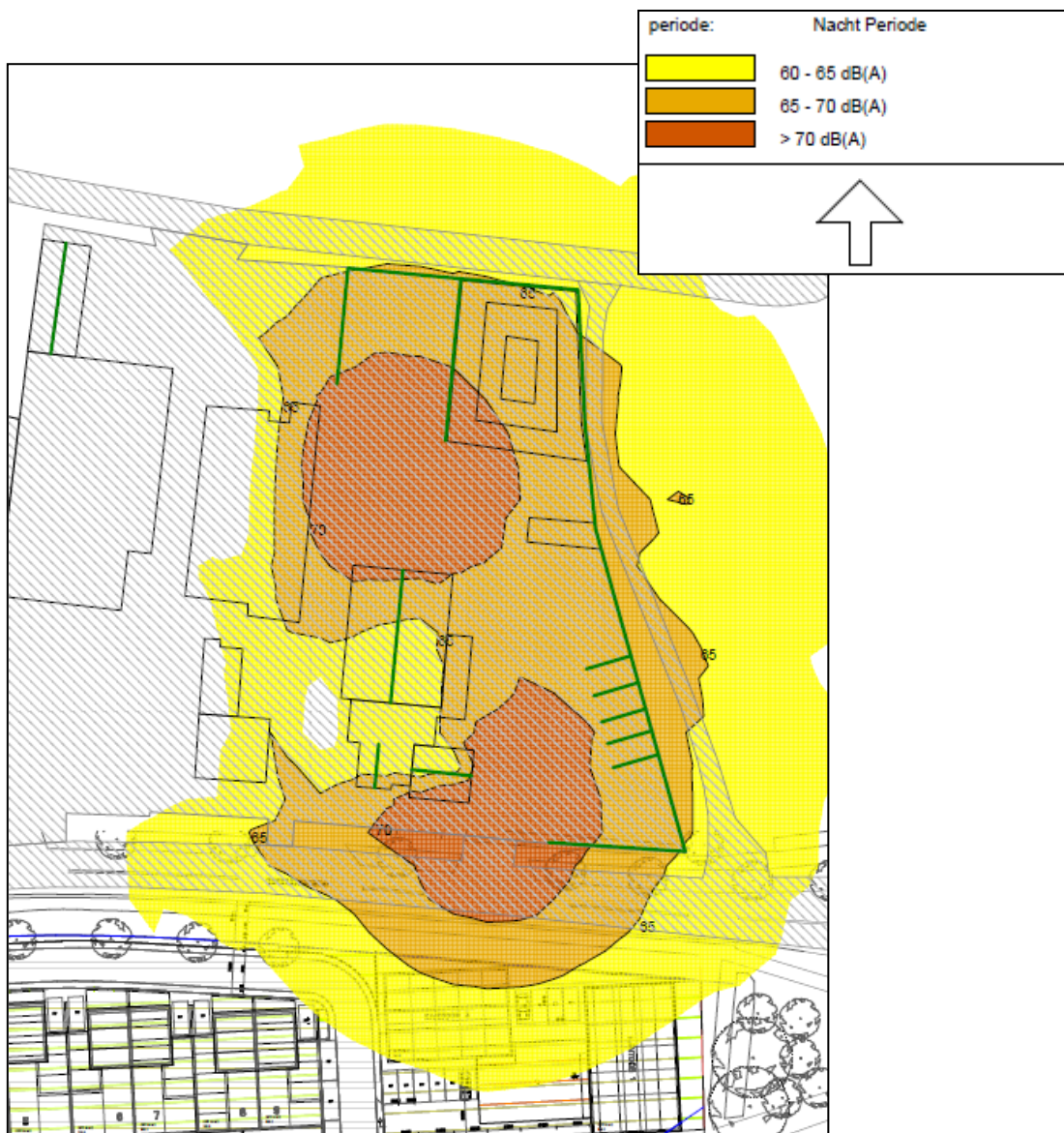
					Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
Van der Velden Footwear B.V.	Oirschotseweg 90	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtafstand. Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
J. van der Velden	Oirschotseweg 94	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtafstand. Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
Garagebedrijf en Handel­sonder­neming S	St. Antoniusweg 4a	2		10 m	Geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen richtafstand
A. v.d. Aker	St. Antoniusweg 5	2		10 m	Geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen richtafstand
H. v.d. Laar	St. Franciscusweg 1	3.1		30 m	Ontwikkeling voorzien binnen richtafstand (wijzigingsgebied 1). In de huidige situatie zijn er echter al woningen dicht­er bij dit bedrijf ge­legen, waar het bedrijf reeds rekening mee moet houden. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt door de beoogde ontwikkeling.
Basisschool De Klimboom	Wildheuvel 2-14	2	30 m		Vanwege herprojectering niet benutte bouw­titels aan de Zweefheuvel is een akoestisch onderzoek industrielawaai uit­gevoerd (bijlage 22)
Installatie­bedrijf E.G.W.	Zessprong 17	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtaf­stand. Akoestisch onderzoek industrie­lawaai uit­gevoerd (bijlagen 20 en 21)
B. Schepens B.V.	Zessprong 10	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtaf­stand. Akoestisch onderzoek industrie­lawaai uit­gevoerd (bijlagen 20 en 21)

Eurolas	Zessprong 13a	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtafstand. Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
Fried van de Laar Aannemer	Zessprong 14	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtafstand. Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
Bouwbedrijf Van Laarhoven B.V.	Zessprong 18	3.1		30 m	Nieuwbouw woning De Zessprong (kadastraal perceel E 5333) beogd binnen richtafstand. Akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlagen 20 en 21)
Oliehandel Hans Stacey B.V.	Zessprong 2	3.2		50 m	Geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen richtafstand
Beton- en timmerfabriek M Van Donzel	Oirschotseweg 120	3.2		50 m	Geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen richtafstand

In onderhavig bestemmingsplan moet worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van gevoelige bestemmingen niet worden gerealiseerd binnen de hindercirkels van bovengenoemde bedrijvigheid. Anderzijds moet worden aangetoond dat de bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt door nieuwe ontwikkelingen.

Overigens is vanwege de geluidsuitstraling van het aannemers- en transportbedrijf Van de Corput BV in onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'geluidzone-industrie' opgenomen. Op deze gronden mogen, in afwijking van de andere bestemmingen, geen woningen, of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. De ligging van deze contour is gebaseerd op een geluidsonderzoek²⁰, uitgevoerd door K&M Akoestisch Adviseurs. Op de navolgende afbeelding is de contour weergegeven. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is de contour ter plaatse van de ontwikkelingslocatie De Zessprong (kadastraal perceel 5333) verwijderd, aangezien hier maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting afkomstig van het bedrijf zodanig te beperken dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. Om die reden verschilt de in de navolgende afbeelding opgenomen contour enigszins van de contour op de verbeelding.

²⁰ K&M Akoestisch Adviseurs (2010), Notitie herontwikkeling terrein voormalige klompenfabriek te Best. Nummer: 2010/23035, 20 mei 2010 (Bijlage 18)



Figuur 20: Geluidscontouren piekniveau (gecumuleerd) bron: K&M Akoestisch Adviseurs

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel 5333)

In het kader van het bestemmingsplan 'Dijkstraten', een ontwikkelingslocatie ten oosten van De Zessprong, is een akoestisch onderzoek industrielawaai²¹ verricht ten behoeve van aannemers-/transportbedrijf Van de Corput BV aan de Oirschotseweg 88 en Sandalenindustrie Van der Velden BV aan de Oirschotseweg 90.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de inrichtingen in de representatieve bedrijfssituatie voldoen aan de algemeen geldende grenswaarden uit het 'Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer' respectievelijk het 'Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer'. Incidenteel (minder dan 12x per jaar) overschrijdt

²¹ K&M Akoestisch Adviseurs (2006), Bestemmingsplan Dijkstraten te Best. Geluidstoets Wet Milieubeheer. Opdrachtnummer: R2005/18117, 24 januari 2006. (Bijlage 18)

aannemers-/transportbedrijf Van de Corput BV deze grenswaarden 's avonds tot 3 dB en 's nachts tot 4 dB.

