

**Bestemmingsplan
'Koekoekbos, Villawijk en omgeving –
Partiële herziening'
gemeente Best**

NL.IMRO.0753.bpkoekekbosherz.VS01
status: Vastgesteld
bestemmingsplan
datum: 21 september 2015
projectnummer: 202140R.2010
adviseur: ASN/HZI/CCU/CZE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

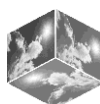
1	De planherziening	1
1.1	De aanleiding tot herziening	1
1.2	Herziening naar aanleiding van uitspraak Raad van State	3
1.3	Herziening bebouwingsmogelijkheden	11
1.4	Herziening beeldkwaliteit erfafscheidingen	13
3	Beleidskaders	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
5	Milieuhygiënische en planologisch aspecten	32
5.1	Geluid	32
5.2	Bodem	38
5.3	Luchtkwaliteit	39
5.4	Geurhinder	41
5.5	Externe veiligheid	41
5.6	Bedrijven en milieuzonering	45
5.7	Flora en fauna en natuurbescherming	46
5.8	Cultuurhistorie	48
5.9	Archeologie	49
5.10	Kabels en leidingen	49
5.11	Overige zonering	50
5.12	Milieueffectrapportage	50
6	Waterhuishouding	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Waterbeleid	51
7	Juridische aspecten	56
7.1	Uitgangspunten	56
7.2	Bestemmingen	59
7.3	Algemene regels	63
7.4	Overgangs- en slotregels	64
8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65



9	De procedure	67
9.1	Te volgen procedure	67
9.2	Vooroverleg	67
9.3	Zienswijzen	68

Bijlagen

Bijlage 1:	Welstandcriteria erfafscheidingen Koekoekbos / Villawijk e.o.
Bijlage 2:	Quick scan Flora en Fauna – Fuutlaan 4
Bijlage 3:	Quick scan Flora en Fauna – Sperwerlaan 4
Bijlage 4:	Quick scan Flora en Fauna – Valklaan 1
Bijlage 5:	Quick scan Flora en Fauna – Albert P. Nosseklaan 6
Bijlage 6:	Quick scan Flora en Fauna – Zilvermeeuwlaan 6
Bijlage 7:	Quick scan Flora en Fauna – Patrijslaan/Zilvermeeuwlaan
Bijlage 8:	Bodemonderzoek Patrijslaan/Zilvermeeuwlaan
Bijlage 9:	Akoestisch onderzoek Patrijslaan
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek horecalawaai
Bijlage 11:	Besluit hogere grenswaarde
Bijlage 12:	Nota zienswijzen



1 De planherziening

1.1 De aanleiding tot herziening

De gemeente heeft in het kader van de doelstelling om alle bestemmingsplannen in de gemeente Best actueel en zoveel mogelijk uniform te hebben, voor het plangebied 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' een bestemmingsplan vastgesteld op 19 juni 2014. Dit plan is door een uitspraak van de Raad van State (20307249/1/R3) op onderdelen vernietigd. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij voor delen van het plan teruggevallen wordt op een oud (thans nu weer) vigerend bestemmingsplan met afwijkende bouw- en gebruiksregels.

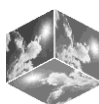
De gemeenteraad wenst met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State deze plandelen te repareren en het plan dienovereenkomstig aan te passen conform de structuur en opbouw van het deels vigerende bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' en de uniformering zoals deze thans geldt binnen de gemeente Best.

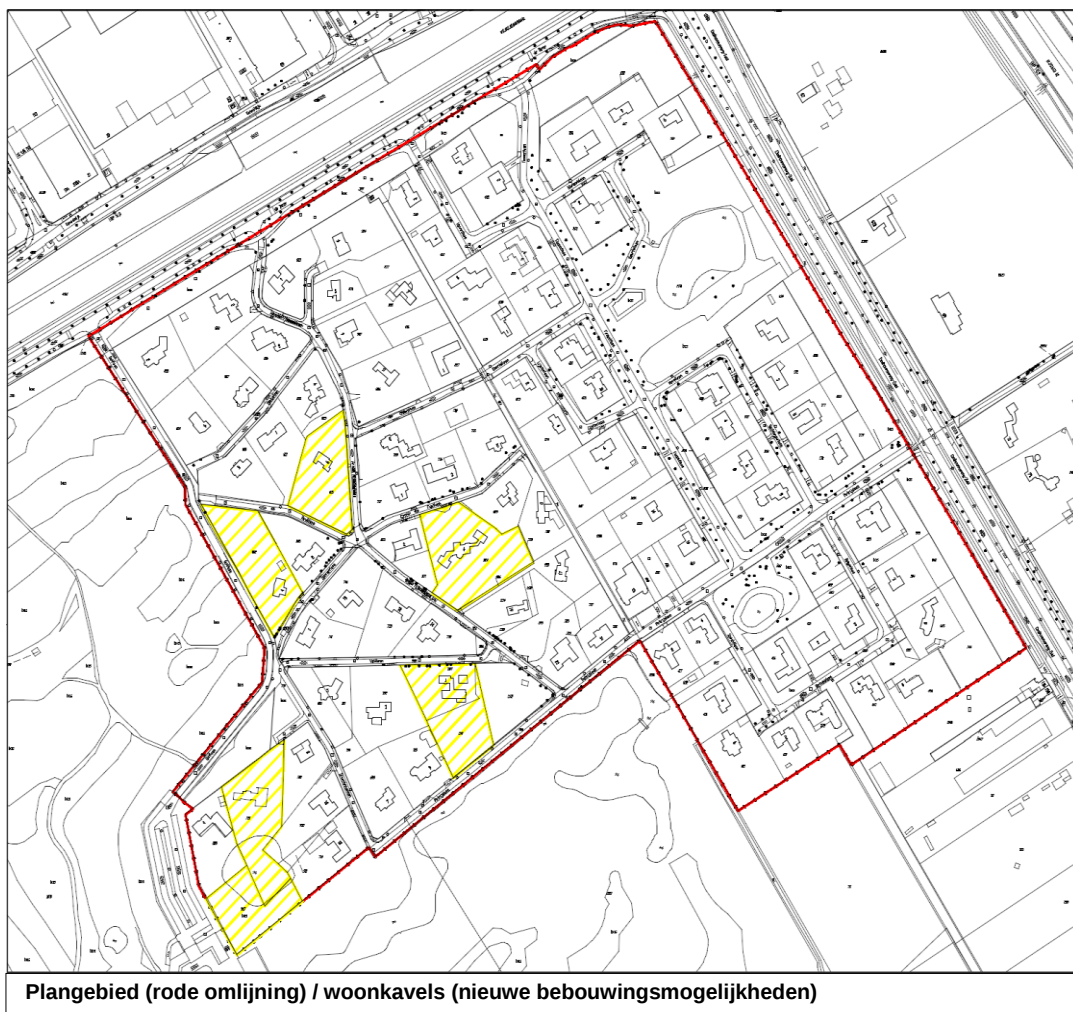
Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op onderdelen in het plangebied een administratieve reparatie door te voeren door bestaande rechten uit het verleden qua bebouwingsmogelijkheden binnen de huidige kaders van de planregeling voor het gebied Koekoekbos en Villawijk te repareren en alsnog te respecteren. Het betreft de percelen zoals beschreven in paragraaf 1.3.2.

Tevens is het wenselijk de voor het woongebied Koekoekbos en Villawijk bijzondere regeling voor erfafscheidingen te verwerken in voorliggend bestemmingsplan door middel van een inhoudelijke regeling gekoppeld aan welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel.

Op deze motieven voor de herziening van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' wordt in de volgende paragrafen (1.2 t/m 1.4) nader ingegaan.

Op hierna opgenomen afbeelding is het plangebied opgenomen (rode omlijning) met daarbinnen de locaties (geel gearceerd) waar thans weer vigerende bouwtitels zijn aangeven die in het kader van dit bestemmingsplan als zodanig weer worden vastgelegd.





Vigerende bestemmingsplannen:

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren op dit moment de volgende bestemmingsplannen.

'Koekoekbos'

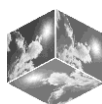
- Vastgesteld door de raad d.d. 22 juni 1981
- Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 3 augustus 1982

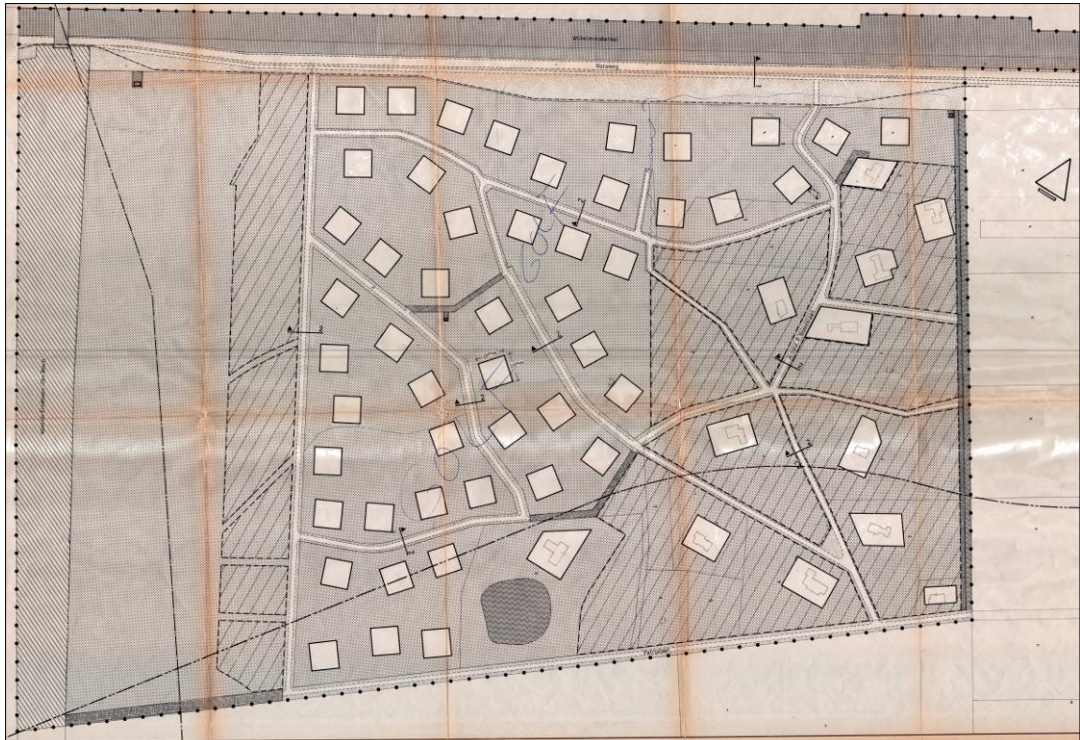
'Herziening Koekoekbos'

- Vastgesteld door de raad d.d. 17 december 1990
- Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 29 juli 1991

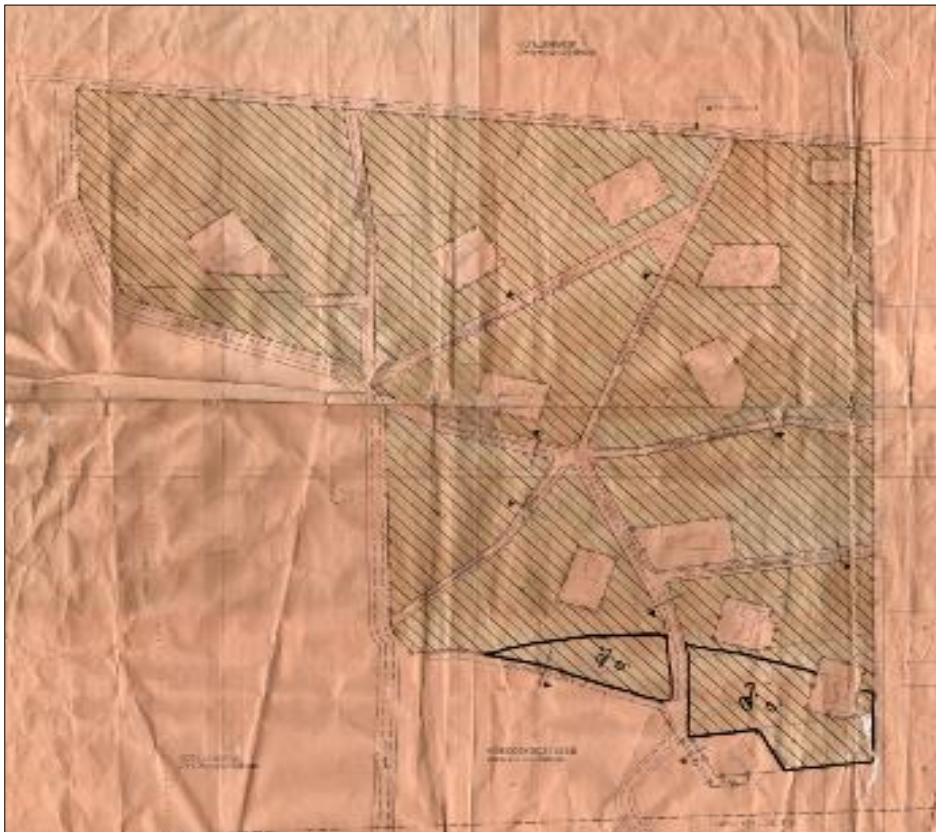
'Koekoekbos, Villawijk en omgeving'

- Vastgesteld door de raad d.d. 19 juni 2014
- Onherroepelijk door uitspraak Raad van State op 18 juni 2014

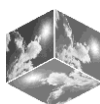


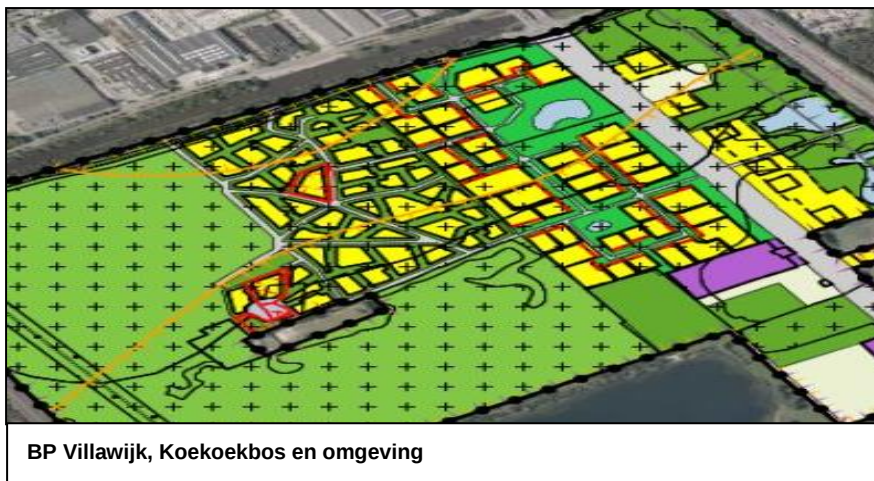


BP Koekoekbos



BP herziening Koekoekbos





1.2 Herziening naar aanleiding van uitspraak van Raad van State

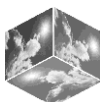
Proces

De gemeenteraad van Best heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' op 27 mei 2013 naar aanleiding van zienswijzen van derden besloten in het plangebied niet langer een omgevingsvergunningplicht voor het rooien en vellen van bomen en houopstanden in het plan op te nemen om zo tegemoet te komen aan de wens voor meer flexibiliteit en minder regeldruk. Het bosrijke karakter van het gebied zou volgens de raad voldoende gerespecteerd en beschermd worden op basis van het maximaal bebouwingspercentage voor de woonpercelen in een woongebied met een bosrijk karakter.

Op 18 juni 2014 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' naar aanleiding van ingediende beroepen tegen het plan. Het bestemmingsplan is door de Raad van State op onderdelen vernietigd, waardoor de gemeente genoodzaakt is de bestemmingen 'Wonen – Boswonen' en 'Bos – Tuin' aan te passen.

De Raad van State heeft deze bestemmingen vernietigd omdat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom aan de wens voor minder regels een zwaarder gewicht is toegekend dan aan de bescherming van het bosrijke karakter van de wijk. Nu geen omgevingsvergunning voor de kap van bomen is opgenomen in voornoemd plan is daardoor geen nader afwegingsmoment opgenomen in verband met het bosrijke karakter ter plaatse en kan de raad zich diensgevolge in redelijkheid niet het standpunt innemen dat het bosrijke karakter van de wijk gewaarborgd is in voornoemd plan.

De gemeente Best heeft naar aanleiding van hetgeen de raad beoogde en gezien de reacties uit de omgeving ervoor gekozen om de relevante bestemmingen in overleg met



IVN Best, het bestuur van het bewonersoverleg Villawijk/Koekoekbos (verder: het bestuur van het bewonersoverleg) en de indieners van het beroep bij de Raad van State aan te passen.

Over de voorgenomen regeling zijn deze partijen op de hoogte gebracht en heeft overleg plaatsgevonden. De indieners van het beroep bij de Raad van State hebben aangegeven dat ze zich op hoofdlijnen kunnen vinden in de conceptaanpassing van de bestemmingen. IVN Best heeft geen opmerkingen over de concept-aanpassing van de bestemmingen gemaakt. Het bestuur van het bewonersoverleg heeft een schriftelijk reactie ingebracht en met hen is de regeling besproken. Uit het overleg is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een bepaalde mate van regelgeving die werkbaar en objectief toetsbaar moet zijn. Tevens is gesteld dat het aan de gemeente Best is om de aanpassing van de bestemmingen verder uit te werken en de wijk hiervan op de hoogte te stellen.

De gemeente Best heeft vervolgens op 22 december 2014 een brief naar alle wijkbewoners gestuurd met meer informatie over de aanpassing van het bestemmingsplan, de stand van zaken en het proces om tot deze aanpassing te komen. In deze brief is ook aangegeven dat de aanpassing van het bestemmingsplan ook de mogelijkheid biedt om andere relevante wijzigingen door te voeren in het plan gelet op het besluit om op enkele percelen in het Koekoekbos de mogelijkheid op te nemen om alsnog een woning te realiseren. Het betreft het alsnog respecteren van rechten die in een voormalig bestemmingsplan voor het Koekoekbos waren opgenomen. Tenslotte is in de brief ook aangegeven dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan krijgen de bewoners de gelegenheid om het plan te bekijken en vragen te stellen. Hiervoor wordt een aparte bijeenkomst georganiseerd.

Regeling

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en overleg met belanghebbenden is besloten een regeling in het plan op te nemen voor het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden binnen de verschillende bestemmingen waarin het woongebied met een bosrijk karakter is geregeld. Het vergunningenstelsel is derhalve opgenomen in de artikelen [Bos], [Tuin - Bostuin] en [Wonen – Boswonen].

De regeling beoogt enerzijds het bosrijke karakter van het gebied te waarborgen, maar anderzijds ook te voorzien in een flexibel toetsingskader. Het is niet de bedoeling om elke bomenkap vergunningplichtig te maken. Dit past immers niet meer in deze tijd, waarin sprake is van een terugtrekkende overheid, van deregulering en van eigen verantwoordelijkheid van de burger.



De gewenste flexibiliteit is in de regeling gebracht door normaal onderhoud en beheer uit te sluiten van de vergunningplicht. Het begrip 'normaal onderhoud en beheer' is in de begripsbepalingen opgenomen met een ruime definitie. Hieronder vallen ook uitdunning en verjonging alsmede het verwijderen van zieke bomen. Dit laatste echter alleen als sprake is van een onveilige situatie, dus als gevaar dreigt voor personen of schade aan materiële zaken, of als er sprake is van besmettingsgevaar. Uitdunning is eveneens gedefinieerd in de begripsbepalingen. Hieronder vallen maatregelen ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand. Tot slot valt tevens het verwijderen van dode bomen onder het begrip normaal onderhoud en beheer.

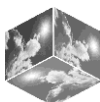
Voorts geldt voor de bestemming 'Wonen – Boswonen' een soepeler regime omdat daar alleen het vellen en/of rooien van bomen vergunningplichtig is gemaakt vanwege het beeldbepalende karakter van de bomen in het woongebied. Overige houtopstanden kunnen dus zonder vergunning worden gerooid.

Er is voor gekozen geen uitzondering te maken op de vergunningplicht voor bomen met een bepaalde hoogte of stamomtrek. Het woongebied met een bosrijk karakter kenmerkt zich namelijk door een groot aantal jonge bomen en bomen met een geringe stamomtrek. Wanneer deze uitgezonderd zouden zijn van de vergunningplicht, zou een groot deel van de bomen zonder vergunning gekapt kunnen worden. Dat zou afbreuk doen aan het beeldbepalende bosrijke karakter van het gebied. De waarde van dit gebied wordt niet zozeer bepaald door individuele bomen met een grote omvang, maar door de houtopstand als geheel.

De vergunningplicht geldt voor de werken en werkzaamheden die beschreven staan in het eerste lid van het artikel. Daarin is onder meer genoemd: werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben. Voorbeelden van dergelijke werkzaamheden zijn: overmatige snoeiwerkzaamheden, verwijderen van een groot deel van het wortelstelsel van bomen, ernstige beschadiging van de stam van bomen e.d.

De vergunning wordt alleen verleend als behoud, herstel en instandhouding van het woongebied met een bosrijk karakter (als geheel) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast door het vellen of rooien.

Op grond van artikel 2.22, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het in de Wabo opgenomen toetsingskader. In de regels van het vergunningstelsel is expliciet aangegeven dat als voorschrift aan de vergunning in ieder geval een herbeplantingsplicht kan worden verbonden. Andere voorschriften zijn natuurlijk ook mogelijk.



In de bestemmingsplanregeling is dientengevolge het volgende aangevuld voor wat betreft de definities:

boom:

houtachtig gewas met een enkele, stevige, houtige overblijvende stam die zich pas op een bepaalde hoogte boven de grond vertakt, waaronder niet vallen gewassen met een hoogte van minder dan 3 meter.

erfafscheidingen:

afscheidingen die al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst ten behoeve van het aanbrengen van een scheiding tussen percelen.

herbeplanten:

het op hetzelfde perceel ter vervanging van een gevelde of gerooide boom of houtopstand, terug plaatsen van een boom of houtopstand, die dezelfde grootte krijgt voor wat betreft stamomtrek en/of hoogte.

houtopstand:

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit houtachtige overblijvende gewassen zoals struiken of bomen, waaronder niet vallen bomen met een hoogte van minder dan 3 meter en struiken met een hoogte van minder dan 2 meter.

normaal onderhoud en beheer:

Onderhoud en beheer van het woongebied met een bosrijk karakter als geheel, gericht op een duurzame instandhouding, waaronder met betrekking tot vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden in ieder geval worden begrepen:

- a. Uitdunning en verjonging;*
- b. Het verwijderen van zieke bomen, uitsluitend als dit noodzakelijk is vanuit oogpunt van veiligheid (dreigende schade aan personen en/of zaken) of als dit noodzakelijk is ter voorkoming van de overdracht van ziektes aan andere bomen;*
- c. Het verwijderen van dode bomen.*

uitdunning:

velling of rooiing die uitsluitend als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand moet worden beschouwd.



Daarnaast is in de bestemmingsregeling de volgende regeling voor een omgevingsvergunning voor het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden opgenomen.

Artikel Bos

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

Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, in- en uitritten naar woonpercelen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben.

Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden:

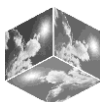
- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan verleende omgevingsvergunning of anderszins.

Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.3.1 indien door de werken of werkzaamheden dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het behoud, herstel en de instandhouding van het ruimtelijke en beeldbepalende karakter van het woongebied met een bosrijk karakter (de bomen en houtopstanden) en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of de mogelijkheden voor dat behoud, herstel en die instandhouding niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 onder e kan als voorschrift in ieder geval worden verbonden de verplichting tot herbeplanten binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen termijn.



Artikel – Tuin - Bostuin

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

Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Tuin - Bostuin' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben.

Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden:

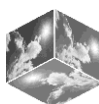
- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer;
- b. die passen in het kader van een normaal tuinonderhoud in een woongebied met een bosrijk karakter;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan verleende omgevingsvergunning of anderszins.

Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 indien door de werken of werkzaamheden dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het behoud, herstel en de instandhouding van het ruimtelijke en beeldbepalende karakter van het woongebied met een bosrijk karakter (de bomen en houtopstanden) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of de mogelijkheden voor dat behoud, herstel en die instandhouding niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 onder c kan als voorschrift in ieder geval worden verbonden de verplichting tot herbeplanten binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen termijn.



Wonen - Boswonen

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

Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Wonen - Boswonen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en/of rooien van bomen of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg kunnen hebben.

Uitzonderingen

Het in artikel 10.6.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden:

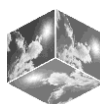
- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer;
- b. die passen in het kader van een normaal tuinonderhoud in een woongebied met een bosrijk karakter;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan verleende omgevingsvergunning of anderszins.

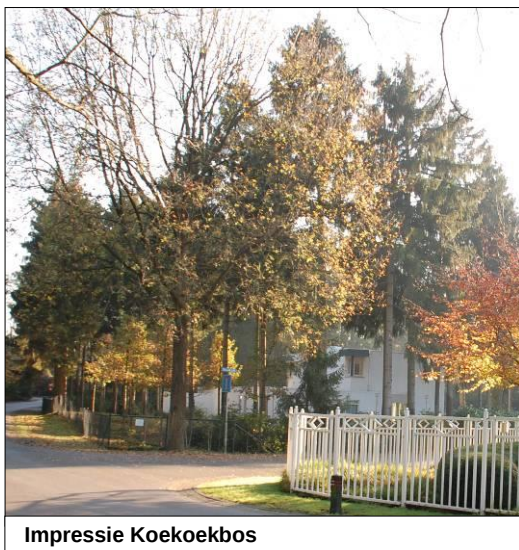
Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.6.1 indien door de werken of werkzaamheden dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het behoud, herstel en de instandhouding van het ruimtelijke en beeldbepalende karakter van het woongebied met een bosrijk karakter (de bomen en houtopstanden) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of de mogelijkheden voor dat behoud, herstel en die instandhouding niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

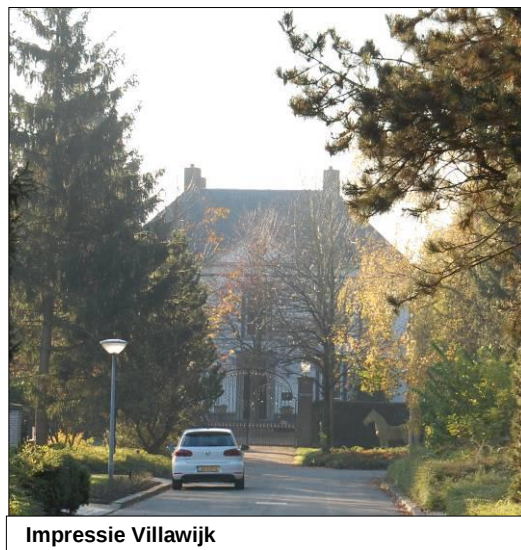
Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.6.1 kan als voorschrift in ieder geval worden verbonden de verplichting tot herbepanten binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen termijn.





Impressie Koekoekbos



Impressie Villawijk

1.3 Herziening bebouwingsmogelijkheden

1.3.1. Bestaande situatie

Koekoekbos

Het Koekoekbos wordt ten westen begrensd door het golfterrein, ten noorden door het Wilhelminakanaal en de weg De Dieze en ten oosten door de Villawijk. De grens in het zuiden bestaat uit het golfterrein.

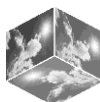
Het Koekoekbos wordt gekenmerkt door ruime woningen in het groen. De wijk is opgezet met vrijstaande woningen overwegend met 1 bouwlaag met een platte afdekking of een kap. De woningen staan op grote percelen. De woningen hebben hier een oppervlakte van maximaal 625 m² en er mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Hierdoor blijft er voldoende ruimte op het perceel over om het groene karakter met naaldbomen te waarborgen.

Ieder perceel wordt in het Koekoekbos groen ingepast door de opzet van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en de regeling in het vigerende bestemmingsplan.