Gesteld kan worden dat de inrichtingen geen belemmering vormen voor omringende ontwikkelingen, mits geen geluidsgevoelige objecten worden geprojecteerd langs de Kapelweg en langs de Oirschotseweg binnen een afstand van 25 m, respectievelijk 40 m uit de terreingrens van aannemers-/transportbedrijf Van de Corput BV.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

De nieuwe woning ter plaatse van De Zessprong komt deels binnen de geluidscontour van het bestaande bedrijf te liggen. Om die reden is een akoestisch onderzoek industrielawaai²² verricht naar de optredende geluidsniveaus in het plangebied ten gevolge van de omliggende bedrijfspercelen. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat onder de voorwaarde dat op de grens met het bedrijfsperceel van Van de Corput BV een geluidsafscherpende voorziening wordt aangebracht, de bedrijfsactiviteiten op de omliggende bedrijfspercelen ter plaatse van de nieuwbouwlocaties aan de op grond van het Activiteitenbesluit geldende richtwaarden ter voorkoming van hinder voldoen. De realisatie van de woning vormt in dat geval met betrekking tot geluidaspecten geen belemmering voor de rechtmatige uitoefening van bedrijfsactiviteiten op de bedrijfspercelen.

Aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai

Naar aanleiding van een door de initiatiefnemer ingediend schetsontwerp is een aanvullend akoestisch onderzoek²³ verricht vanwege de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel van Van de Corput BV.

Het ingediende schetsontwerp gaat uit van het aanbrengen van een muur op de erfafscheiding met het bedrijfsperceel aan de Oirschotseweg 88 over een lengte van 9,3 meter en met een hoogte conform goothoogte van de garage (3 meter boven maaiveld).

Uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het piekgeluidsniveau ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel van Van de Corput BV op de oostgevel van de woning de op grond van het Activiteitenbesluit voor de avond- en nachtperiode geldende grenswaarden ter voorkoming van hinder tot 3 dB overschrijdt. Om aan de grenswaarden te voldoen dient ofwel voor de muur op de erfafscheiding met het bedrijfsperceel van Van de Corput BV een hoogte van 6 meter boven lokaal maaiveld te worden aangehouden ofwel de oostgevel op de eerste verdieping van de woning dient te worden uitgevoerd als zogenaamde 'dove gevel'.

De overige bedrijfspercelen voldoen ter plaatse van de woning aan de op grond van het Activiteitenbesluit geldende grenswaarden ter voorkoming van hinder.

Op basis van het ingediende schetsplan en het bovengenoemde akoestisch onderzoek is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat de nieuwbouw niet in gebruik kan worden genomen als woning dan

²² K&M Akoestisch Adviseurs (2012), Nieuwbouw woning aan de Zessprong 9 te Best. Geluidstoets WRO/WM Activiteitenbesluit. Opdrachtnummer: R2011/24056, 6 april 2012 (Bijlage 20)

²³ K&M Adviseurs (2012), Notitie geluidstoets schetsontwerp Atelierxyz architecten. Nummer: 2011/24056. 23 november 2012 (Bijlage 21)

nadat op de oostelijke perceelsgrens een geluidwerende voorziening met een hoogte van 3 meter wordt gerealiseerd (ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'), de oostelijke gevel van de woning voor wat betreft de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dove gevel en een schuur is opgericht met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – schuur'.

2) Bijenhei ongenummerd

In of nabij deze ontwikkelingslocatie bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hinderkring zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

3) Prinses Margrietlaan 18

In of nabij deze ontwikkelingslocatie bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hinderkring zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

4) Heuveleindseweg 1b

In of nabij deze ontwikkelingslocatie bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hinderkring zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Ten aanzien van de nieuw te ontwikkelen woningen geldt dat er geen hinder bestaat vanuit de bestaande en toegestane bedrijven. Dit is gewaarborgd door middel van de in de regels toegestane bedrijfscategorieën (1 en 2 volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). Overigens moet in het kader van het wijzigingsplan te zijner tijd worden aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

In of nabij deze ontwikkelingslocatie bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hinderkring zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

Niet benutte bouwtitels

Zweefheuvel/Heikantweg ongenummerd (kadastraal bekend sectie K, nummers 3975, 3977, 3978, 3979, 3980)

Aan de Zweefheuvel/Heikantweg ligt een aantal niet benutte bouwtitels ten oosten van basisschool De Klimboom. Om inzicht te geven in het akoestisch klimaat op de mogelijke woningbouw nabij deze school is door SAB een akoestisch onderzoek industriellawaai²⁴ uitgevoerd.

Uitgangspunt bij het onderzoek is dat ten opzichte van de huidige situatie enkele maatregelen worden getroffen waardoor de geluidshinder op de omgeving afneemt. Tussen de school en de tuinen van de geprojecteerde woningen wordt een robuuste

²⁴ SAB (2013), Akoestisch onderzoek industriellawaai Zweefheuvel. Projectnummer: 110790. 26 maart 2013 (Bijlage 22)

erfafscheiding gerealiseerd met een minimale hoogte van 2 meter. Hiertoe wordt in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Rekening houdend met het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) en de richtwaarden uit de "Handreiking industrielawaai vergunningverlening" wordt overschreden ten gevolge van langtijdgemiddelde geluidshinder. De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bedraagt 50 dB(A).

Tevens blijkt uit het onderzoek dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden op basis van de maximale geluidsniveaus. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het stemgeluid van de kinderen op het schoolplein.

Ten slotte toont het onderzoek aan dat bij geen van de woningen ten gevolge van de indirecte hinder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 46 dB(A).

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering is voor de realisatie van de vijf woningen.

Het akoestisch onderzoek industrielawaai is opgenomen in bijlage 22.

Alle overige geherprojecteerde woningen worden gerealiseerd op open plekken tussen reeds aanwezige woonbebouwing. Hierdoor vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor reeds aanwezige bedrijven. Daarnaast geldt dat de aanwezige bedrijven en overige voorzieningen (detailhandel, horeca) een zodanig beperkte hinder veroorzaken dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de herprojectie van deze vigerende woningbouwtitels.

5.5 Bodem

Algemeen

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft het aspect bodem geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk, met uitzondering van de in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingslocaties. Deze locaties komen in het navolgende aan bod.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel 5333)
een verkennend bodemonderzoek²⁵ uitgevoerd.

²⁵ Lankelma (2013), Rapport verkennend bodemonderzoek Zessprong te Best. Opdrachtnummer: 66086. 22 januari 2013 (Bijlage 23)

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de boven de generieke achtergrondwaarden verhoogde gehalten zink en PAK (MM2) overschrijden de lokale achtergrondwaarden niet.

Daar cadmium (MM2) in de bovengrond zowel de generieke als de lokale achtergrondwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

2) Bijenhei ongenummerd

Ter plaatse van deze ontwikkelingslocatie is door Tritium Advies B.V. in oktober 2012 een verkennend bodemonderzoek²⁶ uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB en kobalt. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel en naftaleen. De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verder zijn de resultaten in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de eventuele afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

3) Prinses Margrietlaan 18

Ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie is door DHV B.V. een verkennend bodemonderzoek²⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,0 à 1,6 m -mv uit zeer fijn matig siltig of lemig zand bestaat. De bovengrond is tot circa 0,5 m -mv humeus. Ter plaatse van peilbuis 107 is de grond tot 1,6 m -mv zwak humeus. Van 1,0 à 1,6 m -mv is tot 2,5 m -mv leem aangetroffen. Tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m -mv bestaat de bodem wederom uit zeer fijn (lemig) zand.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen directe vormen van bodemverontreiniging (olie-waterreactie e.d.) en visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen.

Grond

²⁶ Tritium Advies B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek. Documentnummer: 1205/082/CH-01. 24 oktober 2012 (Bijlage 24)

²⁷ DHV B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietlaan (ong.) te Best. Registratienummer: MD-DE20120339. September 2012 (Bijlage 25)

In zowel het bovengrondmengmonster MM10 als het ondergrondmonster MM11 zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

Grondwater

Het grondwater uit peilbuis 107 (3-4 m -mv) bevat licht verhoogde concentraties aan barium en kwik.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan barium en kwik in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat geen concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande realisering van een woning op de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

4) Heuveleindseweg 1b

Voor de ontwikkeling aan de Heuveleindseweg 1b is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met deze ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Er worden geen grondwerkzaamheden verricht. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Zessprong is onder andere ter plaatse van deze locatie een bodemonderzoek²⁸ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan (voor het gehele onderzochte gebied) het volgende worden geconcludeerd.