Villawijk

Meer naar het oosten (ten opzichte van het Koekoekbos) is de Villawijk gelegen. De westelijke grens bestaat dus uit het Koekoekbos, fysiek bestaat de grens uit een sloot tussen het Koekoekbos en de Villawijk. Ten noorden wordt de villawijk begrensd door het Wilhelminakanaal en de weg de Dieze. Ten oosten bestaat de grens uit de Eindhovenseweg-zuid en ten zuiden uit enkele bedrijfsperven aan deze weg.

Binnen de Villawijk is sprake van ruim opgezette percelen met vrijstaande woningen. Het behoud van de houtopstanden en het naaldbos is hier echter minder nadrukkelijk. De breedte van de percelen is hier minimaal 35 meter en de oppervlakte is minimaal 1.400 m². Er zijn voornamelijk vrijstaande woningen en villa's gerealiseerd, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een kap.



Ondanks de mindere stringente groene opzet van de wijk heeft het gebied toch een groen karakter door brede groene bermen, de aanwezigheid van vijvers omgeven door houtopstanden en brede kavels met siergroen.

1.3.2. Nieuwe situatie

Zilvermeeuwlaan 6

De gemeente Best heeft toestemming gegeven voor de kavelsplitsing van het perceel Zilvermeeuwlaan 6 in twee percelen met een omvang van minimaal 2.250 m². Deze perceelgrootte sluit aan bij de regels van het oude bestemmingsplan 'Koekoekbos' en tevens wordt daarmee een bestaande bouwtitel uit het verleden gerespecteerd.

Arnold P. Nosseklaan 6

De gemeente Best heeft toestemming gegeven voor de kavelsplitsing van het perceel Arnold P. Nosseklaan 6. Dit perceel heeft een oppervlakte van 4.227 m². De gemeente heeft vrijstelling gegeven voor de splitsing van deze kavel in twee percelen met een omvang van minimaal 2.090 m². Conform de regels van het bestemmingsplan 'Koekoekbos' is een minimale kavelgrootte vereist van 2.250 m². Om de splitsing alsnog mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid van 10%. Hiermee voldoet het voornemen aan de regels van het bestemmingsplan 'Koekoekbos' en tevens wordt daarmee een bestaande bouwtitel uit het verleden gerespecteerd.

Perceel ten zuiden van Zilvermeeuwlaan 4

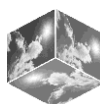
De gemeente Best heeft aangegeven dat zij de realisatie van een woning ter plaatse van het perceel ten zuiden van de Zilvermeeuwlaan 4 toestaat indien er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Het betreft het perceel, kadastraal bekend onder sectie F, perceelnummer 997. Het perceel kent een oppervlak van 3.082 m².

Hiermee wordt een bestaande bouwtitel uit het verleden gerespecteerd.

Sperwerlaan 4, Valklaan 1 en Fuutlaan 4

De percelen Sperwerlaan 4, Valklaan 1 en Fuutlaan 4 betreffen percelen met een groot perceeloppervlak, waar op basis van de oude bestemmingsplannen 'Koekoekbos' en 'Herziening Koekoekbos' op het perceel een tweede woning gebouwd kon worden. Burgemeester en wethouders hebben besloten deze rechten weer te herstellen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze rechten weer opgenomen, zodat ter plaatse indien voldaan wordt aan de bestemmingsregels na perceelsplitsing een vrijstaande woning gebouwd kan worden binnen het bestemmingsvlak c.q. bebouwingsvlak.

Hiermee worden bestaande bouwtitels uit het verleden gerespecteerd.



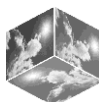
1.4 Herziening beeldkwaliteit erfafscheidingen

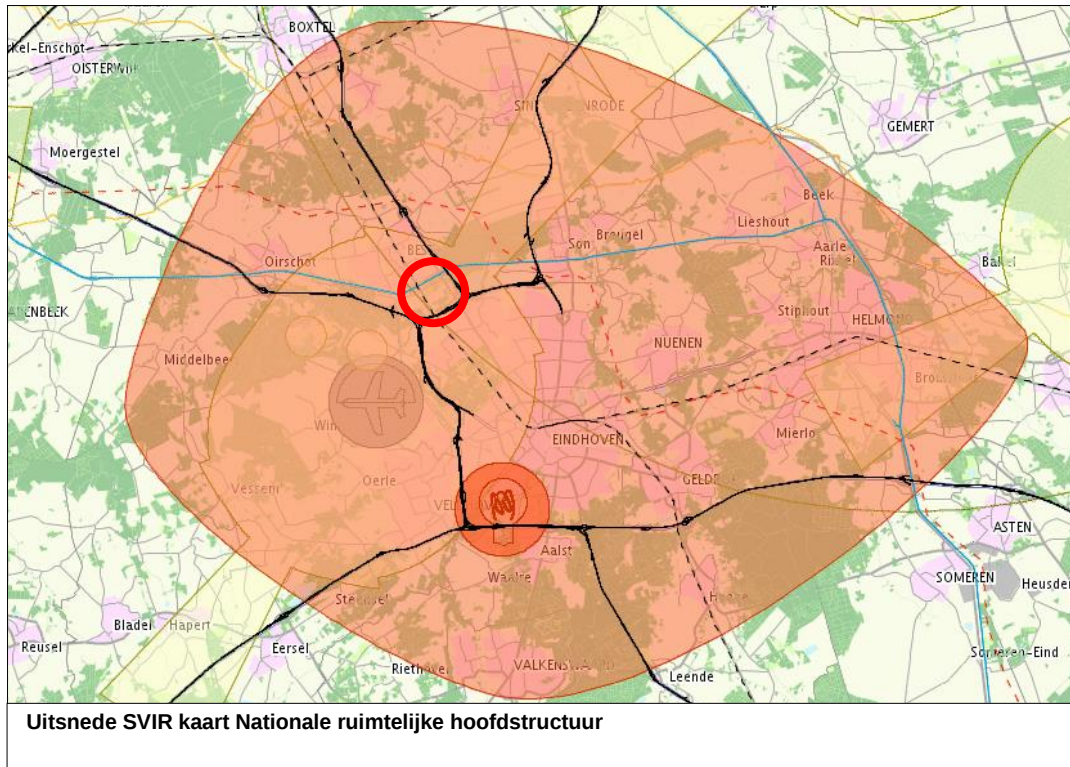
Binnen de gemeente Best wordt een uniform erfafscheidingen beleid gehanteerd ten aanzien van woonbebouwing. Concreet betekent dit dat vóór de voorgevels van woningen uitsluitend erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn toegestaan.

Aangezien het woongebied Koekoekbos en Villawijk in Best een bijzonder woongebied betreft met villa's op grote kavels, deels ingericht als wonen in het bos, wenst de gemeente in tegenstelling tot bij andere wijken in de gemeente Best vanuit een oogpunt van veiligheid rondom de percelen erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toe te staan. Dit is in voorliggend bestemmingsplan als zodanig in de regels ook mogelijk gemaakt. Toegangspoorten alsook pilasters aan weerszijden daarvan, worden voor de interpretatie van de toegestane bouwhoogte van een bouwwerk aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Vanuit het algemeen belang is het gezien de toegelaten hoogte wel wenselijk om voor de uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen op de grens tussen privé en openbaar, beeldkwaliteitseisen op te nemen. Voor deze bijzondere bouwmogelijkheid (2 meter hoogte voor erfafscheidingen) worden eisen gesteld die als welstandscriteria dienen te worden beschouwd zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet. Het betreft concreet welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die in de nota 'Welstand met beleid' van de gemeente is vastgelegd. De betreffende welstandscriteria zijn van toepassing op erfafscheidingen tussen privé terrein en de openbare ruimte. Voor erfafscheidingen tussen privé terreinen onderling gelden in beginsel geen welstandscriteria. Een uitzondering hierop vormen gedeelten van erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrenzen in het eerste gedeelte vanaf de grens met de openbare ruimte, waaraan tot een bepaalde afstand vanuit de grens met de openbare ruimte wel eisen worden gesteld.

Doel van de beleidsregel is om te voorkomen dat er in het Koekoekbos en Villawijk e.o. 'dichte' erfafscheidingen in het zicht komen, met name langs wegen. Vergunningsvrije bouwwerken die niet aan de gestelde criteria voldoen, worden aangemerkt als exces zoals bedoeld in de nota 'Welstand met beleid' waartegen handhavend kan worden opgetreden.





3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

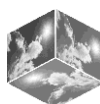
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie



van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 6 vrijstaande woningen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling in een reeds bestaand woongebied. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.1.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.



3.1.3 Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is een planologische kernbeslissing die de hoofdlijnen bevat van het rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. In het SMT zijn de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling van het SMT-2 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereed stelling en instandhouding van de krijgsmacht.

Ten zuiden van de kern Best ligt luchtvaartterrein 'Vliegbasis Eindhoven'. De aanvlieg-route voor het vliegveld is gelegen boven Best. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

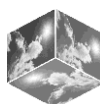
- 1 Funnel.
- 2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS).
- 3 Instrument Landing System (ILS).
- 4 Radarverstoringsgebied.

Ad 1) Naast het directe ruimtegebrek kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag.

Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten. Het planvoornemen betreft géén hoog obstakel dat een belemmering vormt.

Ad 2) Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Eindhoven; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. 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 meter over een afstand van 2 km. Het planvoornemen voldoet hieraan.

Ad 3) De vliegbasis Eindhoven beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Het beoogde appartementencomplex blijft beneden de betreffende hoogte.



Ad 4) Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Eindhoven. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Eindhoven kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen daarom niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Het planvoornemen voorziet niet in een object hoger dan 65 meter.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

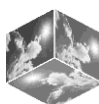
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), vastgesteld op 1 oktober 2010 en per 1 januari 2011 in werking, heeft samen met de Verordening Ruimte de Interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen vervangen. Daarnaast worden in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

De SVRO geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters.

In deel B van de structuurvisie beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Iedere structuur wordt verder onderverdeeld in verschillende structuurvisiegebieden, waarvoor telkens het beleid en de ambities uiteengezet worden.



Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Hoogstedelijke zone'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied bestaat uit:

- het "kralensnoer" van steden en kernen afgewisseld door groene geleidingszones op de overgang van zand- naar kleigebied van Bergen op Zoom, via Roosendaal, Etten-Leur, Breda, Oosterhout, Waalwijk, 's-Hertogenbosch tot Oss;
- twee stedelijke agglomeraties op het zand: Tilburg en Eindhoven-Helmond. De groene geleidingszones tussen de steden hebben een belangrijke functie in het verbinden van de stedelijke gebieden met Het Groene Woud en het overige landelijke gebied;
- Uden-Veghel: Deze steden met omliggende kernen liggen "los" van het overige stedelijke concentratiegebied. Het zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

Onderhavige locatie maakt deel uit van de stedelijke agglomeratie op het zand, Eindhoven-Helmond. 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.

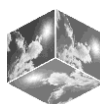
Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van 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.

Partiële herziening structuurvisie 2014

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie RO – partiële herziening 2014 in werking getreden. Een van de wijzigingen is dat de provincie meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers als vertrekpunt laat gelden voor ontwikkelingen.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 6 vrijstaande woningen. De toevoeging van 6 vrijstaande woningen in een bestaand stedelijk gebied kan worden gezien als zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien draagt deze toevoeging bij aan de verstedelijkingsbehoefte zoals die voor het stedelijk concentratiegebied wordt beoogd.



3.2.2 Verordening ruimte 2014 (Vr 2014)

De Verordening ruimte 2014 is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het projectgebied waarop onderhavige projectinitiatieven betrekking hebben maken deel uit van het van 'bestaand stedelijk gebied' van de verordening. Het bestaande stedelijk gebied bestaat in onderhavige situatie uit het woongebied Koekoekbos en Villawijk e.o. Volgens de Verordening Ruimte is het mogelijk een stedelijke ontwikkeling te realiseren indien de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders zoals neergelegd in de Verordening Ruimte. Het planvoornemen houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving aangezien de nieuwe bebouwing wordt ingepast in het bestaande wonen in een woongebied met een bosrijk karakter.

Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

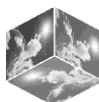
- Algemene regels (hoofdstuk 2), Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3);
- Structuren (hoofdstuk 3), Bestaand stedelijke gebied (artikel 4).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Vr) is in onderhavige situatie niet aan de orde, aangezien dit artikel enkel van toepassing is op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor:

- behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;



- zorgvuldig ruimtegebruik.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en de kernen in landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Wel is in artikel 3.1 van de verordening een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied. Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat dit moet passen binnen de regionaal gemaakte afspraken en zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Onder harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt. Onderhavig project maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de gemeente. Door de gemeente Best wordt aangegeven dat de realisatie van de 6 woningen past binnen huidige bouwafspraken van de bestuurscommissie stedelijk gebied Eindhoven, welke zijn gebaseerd op de actualisatie van de provinciale prognose van 2011.

Conclusie

De voorgestane ruimtelijke invulling past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening ruimte 2014.

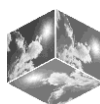
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het plangebied, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en een droombeeld voor de lange termijn. Deze visie vormt een ruimtelijk casco voor concrete projecten en plannen en fungeert enerzijds als afwegingskader en anderzijds als inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en een uitvoeringsprogramma waarin concrete projecten en plannen zijn benoemd. Deel B wordt periodiek geactualiseerd.

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt.



Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners.

Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Aarle/Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.



Uitsnede ruimtelijk fundamenteel structuurvisie Best 2030

Er wordt ingezet op versterking van het centrumgebied als dé plek voor winkelen en voorzieningen, waarbij de stationsomgeving wordt gezien als verlengstuk van het centrum. In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het 'bestaand woongebied'.

Binnen het bestaand woongebied wordt de met andere gemeenten in de regio afgesproken woonbehoefte opgevangen. De bebouwde kom van Best vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. Binnen het plangebied zijn binnen het bestaand stedelijk gebied nog enkele inbreidingsmogelijkheden aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan worden bestaande rechten en vergunning (voor o.a. inbreidingsplannen) gerespecteerd maar zijn geen directe nieuwe ontwikkelingen voorzien.



De natuurwaarden van het boslandschap worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van afwisselende vegetatiestructuren, zoals naald- en loofhout, heide, vennen, moerassen et cetera, en het voorkomen van diverse diersoorten, zoals bosvogels, amfibieën en zoogdieren. Naast natuur- en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van het gesloten boslandschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied. De strategie is hier gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden.

Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw en dergelijke, zijn in de bosgebieden in principe uitgesloten. Dit is echter in tegenspraak met het woongebied met een bosrijk karakter ter plaatse van het plangebied (villawijk en Koekoekbos) waar de aanduidingen 'boslandschap' en 'bestaand woongebied' elkaar overlappen. Enerzijds is woningbouw hier toegestaan, anderzijds bestaan hier ambities met betrekking tot groen. Het een hoeft het ander echter ook niet uit te sluiten. De bestaande woonfuncties waaronder de woningen worden gerespecteerd maar wordt tegelijkertijd gestreefd naar het behoud en herstel van de ecologische waarden in het gebied.

Dit wordt in onderhavig bestemmingsplan geregeld door de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te beperken en de kap van bomen tegen te gaan middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (voorheen aanlegvergunning).

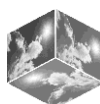
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de respectering van bestaande rechten uit de bestemmingsplannen 'Koekoekbos' en 'Herziening Koekoekbos'. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met de structuurvisie 2030 van de gemeente Best.

3.3.2 Woonbeleid

Woonvisie

In november 2008 is de Woonvisie van de gemeente Best vastgesteld. In de Woonvisie 2008 is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd in relatie tot de destijds beoogde ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. De woonvisie 2008 gaat nog uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zou groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008. Daarnaast is afgesproken dat het woningbouwprogramma input zal zijn voor de bij te stellen BOR-afspraken.

	2009 / 2010	2020	2030	Totale toename 2010-2030
Aantal woningen	11.617	14.253	15.840	
Toename woningen		2.636	1.587	4.223
Woningbezetting	2,5	2,3	2,15	
Aantal inwoners	29.017	32.782	34.056	
Toename inwoners		3.765	1.274	5.039



In het raadsvoorstel 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' (februari 2010) zijn deze veranderingen uiteengezet. Dit is verwerkt in de bovenstaande cijfers voor 2020 en 2030. De eerder aangenomen groei in de Woonvisie 2008 van 4.000 woningen extra in 2021 is nu uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Woningaanbod

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. Best speelt in op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden intensiever ingevuld. Dit is echter niet genoeg; om te voldoen aan de vraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. Ruimte voor nieuwe woongebieden wordt met name gezocht aan de noordzijde van Best.

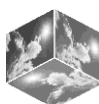
In de oude bestemmingsplannen 'Koekoekbos' en 'Herziening Koekoekbos' waren woningbouwontwikkelingen mogelijk, die voor zover ruimtelijk nog uitvoerbaar ter plaatse worden gerespecteerd in onderhavig bestemmingsplan. Deze individuele bouwlocaties passen binnen de kaders van het woonbeleid.

3.3.3 Welstandsnota

In het bestemmingsplan 'Villawijk, Koekoekbos e.o., Partiële herziening' worden de functies en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. 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.

Vanwege de bijzonder functie van het woongebied Koekoekbos, Villawijk en omgeving met villa's op grote kavels deels ingericht als wonen in het bos worden vanuit het oogpunt van veiligheid rondom de percelen erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan. Dit in tegenstelling tot andere woonwijken in Best waar vóór de voorgevels van de woningen uitsluitend erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn toegestaan.

Vanuit het algemeen belang is het gezien de toegestane hoogte wenselijk om voor de uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen op de grens tussen privé en openbaar, beeldkwaliteitseisen op te nemen. De stadsbouwmeester hanteert de geformuleerde criteria als ontwerpopgave.



Voor het gebied Villawijk en Koekoekbos is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb volgens de systematiek zoals vastgelegd in de nota 'Welstand met beleid'. De betreffende criteria zijn opgenomen in bijlage 1: 'Beeldkwaliteit erfafscheidingen Koekoekbos/villawijk en omgeving' behorende bij deze toelichting.

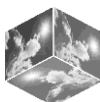
Doel van de beleidsregel is om te voorkomen dat er in het Koekoekbos en Villawijk e.o. 'dichte' erfafscheidingen in het zicht komen, met name lang de wegen. Vergunningsvrije bouwwerken die niet aan de gestelde criteria voldoen, worden aangemerkt als 'exces' zoals bedoeld in de nota 'Welstand met beleid', waartegen handhavend kan worden opgetreden.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

1. autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
2. autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegcategorisering 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 wegcategorisering 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: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best (zie ook paragraaf 3.3.5) gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

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. Het betreft name het auto(snel)wegennet in Nederland. Op het grondgebied van Best zijn de rijkswegen A2, A50 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 het plangebied zijn geen gebiedsontsluitingswegen gesitueerd.

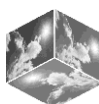
Daarnaast zijn maatregelen nodig om sluipverkeer door de Bestse woonwijken tegen te gaan. Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. Het verblijven is in deze gebieden het belangrijkste aspect. Weggebruikers die het 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. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen type II. Dit zijn 30-km wegen. De erftoegangswegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en komen voor in onderhavig plangebied.

3.3.5 Nota parkeernormen

Op 31 oktober 2011 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping' vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers en is op 1 december 2011 in werking getreden.

Op 3 november 2014 heeft de gemeenteraad een nieuwe 'Nota Parkeernormen 2015' vastgesteld. Directe aanleiding hiervoor was de actualisering van de parkeerkencijfers



door het CROW in 2012 die beter aansluiten op de recente ontwikkelingen in de automobilititeit.

De 'Nota parkeernormen 2015' heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars mag zo min mogelijk onduidelijkheid bestaan over de invulling van de parkeernormen. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn.

Bij het opstellen van de nieuwe parkeernormen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
4. De 'Nota parkeernormen 2015' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

In de nota is onder andere opgenomen op waar (centrum, schil/overloopgebied of rest bebouwde kom) en wanneer (wat voor functie betreft het) aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden.

Voor de woningbouwlocaties in het plangebied zal voldaan worden aan de eis dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. De woningbouwlocaties zijn gesitueerd in het gebied rest bebouwde kom, waarvoor een parkeernorm van toepassing is van 2 per woning (aandeel bezoekers 0,3).

Gezien de omvang van de woonpercelen in het plangebied zal aan de eis om op eigen terrein te parkeren voldaan worden alsmede aan de van toepassing zijnde parkeernorm voor vrijstaande woningen.

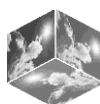
3.3.6 Groenbeleidsplan

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 in stand houden én het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- kenmerkende structuren vastleggen en in stand houden;
- 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:

1. structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen en de bomen daarbinnen);
2. inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
3. 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 zo nodig 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 hiervoor vijf niveaus van bomenstructuur.

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 kan men een openbare ruimte creëren die duurzaam en efficiënt in stand gehouden kan worden en die voldoet aan de functionele basis eisen 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.

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij het instandhoudingsbeheer van het groenbeleidsplan. Daar waar mogelijk en noodzakelijk wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor de hierboven genoemde maatregelen.

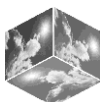
3.3.8 Archeologie

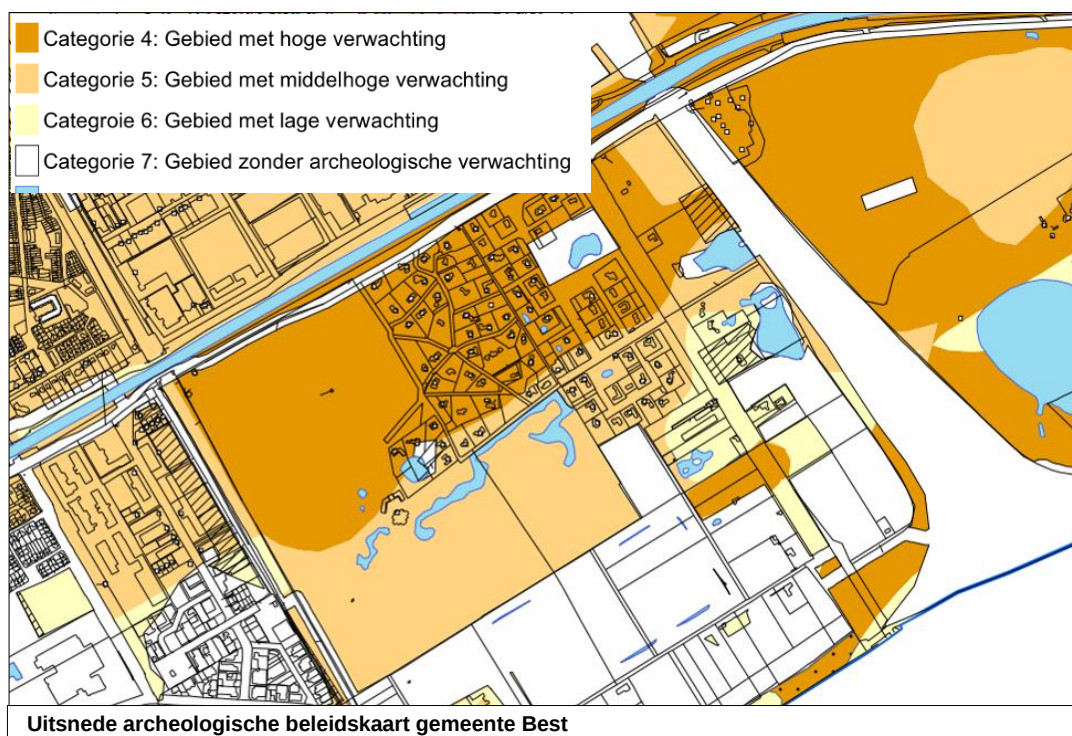
Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen.

De uitgangspunten van het beleid zijn:

- zoveel mogelijk ontzien van bekende archeologische waarden en verwachtingen;
- archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond;
- archeologisch onderzoek moet, waar mogelijk, leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering;
- de archeologische beleidskaart wordt verwerkt op de verbeelding van nieuwe bestemmingsplannen.

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. De archeologische beleidskaart is verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Villawijk, Koekoekbos e.o., Partiële herziening'.





Middels een stroomschema wordt per gebied met een bepaalde archeologische verwachting en per oppervlakte van een project, aangegeven of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in wijzigingen van bestemmingen of roering van gronden, is in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen het plangebied komen de volgende archeologische verwachtingen voor:

Categorie 4: Gebied met hoge verwachting;

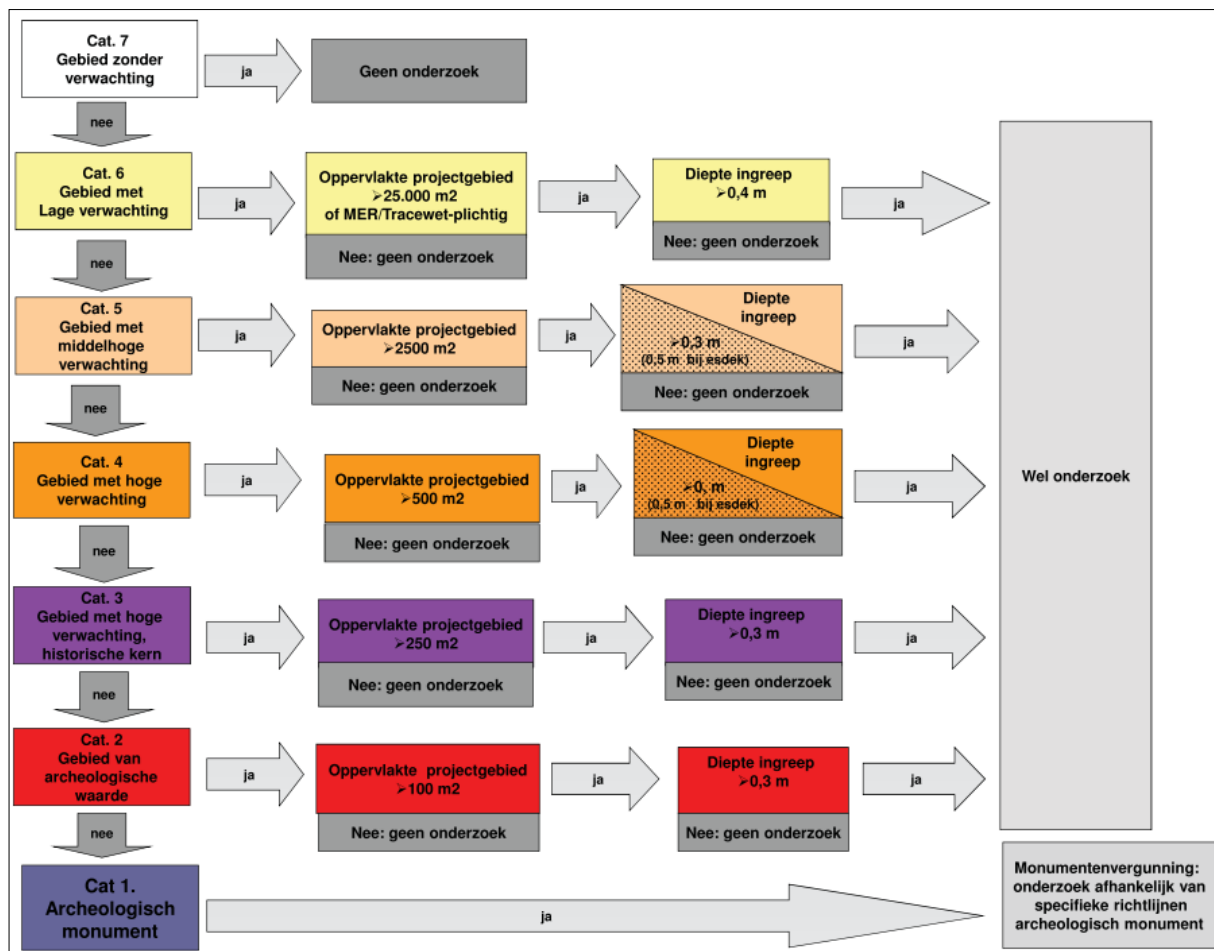
Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting;

De hoge en middelhoge verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in respectievelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Ter bescherming van de archeologische waarden gelden een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van bouwwerken. Per bestemming geldt een andere ondergrens voor archeologisch onderzoek.

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd, indien de bouwplannen en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.