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen, kolengruis, puin, glas en metaal waargenomen;
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, PAK en minerale olie en sterk verontreinigd met zink;
- De herkomst van de zinkverontreiniging lijkt overwegend gerelateerd aan het puin. De herkomst van de overige aangetoonde verontreinigingen is niet eenduidig vastgesteld.
- In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen baksteen, kolengruis en puin waargenomen;
- Het gehalte EOX overschrijdt in de ondergrond plaatselijk de streefwaarde in lichte mate. Het gehalte EOX is dermate gering dat een uitsplitsing in de individuele organohalogenen verbindingen niet doelmatig worden geacht;
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink, PAK en minerale olie;

²⁸ IDDS BV (2007), Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek 'De Zessprong' te Best. Kenmerk: EM070097/AL/R01 (Bijlage 26)

- De herkomst van de aangetoonde lichte verontreinigingen is niet eenduidig vastgesteld;
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen, cadmium, chroom, koper, zink en xylenen en matig verontreinigd met nikkel;
- De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen zijn vermoedelijk gerelateerd aan verhoogde achtergrondgehalten. Het verhoogde gehalte xylenen is van onbekende herkomst.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie te worden verworpen.

Beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

De plaatselijk in de bovengrond aangetoonde zinkgehalten (overschrijdingen van de bijbehorende interventiewaarden) geven formeel, conform de Wet bodembescherming, aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de verspreiding van deze stof in de bodem.

Gesteld kan worden dat de haalbaarheid van deze ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'bodem' in ieder geval moet worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek in het op te stellen wijzigingsplan.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

Ondanks het feit dat de haalbaarheid van deze ontwikkeling ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan kan worden aangetoond, is er een voor deze locatie een actueel onderzoek beschikbaar, waarvan de conclusie in het onderstaande is opgenomen. Door DHV B.V. is ter plaatse van het wijzigingsgebied in september 2012 een verkennend bodemonderzoek²⁹ uitgevoerd.

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,3 à 2,0 m -mv uit zeer fijn tot matig fijn, matig siltig zand bestaat. De bovengrond is tot circa 0,5 m -mv humeus. Van 1,3 à 2,0 m -mv. is tot 2,5 à 3,0 m -mv. leem aangetroffen. Tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m -mv. bestaat de bodem wederom uit zeer fijn zand. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen aanwijzingen voor bodemverontreinigingen (olie-waterreactie e.d.) en visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen.

Grond

In bovengrondmengmonster MM01 van de bovengrond op de westzijde van de locatie zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte componenten aangetoond. In MM02 op de oostzijde van het perceel is het cadmiumgehalte licht verhoogd. Ondergrondmengmonster MM03 van de zandlaag bevat geen verhoogde gehalten aan geanalyseerde componenten. In ondergrondmengmonster MM04 van de aanwezige leemlaag is het gehalte aan minerale olie licht verhoogd ten opzichte van de Achtergrondwaarde.

²⁹ DHV B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietlaan 12 te Best. Registratienummer MD-DE20120338. 28 september 2012 (Bijlage 27)

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 008 (3-4 m -mv) zijn licht verhoogde concentraties aan barium en koper gemeten.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan cadmium en minerale olie in de grond en concentraties aan barium en koper.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat geen gehalten of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande realisering van een woning op de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

Niet benutte bouwtitels

Voor de niet benutte bouwtitels geldt dat de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft. Om die reden is er in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek noodzakelijk omdat de bodem reeds geschikt wordt geacht voor de betreffende functie. Een actueel bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.6 Water

Algemeen

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

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

Beleid Waterschap De Dommel

Het geldende voor dit bestemmingsplan relevante beleid van het Waterschap De Dommel is neergelegd in de volgende documenten:

- Krachtig Water, waterbeheerplan 2010-2015. Waterschap De Dommel 2009;
- Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk. Waterschap De Dommel, 2006.

Het huidige Waterbeheerplan "Krachtig water" beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. De volgende thema's zijn leidend in het waterbeheerplan:

1. Droge voeten (waterberging)

2. Voldoende water (beheer grond- en oppervlaktewater)
3. Natuurlijk water (behalen ecologische doelstellingen)
4. Schoon water (afvalwater)
5. Schone waterbodem (terugbrengen verontreiniging waterbodems)
6. Mooi water (beleving water in omgeving)

Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel zijn er twee onderwerpen die met hoge prioriteit worden opgepakt:

- Het voorkomen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

In het kader van het huidige overheidsbeleid, provinciaal beleid en het beleid van Waterschap De Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangsprincipes zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas, juli 2006, bestuurlijk vastgesteld 14 november 2007).

In hoofdlijnen betekent dit dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, dat wil zeggen dat het bestaande grondwaterregime intact moet blijven. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

Het plangebied moet voldoende berging bevatten om een statistische bui met een herhalingskans van 1 keer in de 10 jaar + 10% te kunnen bergen. Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen optreden wanneer een statistische bui met een herhalingskans van 1 keer in de 100 jaar + 10% valt. De leeglooptijd van de bergingsvoorziening (door afvoer, infiltratie en verdamping) is maximaal 72 uur, zodat de volledige bergingscapaciteit beschikbaar is voor het opvangen van een volgende bui. Afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer vóór de stedelijke ontwikkeling. Met de door het waterschap ontwikkelde HNO-tool kan de benodigde berging worden berekend.

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' is voor het overgrote deel een beheersgericht plan, waarbij slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit betekent dat aan de waterhuishoudkundige situatie niets zal veranderen.

In het navolgende wordt ingegaan op de toekomstige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de ontwikkelingslocaties, wijzigingsgebieden en niet benutte bouwtitels.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333)

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Zessprong is reeds aangetoond dat de ontwikkelingen in het gebied De Zessprong geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. De in dit kader opgestelde waterparagraaf³⁰ is opgenomen in de bijlage. Bovendien kan worden gesteld dat nagenoeg het gehele perceel in de huidige situatie reeds verhard is. In de huidige situatie zijn geen problemen met wateroverlast bekend waardoor het aannemelijk is dat de nieuwe ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

2) Bijenhei ongenummerd

Op deze locatie is sprake van de toevoeging van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de beperkte oppervlakte van deze ontwikkeling (het verhard oppervlak blijft beneden de 250 m²) en de ruime kavels in dit gebied is het aannemelijk dat de toevoeging van het verhard oppervlak geen nadelige invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Vanzelfsprekend moet bij de verwerking van het hemelwater en het afvalwater worden voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente. Daarbij kan worden gesteld dat de woning kan aansluiten op de bestaande riolering.

3) Prinses Margrietlaan 18

Naar aanleiding van de mogelijkheid voor de bouw van één woning op deze locatie is door Royal Haskoning DHV een watertoets³¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat uit boorprofielen blijkt dat de bodem bestaat uit zeer fijn, matig siltig, matig humeus zand. Het zandpakket is goed doorlatend. Bij een diepere boring is op 1 m –mv een leemlaag aangetroffen. Bij de peilbuis is op circa 1,5 m –mv een leemlaag aangetroffen. Over het algemeen zijn leemlagen slecht doorlatend. In verband met de slecht doorlatende leemlaag wordt infiltratie van hemelwater in de grond in Best vrijwel nooit toegepast. In de nieuwe situatie zal het nieuwe verhard oppervlak worden afgekoppeld van het gemengde stelsel. In samenspraak met waterschap De Dommel heeft de gemeente beleid vastgesteld voor de omgang met hemelwater. In dit beleid is aangegeven dat voor extra verhard oppervlak (> 250 m²) een hoeveelheid berging op het perceel moet worden gecreëerd. In dit geval neemt het verhard oppervlak toe met minder dan 250 m². Om die reden geldt er geen harde bergingseis. Indien mogelijk dient er wel hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Voor onderhavige ontwikkeling zou circa 11 m³ berging nodig zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk water op eigen terrein te bergen. Een voorziening voor waterberging kan zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd worden. Bij het ontwerp van de waterbergingsvoorziening dient extra aandacht te worden besteed aan het ter plekke van de voorziening doorbreken van de leemlaag, zodat het hemelwater toch kan infiltreren in de bodem.

4) Heuveleindseweg 1b

³⁰ Ingenieursbureau Van Kleef B.V. (2007), Waterparagraaf De Zessprong, augustus 2007 (Bijlage 28)

³¹ Royal Haskoning DHV (2012), Memo watertoets ontwikkeling Best. Kenmerk: LW-DE20120145. 14 december 2012 (Bijlage 29)

Voor de ontwikkeling aan de Heuveleindseweg 1b is geen wateronderzoek uitgevoerd. Met deze ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Er worden geen grondwerkzaamheden verricht en het verhard oppervlak wordt niet uitgebreid. In de huidige situatie zijn geen problemen met wateroverlast bekend. Een wateronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Zessprong is reeds aangetoond dat de ontwikkelingen in het gebied De Zessprong geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. De in dit kader opgestelde waterparagraaf is opgenomen in bijlage 22.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

Ten behoeve van het wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14 is in het kader van voorliggend bestemmingsplan reeds een watertoets³² uitgevoerd.