3.3.9 Luchtkwaliteitsplan Best

In 2009 is het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best vastgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft 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. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

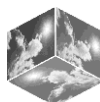
In het 'Luchtkwaliteitsplan 2009' werd uitgegaan van een 2 sporenbeleid om het aspect lucht te toetsen. Te weten:

Spoor 1

Betreft de toetsing aan bestaande wet- en regelgeving (specifieke regels).

Spoor 2

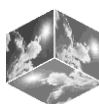
Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te



realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Op 8 juni 2014 heeft het college de 'Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant als beleidsregel vastgesteld die op 16 juli 2014 in werking is getreden. Hierdoor is de systematiek voor spoor 2 gewijzigd en vereenvoudigd. Spoor 2 moest vroeger worden toegepast voor alle ontwikkelingen bij alle doorgaande wegen, nu alleen nog voor 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen (ca. 10.000 motorvoertuigen of meer).

Voor een nadere beschrijving van het aspect luchtkwaliteit getoetst aan onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3.



5 Milieuhygiënische en planologisch aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Per aspect wordt hierna eerst ingegaan op het algemeen geldende beleid en de relevante wetgeving.

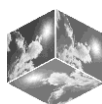
5.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Ten aanzien van industrieterreinen is in de Wgh bepaald dat wanneer met het vaststellen van een bestemmingsplan een industrieterrein in de zin van deze wet ontstaat, tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld dient te worden, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Dit gebeurt op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone.

In artikel 53 Wgh is bepaald dat buiten een bestaande zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die krachtens die vaststelling deel uit gaan maken van de bestaande zone, kan ex artikel 55, vierde lid Wgh met betrekking tot geprojecteerde, aanwezige of in aanbouw zijnde woningen in dat gebied een hogere waarde dan 50 dB(A) worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen de waarde 55 dB(A) en voor wat aanwezige of in aanbouw zijnde woningen betreft 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden. Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.



5.1.1 Spoorweglawaaï

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor spoorverkeer houdt in dat langs een spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt onder andere in de volgende situaties:

- realisatie van een geluidsgevoelige bestemming in de zone via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit);
- de aanleg van een spoorweg mogelijk maken via een ruimtelijk besluit (tracébesluit / bestemmingsplan/projectbesluit);
- de wijziging van een bestaande spoorweg in het kader van de Wgh (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

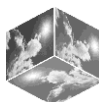
In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone een basisbeschermingsniveau, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag gemotiveerd een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.

De geluidzone van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied is, conform de kaart van 1 september 2003 behorende bij Besluit geluidhinder spoorwegen, 750 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient onderzocht te worden wat de geluidbelasting is of zal worden en of hier een Hogere waarde procedure voor doorlopen dient te worden. Voor nieuwe woningen langs de bestaande, gezoneerde spoorwegen kan een grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 68 dB (uiterste grenswaarde).

Voor de mogelijk te realiseren woning in de zuid-oost hoek van het plangebied (locatie Patrijslaan/Zilvermeeuwlaan) is akoestisch onderzoek verricht. Uit de resultaten van dit onderzoek (zie bijlage 9) blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer ten hoogste 59dB bedraagt. Daarmee voldoet de berekende geluidbelasting niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Echter wel ruimschoots aan de maximale ontheffingswaarde (68dB). Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB en bedraagt niet meer dan de individuele geluidbelasting van de geluidbron met de hoogste bijdrage. Op basis van de individuele geluidbelasting blijkt dat om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen de karakteristieke geluidwering ten minste $(59-33=)$ 26 dB dient te bedragen.

Voor de realisatie van het plan voor wat betreft de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel is een hogere waarde aangevraagd. Deze procedure is separaat naast de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Op 30 juli 2015 heeft de afdelingsmanager Uitvoering namens het college van burgemeester en wethouders dit besluit genomen. Het besluit met bijbehorende bijlagen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.



5.1.2 Wegverkeerslawaaï

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone een beschermingsniveau van 48 dB, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.

De hoogte van deze maximaal toelaatbare (grens)waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied.

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

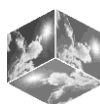
Voor een weg buiten de bebouwde kom en voor een auto(snel)weg (zowel binnen als buiten de bebouwde kom):

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

De Eindhovenseweg-zuid is een weg buiten de bebouwde kom, bestaande uit twee rijstroken. Hier dient dus een zone van 250 meter aangehouden te worden. De rijksweg A2 bestaat ter hoogte van het plangebied uit 4 rijstroken waarvoor een zone van 400 meter geldt. De Dieze is een weg buiten de bebouwde kom, bestaande uit 1 rijstrook met een maximum snelheid van 60 km/uur. Deze weg heeft een zone van 250. Binnen deze zones dient bij de ontwikkeling van een geluidgevoelig object onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting ter plaatse van het object.

De wegen in het plangebied zelf maken onderdeel uit van een zogenaamd 30-km gebied.

Gezien de feitelijke situatie van het plangebied en de daarin opgenomen nieuwbouwontwikkelingen kan aangenomen worden dat voldaan zal worden aan de

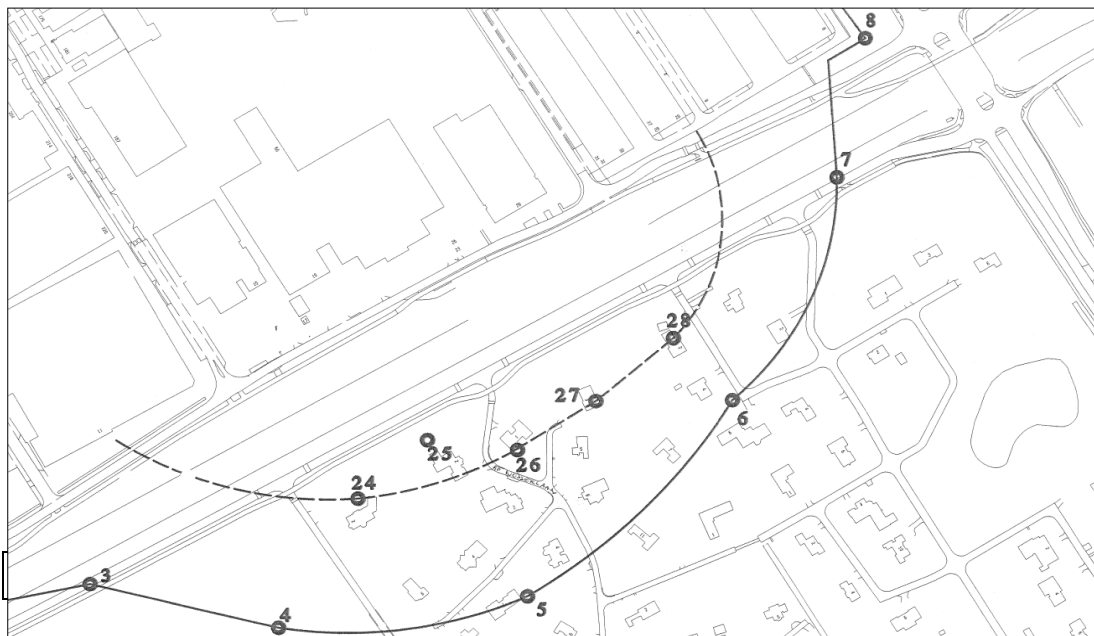


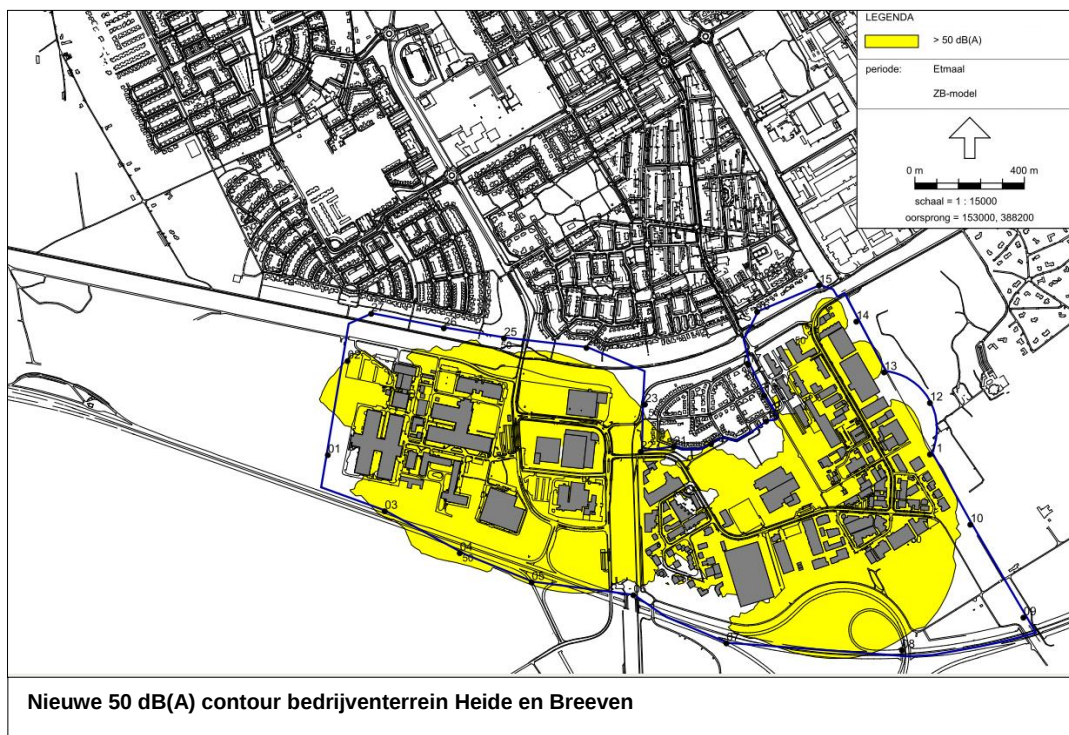
wettelijk vereisten ten aanzien van het aspect verkeersgeluid voor wat betreft het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van de te realiseren woningen.

Voor de mogelijk te realiseren woning in de zuid-oost hoek van het plangebied (locatie Patrijslaan/Zilvermeeuwlaan) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek verricht gezien de nabijheid van het parkeerterrein van de Golfclub van Best. Uit de resultaten van dit onderzoek (zie bijlage 9) kan geconcludeerd worden dat het treffen van maatregelen met betrekking tot het geluid vanwege wegverkeer niet noodzakelijk is.

5.1.3 Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied is het gezoneerde bedrijventerrein 't Zand gelegen. Op grond van de Wet geluidhinder dient een geluidszone te worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'. Dergelijke inrichtingen worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is op 6 juni 1991 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidszone vastgesteld rond het industrieterrein 'Noord' (inmiddels industrieterrein 't Zand geheten).



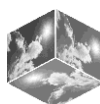


Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein – dat wil zeggen van alle bedrijven cumulatief - niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Ook binnen de geluidszone geldt voor (nieuwe of uitbreiding van) woningen een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In bepaalde gevallen is de vaststelling van een hogere grenswaarde tot 55 dB(A) mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is een hogere waarde tot 60 dB(A) mogelijk.

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 't Zand is destijds een onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein op en binnen de nieuw vast te stellen geluidszone.

Momenteel zijn op het industrieterrein 195 bedrijven gevestigd. Voor het onderzoek is een inventarisatie uitgevoerd van de totale geluidsruimte die op basis van vigerende geluidsvoorschriften is vergund aan de bedrijven op het bedrijventerrein 't Zand. De totale vergunde geluidsruimte is vervolgens getoetst aan de geluidsruimte die beschikbaar is in de nieuwe geluidszone. Op deze manier is inzicht verworven in de akoestische gevolgen van de vigerende geluidsvoorschriften voor de nieuwe geluidzone.

De grenswaarden van L_{etmaal} 50 dB(A) op de zonegrens van industrieterrein 't Zand en L_{etmaal} 55 dB(A) ter plaatse van woningen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone worden niet overschreden.



De geluidzone zoals deze is vastgesteld middels het bestemmingsplan 'geluidszone bedrijventerrein 't Zand' is in onderhavig bestemmingsplan dus overgenomen. Verder zijn er geen geluidszones van industrieterreinen van invloed op het plangebied.

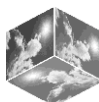
Ook industrieterrein Heide en Breeven is een voor industriële doeleinden bestemd terrein, waarop de vestiging van zogenaamde categorie A-inrichtingen (Wgh) evenwel is uitgesloten en waarvoor bij besluit van 7 september 1993 door burgemeester en wethouders van Best beleidsmatig een gemeentelijke geluidszone is vastgesteld.

Evenals voor het industrieterrein 't Zand is in 1993 een geluidsboekhouding opgezet voor het beheer en de bewaking van de geluidszone rond het industrieterrein Heide en Breeven. De geluidsboekhouding wordt jaarlijks geactualiseerd. Uit de actualisatie is gebleken dat de beleidsmatig vastgestelde gemeentelijke geluidszone door een te krap gekozen ligging van de zone, die in een aantal situaties samenvalt met de grens van het industrieterrein, voor een aantal bedrijven onnodig beperkend is.

Aangezien is geconstateerd dat op de beleidsmatig vastgestelde zonegrens van het industrieterrein Heide en Breeven de ten hoogste toegestane geluidsbelasting plaatselijk werd overschreden, is tevens besloten om tegelijk met de planwijziging voor Heide en Breeven de ligging van de geluidszone te wijzigen. De geluidszone van Heide wordt in westelijke richting uitgebreid en van Breeven in noordoostelijke richting. Aan de noordzijde van het industrieterrein Heide en Breeven, waar de bestaande zone grenst aan de woonwijken Batadorp, Wilhelminadorp en Heuveleind, wordt de ligging van de geluidszone gehandhaafd. Aan de zuidzijde valt de zone samen met rijksweg A58/A2. Binnen de geluidzone zijn geen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen gesitueerd.

Voorts is besloten dat toetsing van de gecumuleerde geluidsbelasting op de zone in principe alleen nog maar plaatsvindt ter bescherming van woongebieden ter plaatse van de in 1993 vastgelegde discrete zonebewakingspunten op de noordelijke zonegrens en nieuwe oostelijke zonegrens en dat de geluidszone aan de zuid- en westzijde van Heide en Breeven wordt vrijgelaten, hetgeen betekent dat hier in de toekomst geen toetsing zal plaatsvinden.