Uit booronderzoek ter plaatse blijkt dat de bodem bestaat uit zeer fijn, matig siltig, matig humeus zand. Het zandpakket is goed doorlatend. Bij alle diepere boringen is op circa 1,5 m –mv een leemlaag aangetroffen. Over het algemeen zijn leemlagen slecht doorlatend.

Bij de toename van verhard oppervlak op deze locatie geldt een benodigde waterberging van 21 m³ (uitgaande van circa 490 m³ verhard oppervlak en een afvoercoëfficiënt van 1,3 L/s/ha). De toename aan verharding is ongeveer gelijk aan de grootte van het bouwvlak (438 m²) plus eventuele extra particuliere verharding zoals een oprit (aansname van circa 50 m²).

De gemeente heeft een afkoopregeling waarbij de initiatiefnemer 1.000 euro per m³ benodigde waterberging aan de gemeente betaalt. Van deze afkoopregeling geldt niet zomaar; indien er een waterprobleem is of ontstaat door de nieuwbouw moet dit op eigen terrein worden opgelost.

Uitgangspunt voor onderhavige locatie is om de benodigde berging zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte. Een voorziening voor waterberging kan zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd worden. Bij het ontwerp van de waterbergingsvoorziening dient extra aandacht te worden besteed aan het ter plekke van de voorziening doorbreken van de leemlaag, zodat het hemelwater toch kan infiltreren in de bodem.

In het kader van het op te stellen wijzigingsplan zal een nadere concretisering van de waterberging plaatsvinden.

Niet benutte bouwtitels

Ter plaatse van de 17 locaties met niet benutte bouwtitels is in het verleden reeds bebouwing voorzien, waarbij in het geldende bestemmingsplan de haalbaarheid ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie is aangetoond. Ten aanzien van deze woningen wordt aangesloten op de omliggende waterafvoerende structuren. De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door het alsnog benutten van de niet benutte bouwtitels.

³² Royal Haskoning DHV (2012), Watertoets ontwikkeling Prinses Margrietlaan tussen nr. 10 en 14. Kenmerk: LW-DE20120143. 14 december 2012 (Bijlage 30)

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Het plangebied Heuveleind, Heivelden en De Zessprong maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een toets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen

De Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wetten de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet en/of Natuurbeschermingswet 1998 niet uitvoerbaar.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333)

Door Hamabest BV is een quickscan natuurwaarden³³ uitgevoerd.

Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een Natura2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. De geplande ingreep zal derhalve geen negatieve gevolgen hebben voor beschermde gebieden.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

De coniferenhagen kunnen in potentie worden gebruikt door algemeen voorkomende soorten vogels, om in te broeden. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Er zijn, indien het rooien buiten het broedseizoen plaatsvindt, geen negatieve effecten te verwachten aangaande vogels.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van streng en strikt beschermde soorten zoogdieren aanwezig of te verwachten. In de toekomstige situatie zal het plangebied naar verwachting beter geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Voor licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande zoogdieren.

Wat betreft de overige soorten kan het plangebied als habitat dienen voor soorten als de bruine kikker en de gewone pad. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn wat betreft de (overige) soorten.

De quickscan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

2) Bijenhei ongenummerd

Door Tritium Advies B.V. is in november 2012 een quick scan flora en fauna³⁴ uitgevoerd in het kader van de in dit plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheid. Doel van het onderzoek was te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien

³³ Hamabest BV (2013), Quickscan flora en fauna Perceel naast Zessprongweg 11 te Best. Rapport: R12.516-JMW-F01. 17 januari 2013 (Bijlage 31)

³⁴ Tritium Advies (2012), Quick scan flora en fauna. Projectnummer: 1205/082/CH-03. 9 november 2012 (Bijlage 32)

van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig. Door het intensieve gebruik (tuin met dierenverblijven) ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten.

3) Prinses Margrietlaan 18

Ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie is door SAB in september 2012 een quick scan flora en fauna³⁵ uitgevoerd.

Wat betreft de gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat de mogelijke ontwikkeling een beperkte ingreep op een dusdanige afstand van de Natura-2000 gebieden (8.000 meter) is dat zowel directe als indirecte aantasting van deze gebieden zijn uit te sluiten. Met de plannen vindt geen aantasting plaats van instandhoudingsdoelstellingen van beide Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS ligt op ongeveer 1.150 meter ten zuiden van het plangebied. De plannen betreffen de bouw van woningen op percelen in de bebouwde kom. Deze beperkte ingrepen leiden niet tot oppervlakte verlies van de EHS. De directe omgeving van de percelen is in de huidige situatie al intensief in gebruik en verstoring vindt al plaats. Met de toevoeging van enkele woningen in een omgeving dat al intensief gebruikt wordt en op dusdanige afstand is met de plannen geen sprake van verstoring van de EHS. Met de plannen is geen sprake van aantasting van de EHS.

In het kader van de Flora- en faunawet dient voorts te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van

³⁵ SAB (2012), Flora- en faunarapportage Best, Prinses Margrietlaan. Projectnummer: 110790_03. 14 september 2012 (Bijlage 33)

vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Het is onwaarschijnlijk dat met de kap van bomen en bebouwing van de grond sprake is van aantasting van verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag is niet van toepassing.

Wel kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Tabel 1: *Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.*

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Conclusie

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast is het niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te treffen of een ontheffingsaanvraag in te dienen.

Het is niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te treffen of een ontheffingsaanvraag in te dienen. Ten slotte zijn met de plannen geen (in)directe negatieve effecten te verwachten op gebieden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Een uitgebreide voortoets is niet noodzakelijk.

4) Heuveleindseweg 1b

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwbouw of sloop van bebouwing mogelijk gemaakt. Een onderzoek flora en fauna is daarom niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de legalisering van de woning.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Evenals voor de locatie De Zessprong (kadastraal perceel 5333) geldt voor het wijzigingsgebied Hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg dat in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Zessprong een quick scan flora en fauna³⁶ is uitgevoerd.

³⁶ Croonen (2007), Quickscan natuurwaarden De Zessprong. Projectnummer: ADV02-BES00017-01A, 22 maart 2007 (Bijlage 35)

Ook voor dit gebied geldt op basis van de quick scan dat in het uitvoeringstraject te zijner tijd rekening dient te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van algemene vleermuissoorten.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

Ter plaatse van de locatie Prinses Margrietlaan 14 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van de realisatie van één nieuwe woning. Door SAB is tegelijkertijd met de uitvoering van het flora- en faunaonderzoek ter plaatse van de locatie Prinses Margrietlaan 18 een flora- en faunaonderzoek³⁷ uitgevoerd op onderhavige locatie.

Wat betreft de gebiedsbescherming kan worden gesteld dat de ontwikkelingen in het plangebied betreft de mogelijkheid tot de bouw van één woning (na een wijzigingsprocedure). De mogelijke ontwikkeling betreft een beperkte ingreep op een dusdanige afstand van de Natura 2000-gebieden (8.000 meter) dat zowel directe als indirecte aantasting van deze gebieden zijn uit te sluiten. Met de plannen vindt geen aantasting plaats van instandhoudingsdoelstellingen van beide Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS ligt op ongeveer 1.150 meter ten zuiden van het plangebied. De plannen betreffen de bouw van woningen op percelen in de bebouwde kom. Deze beperkte ingrepen leiden niet tot oppervlakte verlies van de EHS. De directe omgeving van de percelen is in de huidige situatie al intensief in gebruik en verstoring vindt al plaats. Met de toevoeging van enkele woningen in een omgeving dat al intensief gebruikt wordt en op dusdanige afstand is met de plannen geen sprake van verstoring van de EHS. Met de plannen is geen sprake van aantasting van de EHS.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

³⁷ SAB (2012), Flora- en faunarapportage Best, Prinses Margrietlaan 14. Projectnummer: 110790_03, 14 september 2012 (Bijlage 34)

Het is onwaarschijnlijk dat het bebouwen van weidegrond sprake is van aantasting van verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag is niet van toepassing.

Wel kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Tabel 1: *Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.*

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Conclusie

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast is het niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te treffen of een ontheffingsaanvraag in te dienen. Het is niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te treffen of een ontheffingsaanvraag in te dienen. Ten slotte zijn met de plannen geen (in)directe negatieve effecten te verwachten op gebieden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Een uitgebreide voortoets is niet noodzakelijk.

Niet benutte bouwtitels

Oirschotseweg ong. (kadastraal bekend sectie K, nummer 2958)

Ten behoeve van de niet benutte bouwtitel aan de Oirschotseweg ong. is door SAB een quick scan flora en fauna³⁸ uitgevoerd. Uit deze quick scan kan worden geconcludeerd dat gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en wegen (verstoring) en afstand niet van toepassing is. Met het plan zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten.

Uit de quick scan blijkt dat in het onderzoeksgebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Wel staat in de oostelijke bomenrij een berk met spechtengaten, welke naar boven uitgerot lijken te zijn. Naar boven toe gerotte holten vormen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Met de plannen dient voorkomen te worden dat de bomenrij direct verlicht wordt of dat de bomenrij (gedeeltelijk) gekapt wordt. Dit

³⁸ SAB (2012), Briefrapport quick scan flora en fauna. Kenmerk: Broi/110790_04. 19 december 2012 (Bijlage 36)

kan bijvoorbeeld door de woning te ontsluiten aan de Oirschotseweg. In dit geval zijn negatieve effecten op vlemuizen op voorhand uit te sluiten en is nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstoring effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

Het briefrapport quick scan flora en fauna is opgenomen in bijlage 36.

Bijenhei ongenummerd (kadastraal bekend sectie K, nummer 3920)

Door SAB is in maart 2013 een quick scan flora en fauna³⁹ uitgevoerd ten behoeve van het heropnemen van de bouwtitel aan de Bijenhei ongenummerd.

Uit de quick scan kan worden geconcludeerd dat gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en wegen (verstoring) en afstand niet van toepassing is. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn uit te sluiten. Uit de quick scan blijkt dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. De bouw van één woning leidt niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het briefrapport flora- en fauna is opgenomen in bijlage 37.

Prinses Margrietlaan ongenummerd (kadastraal bekend sectie K, nummer 5100)

Door SAB is in maart 2013 een quick scan flora en fauna⁴⁰ uitgevoerd ten behoeve van het heropnemen van de bouwtitel aan de Prinses Margrietlaan ongenummerd.

Uit de quick scan kan worden geconcludeerd dat gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en wegen (verstoring) en afstand niet van toepassing is. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn uit te sluiten. Uit de quick scan blijkt dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. De bouw van één woning leidt niet tot overtreding van de Flora- en faunawet en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het briefrapport flora- en fauna is opgenomen in bijlage 38.

Overige niet benutte bouwtitels

³⁹ SAB (2013), Briefrapport quick scan flora en fauna Bijenhei ong. Kenmerk: BROI/110790. 8 maart 2013 (Bijlage 37)

⁴⁰ SAB (2013), Briefrapport quick scan flora en fauna. Kenmerk: BROI/110790. 8 maart 2013 (Bijlage 37)

Ook ten aanzien van de overige niet benutte bouwtitels welke worden overgenomen in dit bestemmingsplan is door SAB een quick scan flora en fauna⁴¹ uitgevoerd om een eerste inzicht te krijgen in de doorwerking van natuurwetgeving op deze locaties.

Wat betreft de gebiedsbescherming kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat ontwikkelingen beperkte ingrepen betreffen op een dusdanige afstand van de Natura 2000-gebieden (8.000 meter) dat zowel directe als indirecte aantasting van deze gebieden zijn uit te sluiten. Met de plannen vindt geen aantasting plaats van instandhoudingsdoelstellingen van beide Natura 2000-gebieden. Daarnaast geldt dat de EHS op ongeveer 1.150 meter ten zuiden van het plangebied ligt. De ontwikkelingsmogelijkheden betreffen de bouw van woningen op percelen in de bebouwde kom. Deze beperkte ingrepen leiden niet tot oppervlakteverlies van de EHS. De directe omgeving van de percelen is in de huidige situatie al intensief in gebruik en verstoring vindt al plaats. Met de toevoeging van enkele woningen in een omgeving die al intensief gebruikt wordt en op dusdanige afstand is met de plannen geen sprake van verstoring van de EHS.

Ten aanzien van soortenbescherming is uit de quick scan naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen op een drietal percelen op de Bokvelden en Reevelden. Als op deze percelen vijvers en bomen (stamdoorsnede 30 centimeter of meer en met holten en/of loshangende schors) aanwezig zijn die gekapt worden met het bebouwen van de grond dan is een nader onderzoek noodzakelijk naar:

- Eekhoorn: wanneer de bomen geen blad hebben;
- Vleermuizen: onderzoeksperiode: globaal 15 mei - eind juli (kraamkolonies) en 15 augustus - 15 september (paarverblijven). Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2012), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag;
- Jaarrond beschermde boombewonende vogels: voorjaar of in de periode waarin geen blad aan de bomen zit om te bepalen of nesten aanwezig zijn;
- Amfibieën: onderzoeksperiode voorjaar.

Het gebruik van de genoemde ontwikkelingslocaties door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of en welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

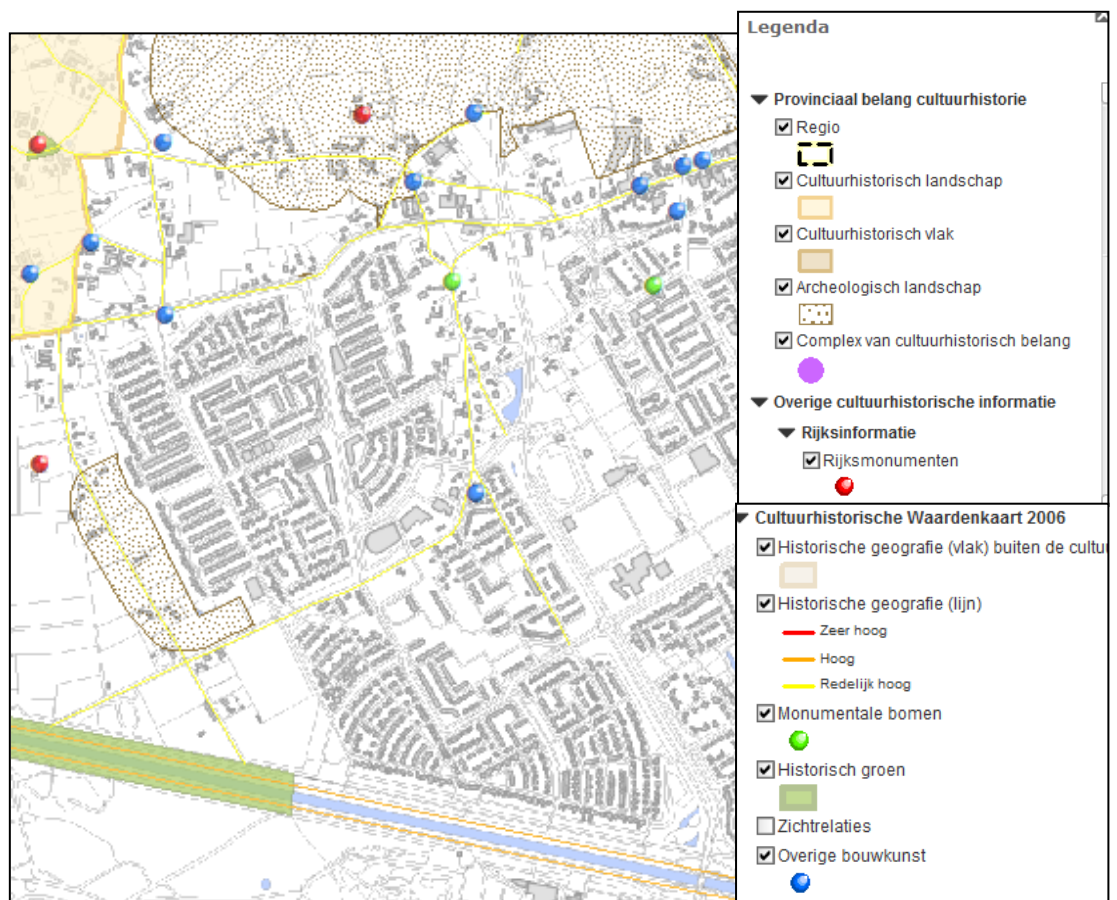
In het kader van een eventuele bouwvergunningprocedure zal door middel van een nader onderzoek flora en fauna en eventuele mitigerende maatregelen aangetoond moeten worden dat er geen sprake zal zijn van overtreding van de Flora- en faunawet.