Het zonebeheerplan biedt bij vergunningverlening of melding in het kader van de Wabo en de Wm dan ook slechts een beleids- en toetsinstrument i.c. beleidsregel voor het bevoegd gezag zonder sturing op basis van de Wro. Ook andere (milieu)wetgeving levert daar waar sprake is van een beleidsmatig gemeentelijke gezondeerd industrieterrein vooralsnog geen mogelijkheden om als sturingsinstrument bij het toestaan van nieuwe bedrijvigheid te fungeren. De betreffende geluidzone voor het bedrijventerrein worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet overgenomen.



5.1.4 Luchtverkeerslawaaï

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt (op dit moment nog) uitgedrukt in de Kosteneenheid, ooit ontwikkeld door ene heer Kosten op basis van hinderbeleving rondom Schiphol. De Kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Bij besluit van 18 december 2007 heeft de minister van Defensie het luchtvaartterrein Eindhoven aangewezen tot militair luchtvaartterrein waarvoor een geluidszone voor luchtvaartuigen geldt met een grenswaarde van 35 Kosteneenheden (Ke) en met de bijbehorende geluidcontouren behorende bij de maximale waarden 40, 45, 55 en 65 Ke.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o. Partiële herziening' is op basis van interpolatie van beschikbare gegevens voor een klein gedeelte gelegen binnen de 35-37 Ke contour van vliegbasis Eindhoven. Binnen deze contouren zijn in principe geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan. Geen van de nieuwe woningbouwlocaties in Koekoekbos is gesitueerd binnen de 35-37 Ke contour van vliegbasis Eindhoven (luchtzijdig geluid).

Getoetst is aan het Luchthavenbesluit 356 (besluit van 26 september 2014 tot vaststelling van een luchthavenbesluit voor de militaire luchthaven Eindhoven – kaart geluidszone – KE contouren) zoals in werking getreden op 14 november 2014 alsmede het vernieuwde Luchthavenindelingsbesluit zoals dat per 1 juli 2015 van toepassing zal zijn en door vertaald zal worden in het Barra/Rarro.

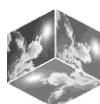
Gevolgen bestemmingsplan

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen dient rekening te worden gehouden met de in de van toepassing zijnde 'Geluidzone – grote luchtvaart'. De regels behorende bij deze aanduiding voorzien in een verwijzing naar de regeling in het Besluit Grote Luchtvaart.

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.



In verband met de ontwikkeling in het plangebied, waarbij op een zestal locaties in het plangebied nieuwe woningen (extra) kunnen worden ontwikkeld, is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Op vijf van de zes locaties is sprake van een planologische bestemming (bouwvlak binnen woonbestemming) op basis waarvan woningbouw gerealiseerd kan worden. Voor deze locaties staat de uitvoerbaarheid van de nieuwbouwontwikkeling niet ter discussie.

Voor de locatie Patrijslaan/Zilvermeeuwlaan, waar nog geen bebouwingsvlak aanwezig was in het vigerende plan is ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan (woonbestemming met bouwvlak) een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Tevens kan gesteld worden op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de onderzoekslocatie en is er géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

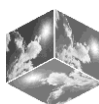
Op grond van het historisch bodemonderzoek (zie bijlage 8) kan derhalve worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen om ter plaatse een woning op te richten.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best sluit hier ook op aan en legt beperkingen op aan de realisatie van milieugevoelige objecten nabij onder ander snelwegen.



Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

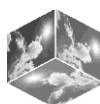
Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van mogelijk 6 woningen (bestemd) in een bestaand woongebied. Daarmee is sprake van een toename van 6 woningen in het woongebied. De betreffende situaties zijn op grote afstand van een snelweg, provinciale weg of andere drukke wegen (Eindhovenseweg zuid) gesitueerd en bovendien betreft het niet zogenaamde 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen. De 'Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' (zie paragraaf 3.3.9) heeft namelijk geen invloed binnen de van toepassing zijnde zones van drukke wegen voor woningen. In de nabijheid van het plangebied zijn bovendien geen veehouderijen aanwezig.

De planontwikkeling binnen het plangebied kan daarom worden gezien als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit aangezien de 3% grens pas wordt overschreven bij woningbouwontwikkelingen van 1.500 woningen of meer. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.



5.4 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM (tegenwoordig IenM) beschreven in de Herziening Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving.

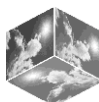
Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook 'Bedrijven en milieuzonering', VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Er zijn geen geurbelastende (agrarische)bedrijven in of nabij het plangebied aanwezig. Indien dergelijke bedrijven zich in de toekomst in de nabijheid van het plangebied willen vestigen zal de geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het plangebied onderzocht moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. Nieuwe geurgevoelige objecten zijn niet voorzien. Het aspect geur behoeft dan ook geen nader onderzoek.

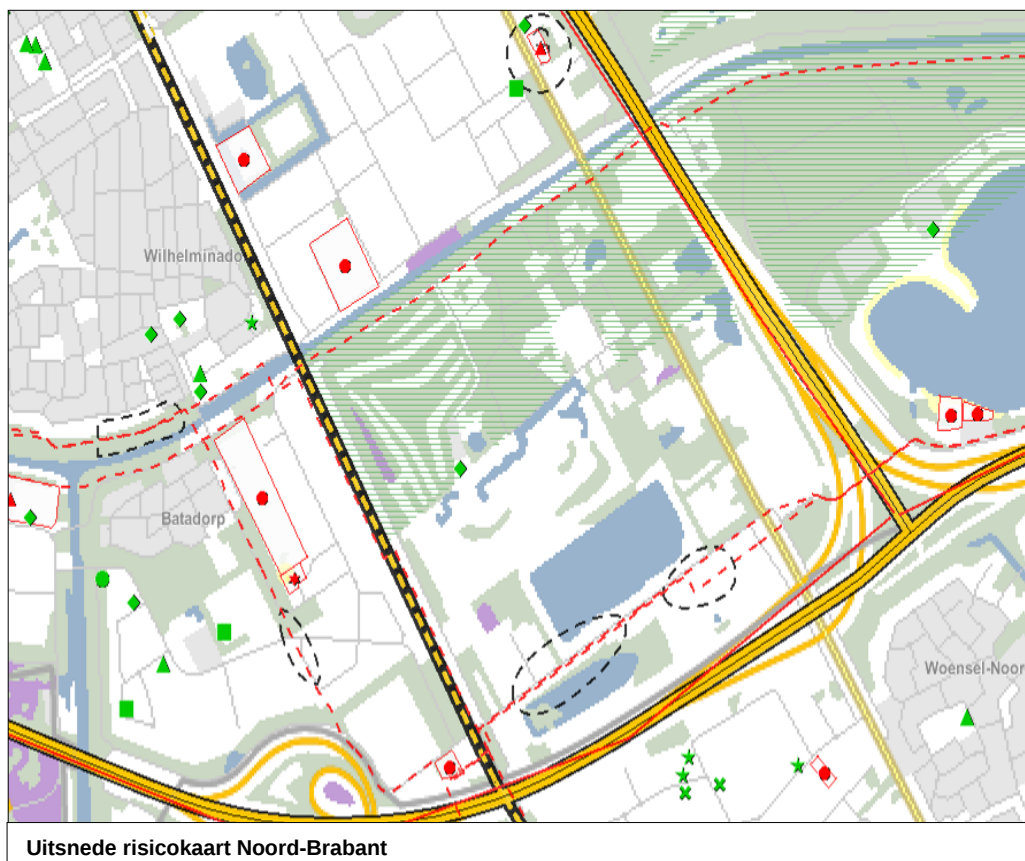
5.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:



- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Het planvoornemen kan mogelijk worden beïnvloed door diverse risicobronnen. Alle risicobronnen in de omgeving zijn in kaart gebracht en de resultaten staan hieronder kort weergegeven.



Inrichtingen

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele Bevi-inrichtingen aanwezig. De risicocontour van deze inrichtingen is echter gelegen op de terreingrens van de betreffende inrichting. Deze is dan ook niet van invloed op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.



Transport gevaarlijke stoffen over de weg / spoor / Wilhelminakanaal en luchtvaart

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet. In de nabijheid van het plangebied is de rijksweg A2 en de A50 gelegen.

Weg

Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit houdt in dat de gemiddelde afstand PR 10^{-6} van 0 meter moet worden aangehouden in het kader van het plaatsgebonden risico.

Voor de risicocontour bedraagt de afstand tot de A2 en A50 meer dan 200 meter. De risicocontouren hebben dan ook geen gevolgen (belemmeringen) voor het bestemmingsplan.

Vaarweg

Vervoer gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal kanaal is dermate laag dat EV géén rol speelt voor het plangebied.

Spoor

Voor de risicocontour bedraagt de afstand tot de de spoorlijn Eindhoven-Boxtel meer dan 200 meter. De risicocontour heeft dan ook geen gevolgen (belemmeringen) voor het bestemmingsplan.

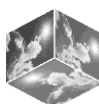
Vliegveld

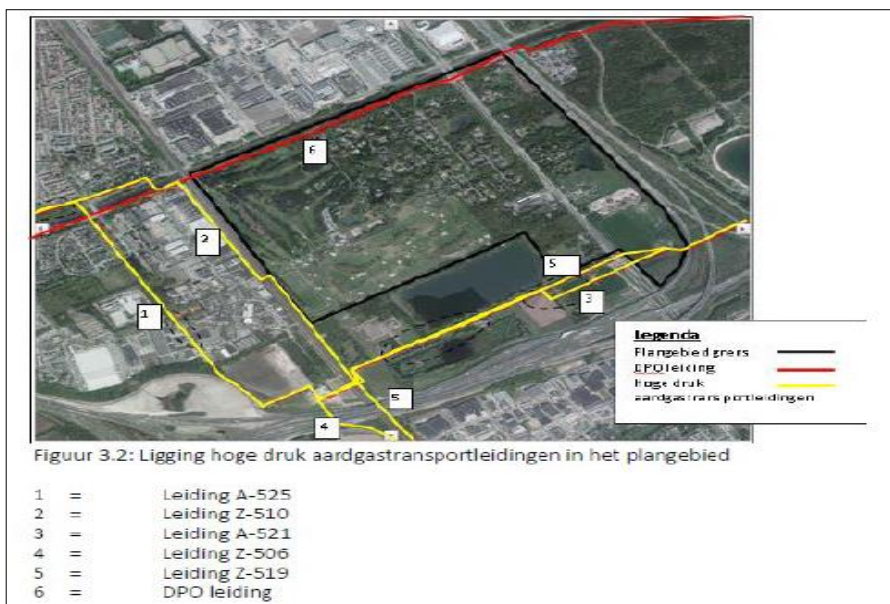
- de plaatsgebonden risicocontouren behorende bij het vliegveld reikt niet tot plangebied;
- de groepsrisico-overwegingen zijn integraal gemaakt in samenwerking met SRE en een verdere groepsrisicoverantwoording is niet verplicht.

Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.





In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR 10^{-8} per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

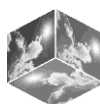
Zoals op de risicokaart te zien is er een Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)-leiding in het plangebied gelegen. De professionele risicokaart geeft aan dat de PR 10-6 = 0 meter bedraagt en er uitgegaan wordt van een dodelijk effectafstand van 25 meter. Aangezien de afstand van de DPO-leiding tot dichtstbijzijnde locatie voor (nieuwe) woningbouw binnen het plangebied meer dan 25 meter bedraagt is de DPO-leiding niet relevant in het kader van externe veiligheid.

In verband met de bescherming en het beheer van de DPO-leiding, dient een belemmeringenstrook bestemd te worden. De betreffende leiding en de daarbij behorende beschermingszone wordt in dit bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Binnen deze strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Daarnaast zijn buiten het plangebied enkele gasleidingen gesitueerd. Deze leidingen zijn niet relevant in het kader van externe veiligheid gezien de ligging van deze leidingen ten opzichte van de locaties waar woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd.

Opslag ontplofbare stoffen

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is



verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd. In of nabij het plangebied worden geen ontplofbare stoffen opgeslagen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

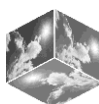
Het planvoornemen betreft de realisatie van mogelijk 6 woningen in een bestaand woongebied. In de nabijheid van het plangebied zijn nauwelijks bedrijven aanwezig. Op het adres Golfaan 1 is Golfclub Best met parkeerterrein en clubhuis gevestigd. Voor een dergelijke voorziening geldt op grond van de VNG-uitgave een grootste (indicatieve) richtafstand van 10 meter op basis van geluid (verkeersaantrekkende werking en parkeren). Dit betreft een milieucategorie 1 bedrijf. De werkelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van dit bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van een woning in het plangebied bedraagt meer dan 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Om te beoordelen of de te realiseren woonbebouwing in het kader van een goed woon- en leefklimaat kunnen worden verantwoord binnen het plangebied is er akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van de activiteiten en werkzaamheden binnen de op de golfbaan gesitueerde horecagelegenheid (clubhuis) inclusief de daarbij behorende voertuigbewegingen van bezoekers en leveranciers op het parkeerterrein en van pratende mensen op het buitenterras. Daarnaast is in het onderzoek ook gekeken of de horecagelegenheid niet wordt ingeperkt in de bedrijfsvoering door de te realiseren woningen. Hierbij is als referentie gehanteerd de meest dichtbij gesitueerde nieuwbouw-woning in het plangebied ten opzichte van de horecagelegenheid/het parkeerterrein. Bij de berekeningen is uitgegaan van het worst-case scenario, dat wil zeggen een drukke zomerse dag en van maximale openingstijden van 09.00 uur tot 21.30 uur.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in en rond de nieuwe te realiseren woningen in het plangebied en de horecagelegenheid niet wordt ingeperkt in de bedrijfsvoering.

Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering kent het planvoornemen geen belemmeringen. Tevens vormen de woningen in het plangebied geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De percelen waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt vormen geen belemmering voor al aanwezige bedrijvigheid in de omgeving aangezien de afstand tot deze bedrijven ruimschoots voldoet



aan de aan te houden richtafstanden volgens de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’.

5.7 Flora en fauna en natuurbescherming

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving.

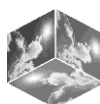
Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen.

Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.



De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Onderzoeken (Quickscans)

Op enkele locaties in het plangebied waar nog niet gerealiseerde bouwtitels aanwezig zijn, zijn door Econsultancy quickscans Flora en Fauna onderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen 2 t/m 7 van de toelichting). Op basis van deze onderzoeken kan het volgende opgemerkt worden.