De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

⁴¹ SAB (2012), Flora- en faunarapportage Best, Heuveleind, Heivelden en De Zessprong, 14 niet benutte bouwtitels. Projectnummer: 110790, 14 september 2012 (Bijlage 39)

5.8 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn de wegen in en rond De Zessprong, zoals de Oirschotseweg en de St. Antoniusweg, op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (versie 2006) aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Andere als zodanig aangeduide wegen binnen het plangebied zijn onder andere de Prinses Margrietlaan en de Heuveleindseweg. De als cultuurhistorisch waardevol aangeduide wegen maken deel uit van het historische bebouwingslint van Best. Deze wegen zijn bepalend voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en ontwikkeling van het gebied.



Figuur 21: fragment cultuurhistorische waardenkaart

Bron: www.brabant.nl

In het plangebied komt één rijksmonument voor. Het gaat hierbij om de schoorsteen van de voormalige klompenfabriek aan de Oirschotseweg ongenummerd (bij rotonde Oirschotseweg en Prinses Margrietlaan (tussen bouwlocaties Oirschotseweg 13-16-18).

Overigens is bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplannen hebben geen betrekking en/of nadelige invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.9 Archeologie

De gemeente Best wordt gekenmerkt door een gevarieerd en rijk archeologisch erfgoed. Binnen de gemeente zijn als hoogtepunten te noemen de prehistorische urnenvelden op de Aarlese Heide en de laatmiddeleeuwse St. Odulphuskerk. Ook de oude akkers rond Best en de Steentijdvindplaatsen op de Molenheide hebben reeds een aantal spectaculaire archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de Steen-, Brons- en IJzertijd en uit de Middeleeuwen.

In het ruimtelijke beleid van de gemeente speelt het behoud van waardevolle zaken uit het verleden een belangrijke rol. Dit beleid richt zich op het ontsluiten en presenteren van het archeologische erfgoed en op het bewaren en beheren daarvan⁴².

De gemeente Best beschikt over een Archeologische Beleidsadvieskaart. Hieruit blijkt dat het plangebied grotendeels bestaat uit gebieden zonder archeologische verwachting. Aan de randen van het plangebied bevinden zich gebieden met een hoge verwachting (o.a. historische linten) en een middelhoge verwachting.

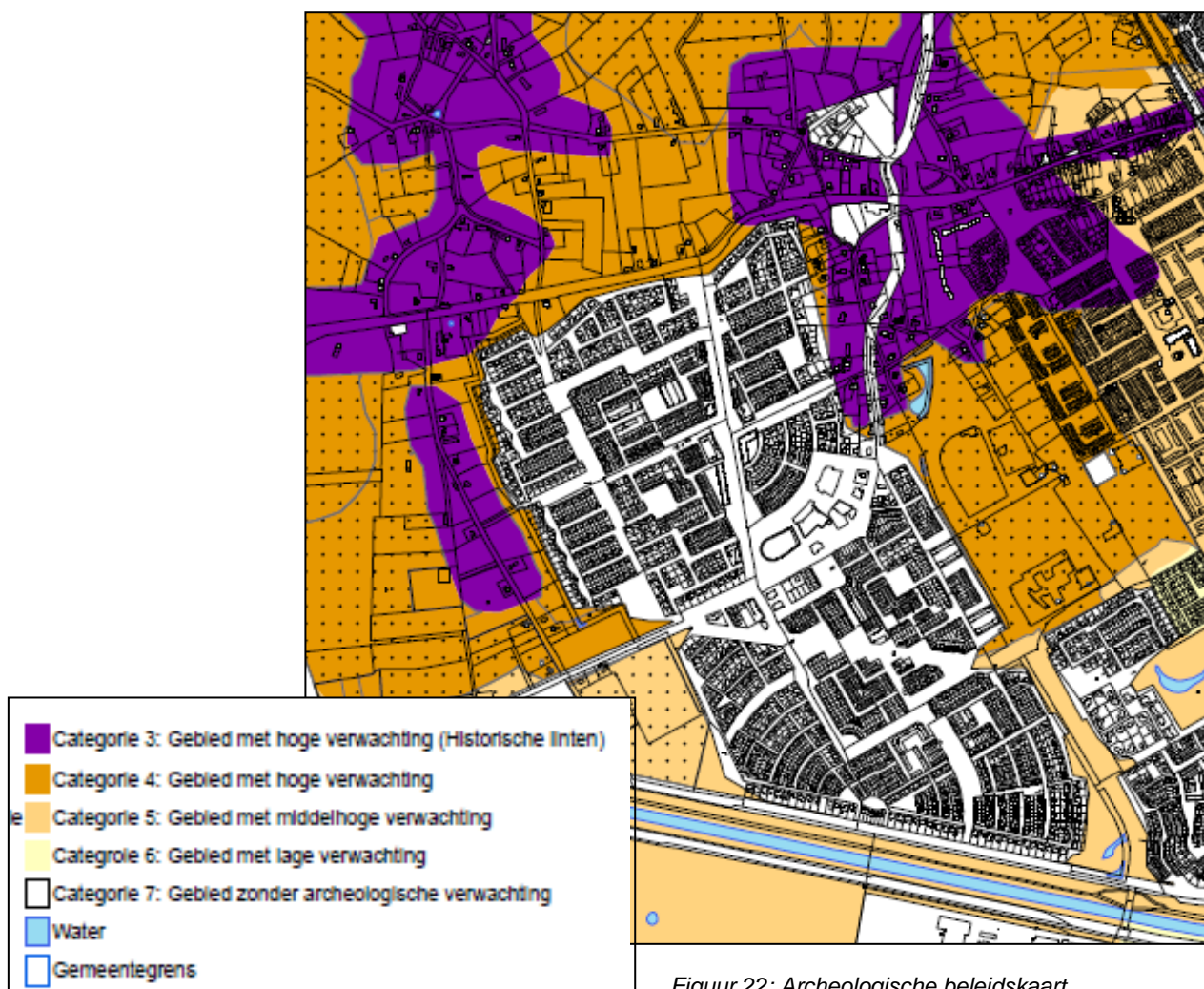
Het beleid is erop gericht om gebieden met een middel- en hoge archeologische (verwachtings) waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden bepalingen met betrekking tot het bouwen en het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op te nemen.

Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting (historische linten) geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 250 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 250 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 500 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

Voor terreinen met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 2.500 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 2.500 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

⁴² Bron: www.gemeentebest.nl en SRE Milieudienst (2010). Ondersteboven. Archeologie in Best. Toelichting op de archeologiekaart, gemeente Best



Figuur 22: Archeologische beleidskaart
bron: gemeente Best

Het bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een beheersgericht karakter, waardoor niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het beheergerichte deel van onderhavig bestemmingsplan. De archeologische beleidskaart van de gemeente is vertaald door in dit plan voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming op te nemen.

Directe ontwikkelingen

1) De Zessprong (kadastraal perceel sectie E, nummer 5333)

De nieuw te bouwen woning aan de zuidzijde van de Zessprong (tegenover nummer 16 en naast nummer 11) ligt in een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische linten).

Om die reden geldt voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelt. Alvorens hier gebouwd mag worden (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan 30 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

In verband met de herontwikkeling van De Zessprong is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase⁴³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied op de noordflank van een dekzandrug ligt met in de ondiepe ondergrond een leempakket en aan de oppervlakte vrijwel overal een esdek. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren op die terreinen die niet verstoord zijn maar waar in de toekomst nieuwbouw zal plaatsvinden.

In december 2009 is een inventariserend onderzoek, karterende en waarderende fase⁴⁴ uitgevoerd ter plaatse van De Zessprong. Daaruit is naar voren gekomen dat binnen alle vindplaatsen archeologisch vervolgonderzoek aan te bevelen is als de geplande bodemingrepen de vindplaatsen bedreigen. De mate van bedreiging is onder andere afhankelijk van de diepte van de bodemingrepen. Omdat de sporen ondiep liggen worden de vindplaatsen reeds bedreigd bij bodemingrepen die afhankelijk van de vindplaats dieper gaan dan 0,3 of 0,4 m beneden maaiveld.

In maart 2011 is een definitief archeologisch onderzoek⁴⁵ uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1. Tijdens de opgraving zijn in alle werkputten sporen aangetroffen, waarbij de grootste spoordichtheid in de werkputten 6 en 8 zijn aangetroffen.

Selectiebesluit

Op basis van bovengenoemde onderzoeken is een (concept-)selectiebesluit opgesteld⁴⁶ door SRE Milieudienst. In dit selectiebesluit wordt advies gedaan over welke archeologische onderzoeken nog benodigd zijn en op welke wijze de archeologische waarden dienen te worden beschermd. Inzake de locatie de Zessprong is de volgende archeologische kaart van belang:

⁴³ Becker & Van de Graaf (2007), Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Zessprong Best, gemeente Best. Projectnummer: 03461206/20889, 19 maart 2007. (Bijlage 40)

⁴⁴ Becker & Van de Graaf (2009), Inventariserend veldonderzoek in plangebied 'Zessprong' te Best. ISBN: 978-90-8800-273-1, 31 december 2009 (Bijlage 41)

⁴⁵ Becker & Van de Graaf (2011), Definitief Archeologisch Onderzoek in plangebied 'de Zessprong' te Best (deellocatie 1) (Bijlage 42)

⁴⁶ SRE Milieudienst (8 januari 2013), Advies Archeologische Monumentenzorg 2013-nr. 2, Concept selectiebesluit archeologie gemeente Best (Bijlage 43)



Figuur 23: Kaartbeeld archeologie Zessprong uit selectiebesluit

Van enkele locaties (groene gebieden) is bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Hier is om deze reden bij voorgenomen bouw- of graafactiviteiten altijd vooraf archeologisch onderzoek nodig. Dit is vastgelegd in een specifieke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hiernaast geldt op basis van het selectiebesluit voor enkele specifieke locaties een archeologische verwachting (de lichtblauwe gebieden). Hier geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor de rode gebieden geldt geen archeologische verwachting. De lichtblauw omkaderde gebieden zijn hiernaast reeds onderzocht. Deze gebieden hoeven archeologisch niet te worden beschermd.

2) Bijenhei ongenummerd

Dit perceel ligt deels in een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische linten).

Om die reden geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelt. Alvorens hier gebouwd mag worden (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan 30 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3) Prinses Margrietlaan 18

Onderhavig perceel maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische linten).

Om die reden geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelt. Alvorens hier gebouwd mag worden (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan 30 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4) Heuveleindseweg 1b

Voor het pand Heuveleindseweg 1b geldt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. Er is uitsluitend sprake van (planologische) functiewijziging. Er is geen sprake van het vergraven van gronden en daarmee aantasten van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om die reden kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ten behoeve van deze ontwikkeling achterwege worden gelaten.

Wijzigingsgebieden

5) Wijzigingsgebied hoek Kapelweg/Sint Franciscusweg

Het wijzigingsgebied ligt in een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische linten).

Om die reden geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelt. Alvorens gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan 30 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Dit laatste dient plaats te vinden door middel van een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

In verband met de herontwikkeling van De Zessprong is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase⁴⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied op de noordflank van een dekzandrug ligt met in de ondiepe ondergrond een leempakket en aan de oppervlakte vrijwel overal een esdek. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren op die terreinen die niet verstoord zijn maar waar in de toekomst nieuwbouw zal plaatsvinden.

In december 2009 is een inventariserend onderzoek, karterende en waarderende fase⁴⁸ uitgevoerd ter plaatse van De Zessprong. Daaruit is naar voren gekomen dat binnen alle vindplaatsen archeologisch vervolgonderzoek aan te bevelen is als de geplande bodemingrepen de vindplaatsen bedreigen. De mate van bedreiging is onder andere afhankelijk van de diepte van de bodemingrepen. Omdat de sporen ondiep liggen worden de vindplaatsen reeds bedreigd bij bodemingrepen die afhankelijk van de vindplaats dieper gaan dan 0,3 of 0,4 m beneden maaiveld.

In maart 2011 is een definitief archeologisch onderzoek⁴⁹ uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1. Tijdens de opgraving zijn in alle werkputten sporen aangetroffen, waarbij de grootste spoordichtheid in de werkputten 6 en 8 zijn aangetroffen.

6) Wijzigingsgebied Prinses Margrietlaan 14

⁴⁷ Becker & Van de Graaf (2007), Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Zessprong Best, gemeente Best. Projectnummer: 03461206/20889, 19 maart 2007. (Bijlage 40)

⁴⁸ Becker & Van de Graaf (2009), Inventariserend veldonderzoek in plangebied 'Zessprong' te Best. ISBN: 978-90-8800-273-1, 31 december 2009 (Bijlage 41)

⁴⁹ Becker & Van de Graaf (2011), Definitief Archeologisch Onderzoek in plangebied 'de Zessprong' te Best (deellocatie 1) (Bijlage 42)

Dit perceel maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische linten).

Om die reden geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelt. Alvorens hier gebouwd mag worden (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan 30 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Niet benutte bouwtitels

Daar waar de niet benutte bouwtitels zich bevinden in een gebied dat is aangeduid met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' is in de regels bepaald dat alvorens gebouwd kan worden, moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.10 Overige zonering

Vliegbasis Eindhoven

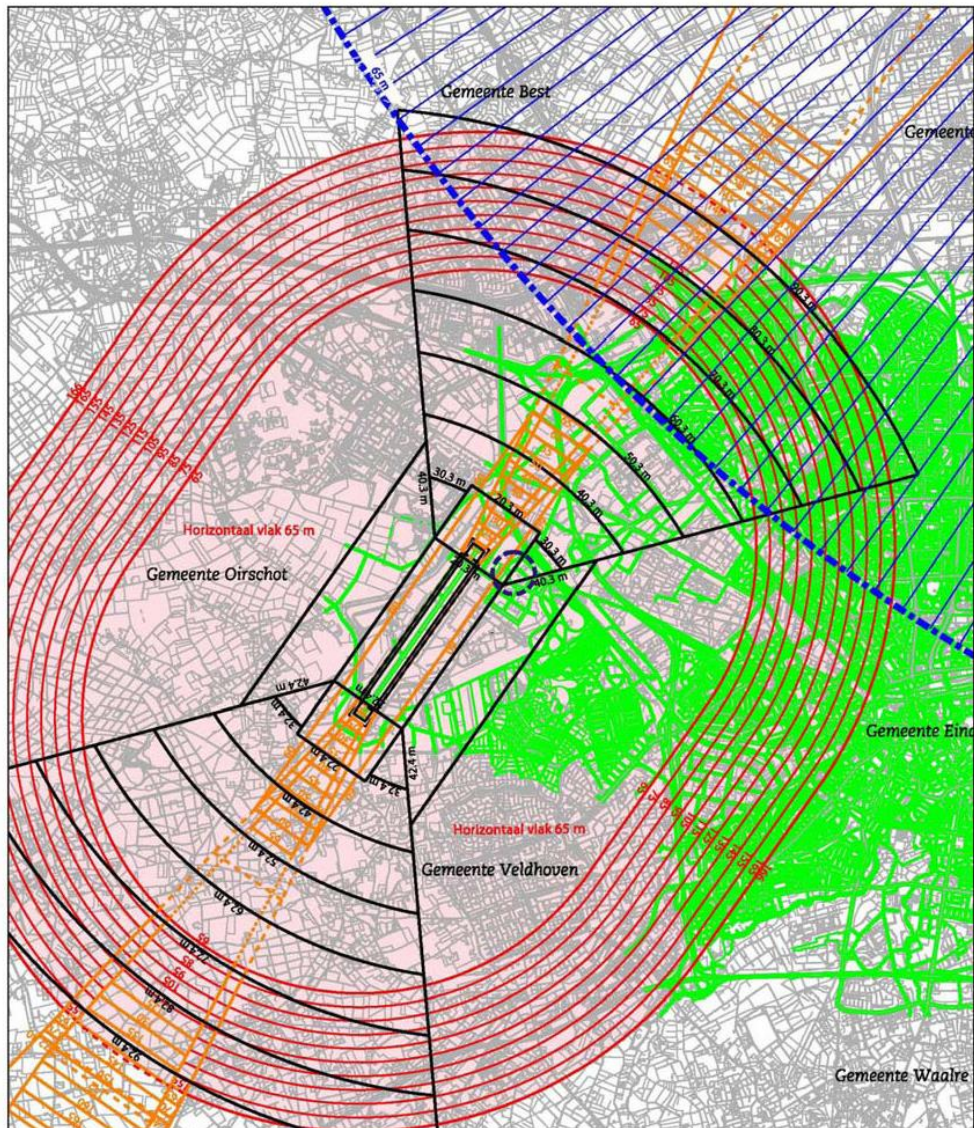
Het plangebied ligt onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Dit ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer en ligt ter plaatse van onderhavig plangebied op een hoogte van 60,3-90,3 meter boven NAP.