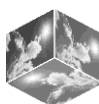
Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er getoetst of de beoogde woningbouwplannen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het plangebied is op een afstand van circa 9 kilometer van het Natura 2000-gebied Kemperland-West en op circa 10 kilometer van het Natura 200-gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen' gelegen.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gedeelte behorende bij de EHS ligt ten noordwesten van het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS en kleinschaligheid van de ingrepen uit te sluiten.

Tevens is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Beschermd Natuurmonument en maakt geen onderdeel uit van de Groenblauwe mantel die zich op circa 1 kilometer van het plangebied bevindt.



Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot beschermde gebieden er geen bezwaren in de uitvoering van de voorgenomen bouwplannen binnen het plangebied zijn te voorzien.

Soortenbescherming

In de quikscans van zes bouwlocaties binnen het plangebied is bepaald of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van soorten uit de verschillende beschermingscategoriën. Daarnaast is beoordeeld of de voorgenomen ingreep (bouw) verstrend kan zijn of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Uit de resultaten van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden de beoogde woningbouw ter plaats uitvoerbaar is. Er zal geen sprake zijn van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een vergunning en/ of ontheffing is voor de bouwplannen niet noodzakelijk. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Flora en faunawet (zorgplicht) in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Dit betekend dat het kappen van bomen en verwijderen van groen buiten het broedseizoen van broedvogels dient plaats te vinden. Bovendien dienen voorafgaand aan de kapwerkzaamheden de te kappen bomen gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de aanwezigheid van een potentiële verblijfplaats wordt geadviseerd om de boom te handhaven en de potentiële verblijfplaats niet negatief te beïnvloeden. Is dit niet mogelijk, dan dient een aanvullend vleermuizenonderzoek meer duidelijk te verschaffen omtrent de aan- of afwezigheid van een vast rust- en verblijfplaats, de soorten en aantallen.

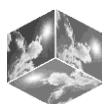
Ter bescherming van de eekhoorn, de Alpenwatersalamander en de levendbarende hagedis in het plangebied dienen bij kap, bouw of sloop gedragcodes gevolgd te worden of moeten mitigerende maatregelen genomen worden.

Voor de mogelijk aanwezige levendbarende hagedis in het plangebied wordt geadviseerd verstrende werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode en buiten de winterrustperiode uit te voeren dan wel om de betreffende locaties buiten deze periodes ongeschikt te maken als landhabitat. Indien tijdens bouwwerkzaamheden onverhoopt toch een individu van de levendbarende hagedis wordt aangetroffen, dan dienen deze zorgvuldig verplaatst te worden naar een geschikte locatie in de directe omgeving.

Tevens wordt geadviseerd oeverwerkzaamheden aan bestaande vijvers in het plangebied uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van algemene amfibieën.

5.8 Cultuurhistorie

Aangezien het plangebied zich pas in de loop van de jaren '60 is gaan ontwikkelen tot een woongebied en aangezien het plangebied daarvoor voornamelijk een groene inrichting kende zijn er nauwelijks cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit wordt bevestigd door de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Een gedeelte van het



plangebied was in het verleden in gebruik als vloeiveld van de Bata. Ter plaatse van dit vloeiveld zijn middels bodemonderzoeken verontreinigingen aangetoond. Indien zich ter plaatse in de toekomst ontwikkelingen voordoen zal hier extra aandacht aan besteed moeten worden.

Binnen het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol pand aanwezig. Het betreft de Rietveldwoning inclusief de tuin aan de Arnold P. Nosseklaan 11.

Het pand wordt in onderhavig bestemmingsplan beschermd middels de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden'. De woning aan de Arnold P. Nosseklaan wordt momenteel namelijk nog niet beschermd middels de Monumentenwet aangezien de monumentenstatus nog niet officieel is. Dat kan nog enige tijd duren.

5.9 Archeologie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant heeft het plangebied grotendeels wel een hoge of middelhoge archeologische waarde. Dit wordt ook bevestigd in het archeologische beleid van de gemeente Best (zie paragraaf 3.3.8). Binnen het plangebied komen dus de volgende archeologische verwachtingen voor:

Categorie 4: Gebied met hoge verwachting;

Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting.

De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen.

Dit betekent dat in het kader van de vergunningverlening bij bouwactiviteiten en de uitvoering van werken en werkzaamheden getoetst dient te worden aan de regels behorende bij de betreffende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

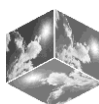
5.10 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de rink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ten noorden van het plangebied is een DPO leiding met een PR 10-6-contour van 5 meter aan weerszijden van de leiding gesitueerd, de zogenaamde beschermingszone. Hierbinnen zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient met zorg worden omgegaan met deze leiding. De beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding is opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'.



5.11 Overige zonering

- Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
- Instrument Landing System (ILS);
- Radarverstoringsgebied;
- Invliegfunnel Eindhoven Airport;

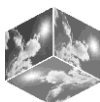
Aangezien de hoogte van de toegelaten bebouwing in het plangebied onder de 60 meter N.A.P. blijft behorende bij het verstoringsvlak (60-90) van het Instrument Landing System is er in voldoende mate rekening gehouden met de beperkingen vanuit het ILS in dit bestemmingsplan.

5.12 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2.000 woningen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een zestal mogelijke bouwplannen. Deze woningbouwontwikkeling (6 woningen) ligt ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten (zie hoofdstuk 4 en 5) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.- (beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Waterhuishouding

6.1 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. Het bestemmingsplan 'Villawijk, Koekoekbos e.o., Partiële herziening' is een plan, waar op enkele locaties woningbouw gerealiseerd kan worden.

Bij de invulling van deze herontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Waterschap De Dommel. In het gemeentelijk beleid worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het beleid van het waterschap. Eén van de voorwaarden is dat in principe hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Dit houdt in dat het water niet versneld afgevoerd mag worden naar het oppervlaktewater, door zoveel mogelijk water vast te houden in het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door regenwater op te vangen in een retentiebuffer en/of te infiltreren in de ondergrond. In het plangebied moet tenminste een bui met een herhalingstijd van $T=10$ kunnen worden geborgen. Daarnaast mag een bui met een herhalingstijd van $T=100$ geen wateroverlast veroorzaken.

6.2 Waterbeleid

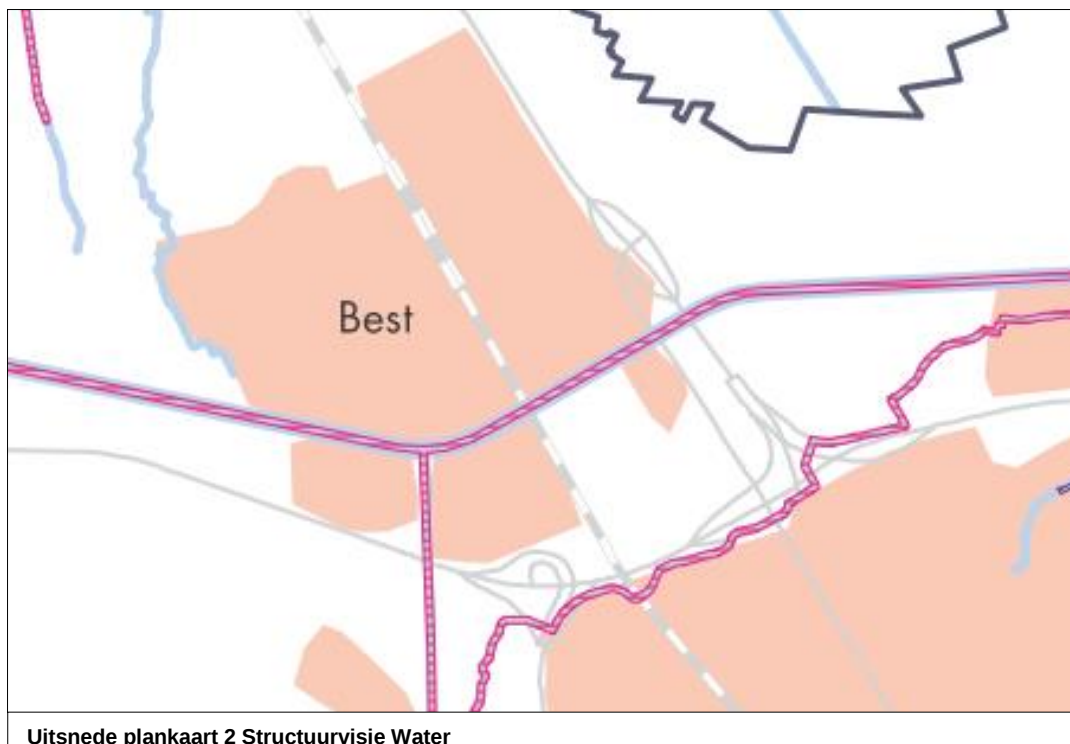
6.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' (2009)

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen geldig tot 2015.

In het Provinciaal Waterplan (PWP) is het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant opgenomen, evenals het beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het plan is afgestemd op Europese en nationale wet- en regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water. Het PWP heeft de status van een provinciale structuurvisie en geeft de aandachtspunten voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten. Ook geldt het plan als toetsingskader voor de provincie voor plannen van de waterschappen.

Binnen het aspect water zijn veel veranderingen gaande. Zo is er meer Europese invloed, vindt er een verschuiving plaats van technische naar bestuurlijke vraagstukken en is er een groei naar een integrale aanpak, waarbij samenwerking en afstemming met andere partijen en beleidsvelden noodzakelijk is. Het PWP vervult hierin een belangrijk rol door nieuwe inzichten om te zetten naar een praktische aanpak.



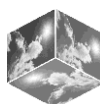


Het Provinciaal Waterplan bestaat uit zes verschillende onderdelen:

- Plantekst Provinciaal Waterplan en het uitvoeringsprogramma: De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015;
- Kaderrichtlijn Waterdoelstellingen en onderbouwing: Deze geeft per grond- en oppervlaktewaterlichaam de doelstellingen die volgens de Kaderrichtlijn Water moeten worden vastgelegd en bijbehorende onderbouwingen hierbij;
- Plan-MER inclusief aanvulling: Voor het plan en de waterbeheerplannen van de waterschappen is een strategische milieubeoordeling (Plan-MER) uitgevoerd. Dit is een formele eis die de wet stelt aan strategische plannen zoals een Provinciaal Waterplan;
- Plankaart Waterhuishoudkundige functies: De plankaart laat zien waar de verschillende functies voor het waterbeleid worden toegekend;
- Plankaart Structuurvisie water: De plankaart laat zien welke watermaatregelen ruimtelijke consequenties hebben. De kaart heeft de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.
- Nota van inspraak en reactie: In de nota geven Gedeputeerde Staten aan hoe zij de inspraakreacties hebben verwerkt in het Provinciaal Waterplan.

In 2011 is er een nieuw Bestuursakkoord Water gesloten. Dit Bestuursakkoord dient nog te worden verwerkt in de nationale wetgeving en in het volgende Provinciaal Waterplan.

Het plangebied is op plankaart 2 'Structuurvisie water' voor een klein gedeelte aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied / overig stedelijk gebied'. Op het grootste gedeelte van het plangebied is echter geen aanduiding van toepassing. Voor zover van toepassing is het een en ander door vertaald in het bestemmingsplan.



6.2.2 Krachtig Water, waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodems;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

1. Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn;
2. Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

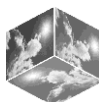
Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

6.2.2 Watertoets

Met de invoering van de Keur 2015 per 1 maart 2015 wordt door het Waterschap getoetst conform de 'Handreiking Watertoets (versie maart 2015)' en de Algemene Regels van de Keur.

Bestaande situatie

Binnen het bestaande woongebied wordt het hemelwater en afvalwater afgevoerd via het ter plaatse aanwezige bestaande gemengd rioolstelsel. Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied is in beperkte mate oppervlaktewater aanwezig. Voor zover bekend is in het plangebied, of de directe omgeving, geen sprake van wateroverlast.



Toekomstige situatie

Met het planvoornemen vindt uitbreiding van bebouwing plaats op woonpercelen plaats die deels in huidige situatie verhard zijn en deels onverhard. In de afvoer van het afvalwater zal in de toekomstige situatie niets veranderen, de bestaande aansluiting op het rioolstelsel ter plaatse blijft gehandhaafd.

Hemelwater

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten gecreëerd worden voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

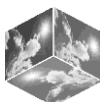
Voor alle plannen boven de 2.000 vierkante meter wordt de toetsing aan het Waterschap gemeld en wordt indien nodig advies gevraagd. Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn.

Voor uitbreiding van verhard oppervlak tot 2.000 m² is de verplichting voor compensatie van versnelde afvoer van verhard oppervlak komen te vervallen met de nieuwe Keur 2015.

Toetsaspecten

Afvoer uit het gebied

Voor de voorziene ontwikkeling op enkele woonpercelen in het plangebied hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Ze hebben bovendien geen negatieve invloed op de kwaliteit van het grondwater, aangezien er geen functionele verandering plaatsvindt.



Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het plan zal vanwege de schaalgrootte van de verschillende bouwprojecten op de woonpercelen naar verwachting geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Gezien de grondwaterstand en het omliggend terreingebruik op ruime woonpercelen is een infiltratie goed realiseerbaar binnen het plangebied.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Door de schaalgrootte van de verschillende bouwprojecten op de woonpercelen in relatie tot de omgeving is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling naar verwachting zeer beperkt.

Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte van de verschillende bouwactiviteiten op de woonpercelen is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem zeer beperkt.

Afvalwater

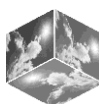
Het afvalwater afkomstig van nieuwe bebouwingsobjecten op de woonpercelen wordt afgevoerd naar het bestaande gemengd rioolstelsel. Via dit gemengde rioolstelsel zal het vuilwater worden afgevoerd naar de regionale rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Derhalve is onderhavig plan niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Conclusie

De realisatie van de voorgenomen woningbouw in het plangebied op de verschillende verspreide woonpercelen werpen géén belemmering op voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten.