Het plangebied bevindt zich eveneens binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In onderhavige situatie geldt een maximale bebouwingshoogte oplopend van 65 tot 155 meter boven NAP.

Het maaiveldniveau van het plangebied ligt circa 16 meter boven NAP (variërend van circa 15 meter ter plaatse van De Zessprong tot circa 18 meter aan de zuidzijde van Heuveleind). Hierdoor mag de bouwhoogte vanwege de ILS en IHCS op sommige plaatsen niet meer dan circa 42 meter bedragen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan doordat de toegelaten bebouwingshoogte in het bestemmingsplan maximaal 22 meter is.

Binnen het plangebied worden met het bestemmingsplan dus geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via een afwijkingsmogelijkheid) geboden voor gebouwen en bouwwerken met een dergelijke hoogtes. Het bestemmingsplan ondervindt zodoende geen belemmeringen als gevolg van de ligging nabij vliegbasis Eindhoven.



legenda

- Obstakelbeheergebied (IHCS)
- ILS
- Vliegfunnel
- Radarverstoringgebied
(Radar op XY=176525,407969 Straal=15 NM)

5.11 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Dit betekent dat er geen sprake is van wijzigingen in de verkeersstructuur en/of parkeerbalans in het openbaar gebied.

Voor de wijzigingsgebieden geldt dat bij de uitwerking voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen dat de gemeentelijke parkeernorm in acht moet worden genomen.

Voor de overige locaties, waarbij sprake is van de realisatie van één of twee woningen, geldt dat op eigen terrein voldoende ruimte is voor de plaatsing van 2 auto's per woning.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

6.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Heuveleind, Heivelden en De Zessprong bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen in het plan zijn opgenomen.

6.1.2 Planmethodiek

Verbeelding

Op de 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 deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemeen geldende bouw- en aanduidingsregels, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- nadere eisen
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede extensief recreatief medegebruik. Wat onder beide functies wordt verstaan is nader toegelicht in artikel 1 (begrippen).

Gebouwen zijn niet toegestaan. In de regels zijn verder bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bedrijven, overeenkomstig milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en/of risicovolle inrichtingen. Als ondergeschikte functie is ook productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

Binnen de bestemming zijn de bestaande bedrijfswoningen op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen is tevens een aannemersbedrijf toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Gemengd

De bestemming Gemengd is opgenomen voor het winkelcentrum in Heivelden. Om op deze locatie de gewenste flexibiliteit te handhaven is binnen deze bestemming zowel detailhandel (uitsluitend op de begane grond) als dienstverlening toegestaan. Daarnaast is, uitsluitend op de verdieping, de woonfunctie toegestaan. De bestaande horeca-vestiging is als zodanig bestemd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is tevens de maximale goot- en bouwhoogte, alsmede het maximale bebouwingspercentage aangegeven.

In deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij het bevoegd gezag onder voorwaarden kan toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Groen

Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden aan groenvoorzieningen, berm en beplanting, paden voor langzaam verkeer, in- en uitritten, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede hondentoiletten. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen – geluidwal 2' zijn de gronden tevens bestemd voor een geluidwal met een maximale hoogte van respectievelijk 3,5 en 4,5 m.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een kantoor op de hoek Oirschotseweg – Prinses Margrietlaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan onder andere de school aan de Vlinderhei. Aangezien hier tevens sprake is van een woonfunctie op de verdieping is specifiek op deze locatie de aanduiding 'wonen' opgenomen. Daarnaast is een aanwezige dierenkliniek specifiek als zodanig aangeduid. Ten slotte is de aanwezige kapel binnen deze bestemming aangeduid als 'religie' en het agrarisch medegebruik op een bestaande zorgboerderij als 'agrarisch'.

Voor het overige zijn de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de begripsbepalingen is een definitie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen.

Op de verbeelding zijn bouwblokken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen. Wel is een regeling opgenomen voor bedrijfswoningen.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is conform de provinciale verordening toegekend aan de oevers van het Wilhelminakanaal. Het betreft gronden die een natuurfunctie hebben. De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden, de hydrologische betekenis en hydrologische waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Ter bescherming van de aanwezige waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Verkeer

Deze bestemming heeft, in het kader van onderhavig bestemmingsplan, uitsluitend betrekking op de aanwezige busbaan. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

Aan de woonstraten is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Binnen deze bestemming wordt tevens ruimte geboden aan wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en waterhuishoudkundige

voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een fietstunnel toegestaan met een verticale diepte van maximaal 4 m beneden peil.

Water

Deze bestemming is toegekend aan het in het plangebied aanwezige substantiële oppervlaktewater. Overigens is ook binnen andere bestemmingen, zoals Groen, de functie water toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor de bestaande woonhuizen, alsmede het maximum aantal nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

De woningen zijn toegestaan in de vorm van aaneengebouwde, gestapelde, geschaalde, patio-, twee-aaneen gebouwde of vrijstaande woningen.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan. Na afwijking is, onder voorwaarden, kleinschalige bedrijvigheid toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Aan-, uit- en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak, als buiten het bouwvlak op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Op de verbeelding zijn tevens de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Naast de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige bedrijvigheid is een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van mantelzorg opgenomen. Het begrip 'mantelzorg' is verklaard in de begripsbepalingen.

Wonen-1

De bestemming 'Wonen-1' is toegekend aan enkele percelen in het gebied De Zessprong waar onder andere een ruimere bijgebouwenregeling is beoogd om recht te doen aan het concept voor de ontwikkeling van een gemengd woon-werkgebied op deze locatie.

Voor het overige is aangesloten bij de bestemming 'Wonen'.

Wonen-2

De bestemming Wonen-2 is opgenomen ten behoeve van de niet benutte bouwtitels. Aangezien de invulling van de locaties nog niet geheel bekend is zijn op deze locaties ruime bouwvlakken opgenomen, maar is wel het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Tevens is in de regels bepaald dat hier uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd mogen worden. Tevens is de maximale diepte van het hoofdgebouw voor zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen in de regels bepaald.

Voor het overige is aangesloten bij de bestemming 'Wonen'.

Leiding – Brandstof, Leiding – Gas en Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied ligt een bestaande brandstofleiding, bestaande gasleidingen en een bestaande hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze leidingen is een zone opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Tevens is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, opgenomen.

Waarde - Archeologie (1, 3, 4 en 5)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. De bestemmingen zijn als volgt toegekend aan de gronden:

- Waarde - Archeologie 1 voor gronden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, het betreft enkele gebieden in het gebied Zessprong waar bekend is dat er archeologische waarden zijn;
- Waarde - Archeologie 3 voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde – historische linten;
- Waarde - Archeologie 4 voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- Waarde - Archeologie 5 voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, opgenomen.

Waterstaat - Waterlopen

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' is opgenomen ter bescherming van en ten behoeve van het onderhoud van de in het plangebied aanwezige hoofdwatergang.

6.3 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn alle regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Deze gebiedsaanduidingen vallen samen met andere bestemmingen maar zijn niet aan te merken als een dubbelbestemming.

7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Financieel

Op grond van artikel 6.12 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het sinds 1 juli 2008 verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvlak of fasering niet nodig is.
- Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen.

Voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingslocaties geldt dat op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen heeft de gemeente met de ontwikkelende partijen (anterieure) exploitatieovereenkomsten gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partijen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

Deze verplichting geldt, conform artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro, niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. De meeste ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen vigerende bouwtitels. Voor deze locaties is kostenverhaal derhalve niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het concept ontwerpbestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” is op 31 juli 2012 aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In de Nota Vooroverleg, zoals opgenomen in de bijlage, zijn de overlegreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 24 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7.2.3 Ambtshalve aanpassingen

Naast wijzigingen ten gevolge van zienswijzen zijn in het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Van deze ambtshalve wijzigingen wordt verslag gedaan in de nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.