7 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.1 Uitgangspunten

Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

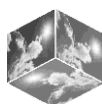
Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving, Partiële herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels zijn twee bijlagen gevoegd:

- Bijlage 1 : Niet limitatieve lijst – aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijvigheid
- Bijlage 2 : Parkeernormen 'Wonen'
- Bijlage 3 : Nota parkeernormen 2015

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

Bestemmingsregels

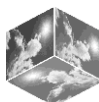
Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid
- 10 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

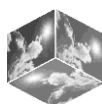
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan af wordt geweken, de maximale afwijking die met de afwijkingsbevoegdheid kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een vergunning kan worden verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik. Het gebruiksverbod is na inwerkintreding van de Wabo, in de Wabo geregeld. Het is dus niet noodzakelijk om dit middels het bestemmingsplan te regelen.



Afwijking van de gebruiksregels

Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

7.2 Bestemmingen

Bedrijf - Nutsvoorziening

De binnen het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn in onderhavig bestemmingsplan specifiek bestemd. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om gebouwen ten behoeve van de nutsvoorzieningen te realiseren.

Bos

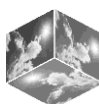
Binnen deze bestemming is ruimte voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, paden voor langzaam verkeer, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken worden gebouwd.

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Tuin

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, houtopstanden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, verharde wegen en paden, in- en uitritten alsmede andere oppervlakteverhardingen. Toegestaan zijn gebouwen waarvoor op grond van wetgeving geen omgevingsvergunning is vereist alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. De maximale bouwhoogte voor terreinafscheidingen bedraagt 2 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter.



Toegangspoorten alsook pilasters aan weerszijden van erfafscheidingen, worden voor de interpretatie van de toegestane bouwhoogte van een bouwwerk aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. Zoals het aanleggen van wegen en oppervlakte verhardingen, het aanbrengen van leidingen, het ontginnen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem alsmede het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben.

De vergunning voor het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden wordt alleen verleend als behoud, herstel en instandhouding van het woongebied met een bosrijk karakter (als geheel) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast door het vellen of rooien. Tevens kan aan de omgevingsvergunning het voorschriften worden verbonden van een herbeplantingsplicht, die nodig is met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het in de Wabo opgenomen toetsingskader.

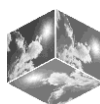
Tuin – Bostuin

Aan randen van de bestemming 'Wonen – Boswonen' is een strook van 7,50 meter bestemd als 'Bos' ten behoeve van het behoud van het groene karakter van de wijk Koekoeksbos. Daar waar bestaande bebouwing minder dan 7,50 meter van de perceelsgrens is gebouwd is de bestemming 'Tuin - Bostuin' aangepast. Deze regeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering (behoud) van het landschap conform de Verordening Ruimte.

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, houtopstanden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, verharde wegen en paden, in- en uitritten alsmede andere oppervlakteverhardingen. Toegestaan zijn gebouwen waarvoor op grond van wetgeving geen omgevingsvergunning is vereist alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. De maximale bouwhoogte voor terreinafscheidingen bedraagt 2 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter. Toegangspoorten alsook pilasters aan weerszijden van erfafscheidingen, worden voor de interpretatie van de toegestane bouwhoogte van een bouwwerk aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. Zoals het aanleggen van wegen en oppervlakte verhardingen, het aanbrengen van leidingen, het ontginnen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem alsmede het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben.

De vergunning voor het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden wordt alleen verleend als behoud, herstel en instandhouding van het woongebied met een bosrijk karakter (als geheel) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast door het vellen of rooien. Tevens kan aan de omgevingsvergunning het voorschriften worden verbonden van een herbeplantingsplicht, die nodig is met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het in de Wabo opgenomen toetsingskader.



Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is met name van toepassing op de overige wegen binnen het plangebied welke erftoegangswegen betreffen. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Naast wegverkeer zijn hieronder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn hier beperkt.

Water

De oppervlakten wateren binnen het plangebied zijn van dermate grote omvang en/of van waterhuishoudkundige en ecologische betekenis dat deze specifiek als zodanig zijn bestemd. Binnen de bestemming 'Water' is water en zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

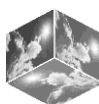
Wonen – Boswonen

Binnen het huidige Koekoekbos gelden specifieke regels ten aanzien van wonen. De woningen hier zijn gesitueerd op ruime percelen waardoor er een karakteristieke groenstructuur binnen het gebied aanwezig is. Het is wenselijk deze karakteristieke bospercelen met woningen te handhaven en te beschermen. In onderhavig bestemmingsplan is een specifieke bestemming 'Wonen – Boswonen' opgenomen voor dit gebied. De bestemming voorziet in de handhaving van de bestaande woningen/realisatie van maximaal 1 vrijstaande woning op het bouwperceel. Op sommige percelen is de bouw van een tweede vrijstaande woning mogelijk. Op deze percelen is de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' opgenomen. Op deze percelen mag een tweede vrijstaande woning worden gebouwd.

Het bebouwingsvlak zoals opgenomen op de verbeelding mag voor maximaal 35% bebouwd worden, tenzij middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven.

Aan de randen van de percelen is, met een breedte van 7,50 meter, de bestemming 'Tuin – Bostuin' opgenomen op de gronden die in particulier bezit zijn. Daar waar bestaande bebouwing minder dan 7,50 meter van de perceelsgrens is gebouwd is de bestemming '– Tuin - Bostuin' aangepast. Door middel van deze systematiek wordt beoogd een grote mate van vrijheid mogelijk te maken met betrekking tot bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van het groene karakter van de wijk. Ook de onderlinge afstand van de woningen wordt hiermee gewaarborgd. Bovendien wordt middels deze regeling voldaan aan de Verordening Ruimte met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering (behoud) van het landschap.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Arnold P. Nosseklaan 11 wordt middels de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' beschermd en gehandhaafd.



Voor het vellen en/of rooien van bomen en houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van bomen of houtopstanden tot gevolg kunnen hebben is een omgevingsvergunning nodig. De vergunning wordt alleen verleend als behoud, herstel en instandhouding van het woongebied met een bosrijk karakter (als geheel) niet onevenredig wordt of kan worden aangetast door het vellen of rooien. Tevens kan aan de

omgevingsvergunning het voorschriften worden verbonden van een herbeplantingsplicht, die nodig is met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het in de Wabo opgenomen toetsingskader.

Wonen - Villa

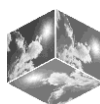
Ook binnen de huidige villawijk gelden momenteel specifieke regels ten aanzien van het wonen. Het behoud van de groene uitstraling is hier minder stringent maar toch van belang voor het behoud van de groene uitstraling van dit gedeelte van Best. De groene bermen worden derhalve bestemd als 'Groen' en de bestaande vijvers worden bestemd als 'Water'.

Aan de straatzijde van de bestemming 'Wonen – Villa' is een gevellijn opgenomen op een afstand van 6 meter vanaf de weg. Aan de overige zijden van de bestemming is, met een breedte van 2 meter de bestemming 'Groen' opgenomen. De rest van het perceel krijgt dus de bestemming 'Wonen – Villa', dat voor maximaal 35% bebouwd mag worden, tenzij middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Het heeft verder geen toegevoegde waarde om een minimum of maximum bebouwingsoppervlak op te nemen (zoals in het vigerende bestemmingsplan) omdat is gekozen voor het maximeren van de bebouwing middels een percentage. Middels deze regeling wordt voldaan aan de Verordening Ruimte met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering (behoud) van het landschap.

Waarde – Archeologie 4

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiding van 500 m² of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunning voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning). Dat wil zeggen dat er een aanlegvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.



Door het toepassen van een wijzigingsprocedure kunnen Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemming vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

Waarde – Archeologie 5

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een bouwvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding van 2.500 m² of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning). Dat wil zeggen dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Door middel van een wijzigingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemming vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

Leiding - Brandstof

Binnen het plangebied loopt een buisleiding van defensie waarmee brandstof wordt vervoerd. Deze leiding heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Het beleid binnen deze zone is gericht op:

1. het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan.
2. activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kan niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.

7.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



Algemene aanduidingsregels

In de 'algemene aanduidingsregels' zijn regels opgenomen over de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie', 'geluidszone - grote luchtvaart', 'Luchtvaartverkeerszone-ILS'. Algemene aanduidingsregels geven, daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven, extra regels naast de regels van de onderliggende bestemmingen.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Het betreft afwijkende maten die toegepast kunnen worden, zoals afwijking goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand en bebouwingspercentage.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

7.4

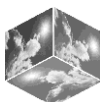
Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



8 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen er van, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een reparatie van het op 19 juni 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving'. Dit plan wenst de gemeente te herzien als gevolg van de uitspraak van de Raad van State (20307249/1/R3) waar bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan zijn vernietigd alsmede om omissies in voornoemd bestemmingsplan te herstellen, te weten bestaande rechten van belanghebbenden voortkomende uit het bestemmingsplan 'Koekoekbos'. Er zal dientengevolge geen financiële overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente en de eigenaren en/of eindgebruikers van de gronden binnen het plangebied.

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn wel aan te merken als 'bouwplan' zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is echter verzekerd doordat de gemeente de kosten van het bestemmingsplan op zich neemt. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen. Hierover zal bij besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan wel een expliciet besluit worden genomen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 18 juni 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving'. Het bestemmingsplan is op onderdelen vernietigd, waardoor de gemeente genoodzaakt is de bestemmingen 'Wonen – Boswonen' en 'Bos – Tuin' aan te passen. De Raad van State heeft deze bestemmingen vernietigd omdat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom aan de wens voor minder regels een zwaarder gewicht is toegekend dan aan de bescherming van het bosrijke karakter van de wijk. De gemeente Best heeft er daarom voor gekozen om deze bestemmingen in overleg met IVN Best, het bestuur van het bewonersoverleg Villawijk/Koekoekbos (verder: het bestuur van het bewonersoverleg) en de indieners van het beroep bij de Raad van State aan te passen. Eind juli 2014 zijn deze partijen op de hoogte gebracht van deze gezamenlijke aanpak. Vervolgens hebben de partijen eind augustus 2014 een concept-aanpassing van de bestemmingen ontvangen, waarbij de gemeente Best heeft aangegeven dat zij graag persoonlijk het voorstel met alle betrokkenen willen bespreken.

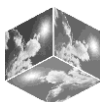


Op 1 september 2014 is vervolgens persoonlijk gesproken met de indieners van een beroep bij de Raad van State. Zij hebben aangegeven dat ze zich op hoofdlijnen kunnen vinden in de conceptaanpassing van de bestemmingen.

IVN Best heeft geen opmerkingen over de concept-aanpassing van de bestemmingen gemaakt, waardoor er met deze partij geen persoonlijke afstemming heeft plaatsgevonden. Het bestuur van het bewonersoverleg heeft schriftelijk haar reactie kenbaar gemaakt. Deze reactie is op 6 oktober 2014 gesproken met de gemeente Best, waarbij het bestuur van het bewonersoverleg heeft voorgesteld om een enquête te houden onder alle wijkbewoners. Op deze manier wordt er een zo compleet mogelijk beeld gecreëerd van de meningen vanuit de wijk voor wat betreft het kappen van bomen. Het bestuur van het bewonersoverleg heeft een concept-enquête opgesteld en deze voorgelegd aan de gemeente Best. De gemeente Best heeft aangegeven dat zij de inhoud niet herkent als een enquête maar dat het voor het proces wél belangrijk is dat het bestuur van het bewonersoverleg de opinie in de wijk peilt onder alle bewoners. Het bestuur van het bewonersoverleg heeft de enquête vervolgens uitgezet in de wijk en de resultaten met hen gedeeld tijdens de wijkvergadering van 6 november 2014. Deze resultaten zijn op 20 november 2014 besproken met de gemeente Best. Hierbij is gezamenlijk geconcludeerd dat er behoefte is aan een bepaalde mate van regelgeving, maar dat deze regelgeving werkbaar en objectief toetsbaar moet zijn. De gemeente Best heeft besloten dat de resultaten van de enquête op dat moment geen directe aanleiding geven om de hoofdlijnen van de concept-aanpassing van de bestemmingen te wijzigen, maar dat het nu aan de gemeente Best is om het aanpassing van de bestemmingen verder uit te werken en de wijk hiervan op de hoogte te stellen. Vervolgens heeft de gemeente Best op 22 december 2014 een brief naar alle wijkbewoners gestuurd met meer informatie over de aanpassing van het bestemmingsplan, de stand van zaken en het proces om tot deze aanpassing te komen. In deze brief is ook aangegeven dat de aanpassing van het bestemmingsplan ook de mogelijkheid biedt om andere relevante wijzigingen door te voeren in het plan. Er is namelijk besloten dat op enkele percelen in het Koekoekbos de mogelijkheid moet worden opgenomen om alsnog een woning te realiseren. Het betreft het alsnog respecteren van rechten die in het voormalige bestemmingsplan voor Koekoekbos waren opgenomen. Tenslotte is in de brief ook aangegeven dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan krijgen de bewoners de gelegenheid om het plan te bekijken en vragen te stellen. Hiervoor wordt een aparte bijeenkomst georganiseerd.

In het kader van de wettelijke procedure zal het plan ter inzage worden gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Voorafgaande aan de officiële ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zal het plan naar overleginstanties toegestuurd worden met het verzoek hierop te reageren.



9 De procedure

9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan.

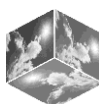
9.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk en provincie. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro.

Het plan is aan de betrokken overheidsinstanties gestuurd met het verzoek om advies.

Waterschap De Dommel

Op 16 maart 2015 is per e-mail een schriftelijke reactie ontvangen van het Waterschap op het concept ontwerpbestemmingsplan. In deze reactie geeft het waterschap aan dat de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast moet worden met



inachtneming van de Keur 2015 en de Algemene Regels van de Keur. Op de regels en verbeelding worden geen opmerkingen gemaakt.

In het in procedure te brengen definitieve ontwerpbestemmingsplan zijn de opmerkingen van het waterschap verwerkt.

Provincie Noord-Brabant

Op 13 april 2015 is een reactie van de provincie ontvangen op het concept ontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid en de daarbij behorende provinciale belangen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. In totaal zijn 14 zienswijzen ontvankelijk verklaard, 1 zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk verklaard. Tot slot is 1 zienswijze ingetrokken en daarom niet verder in behandeling genomen. Door de gemeente is de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving, Partiële herziening' opgesteld waarin de zienswijzen zijn behandeld. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

De Nota zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

