

bestemmingsplan
'Koekoekbos, Villawijk e.o.'
gemeente Best

status: vastgesteld
datum: 27 mei 2013
projectnummer: 202140R2001
adviseur: HZI/RVE/CCU



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



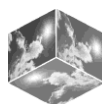
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	De noodzaak van een nieuw plan	1
1.2	Geldende bestemmingsplannen	3
1.3	Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	5
1.4	Het bestemmingsplan Koekoekbos, Villawijk e.o.	6
1.5	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.3	Functionele structuur	14
3	Beleidskaders	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	30
4	Beschrijving toekomstige situatie	43
4.1	Beheer	43
4.2	Nieuwe inzichten	43
4.3	Splitsing percelen	44
4.4	Ontwikkelingen aparte procedure	46
5	Milieuhygiënische en planologisch aspecten	47
5.1	Geluid	47
5.2	Bodem	54
5.3	Luchtkwaliteit	55
5.4	Geur	55
5.5	Externe veiligheid	56
5.6	Bedrijven en milieuzonering	62
5.7	Flora en fauna en natuurbescherming	63
5.8	Cultuurhistorie	64
5.9	Archeologie	65
5.10	Kabels en leidingen	65
5.11	Overige zonering	66
6	Waterhuishouding	67
6.1	Algemeen	67
6.2	Waterbeleid	67



7	Juridische aspecten	71
7.1	Uitgangspunten	71
7.2	Bestemmingen	74
7.3	Algemene regels	80
7.4	Overgangs- en slotregels	82
8	Uitvoerbaarheid	83
8.1	Economische uitvoerbaarheid	83
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
9	De procedure	84
9.1	Te volgen procedure	84
9.2	Vooroverleg	84
9.3	Zienswijzen	85

Bijlagen

Bijlage 1:	Nota Vooroverleg Bestemmingsplan “Koekoekbos, Villawijk e.o.”
Bijlage 2:	Nota zienswijzen (“Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Koekoekbos, Villawijk en omgeving’ en ambtshalve wijzigingen”)





impressie plangebied

1 Inleiding

1.1 De noodzaak van een nieuw plan

De gemeente Best heeft zich als doel gesteld om op 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. De huidige plannen zijn sterk verouderd, voldoen niet aan de eisen van de Wro (met name de digitaliseringsverplichting) en de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen ontbreken. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, binnen het plangebied zelf 6 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor het plangebied van de Villawijk, het Koekoekbos, het golfterrein en de directe omgeving daarvan. Voor de deelgebieden in de gemeente Best zijn/worden vergelijkbare plannen opgesteld.

Het geldende bestemmingsplan voor een groot deel van het plangebied dateert uit de jaren '60 en is daarmee verouderd. Ook de overige geldende bestemmingsplannen zijn reeds verouderd. Om binnen het plangebied adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele en uniforme planologische regeling.

Nieuwe wetgeving voorziet in een herziening van bestemmingsplannen om de 10 jaar (bestemmingsplannen gaan hun rechtskracht na 10 jaar verliezen). Daar het merendeel van het plangebied al meer dan 10 jaar oud is, is herziening thans al wenselijk.



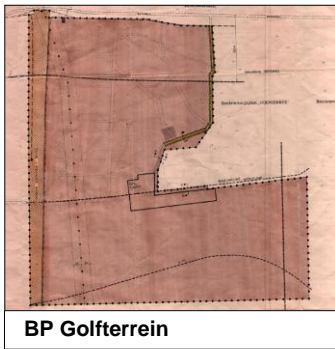


Luchtfoto plangebied

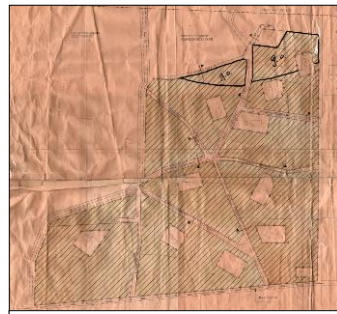
Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de in de volgende paragraaf genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Best geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.

Het doel van de nieuw op te stellen bestemmingsplannen is niet alleen om de huidige bestemmingsplannen in een nieuw juridisch en vormgevingsjasje te steken, maar ook om de planvorming gestructureerd en efficiënt aan te pakken. De ambitie van de gemeente Best is heel nadrukkelijk om het gehele werkproces met betrekking tot het opstellen van ruimtelijke plannen te stroomlijnen. Uitgangspunt van deze actualisering betreft het niet meenemen van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

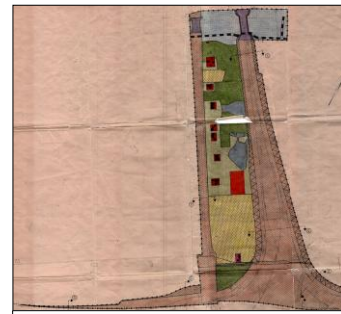




BP Golfterrein



BP herziening Koekoekbos



BP Rijksweg 2 Best/Zuid

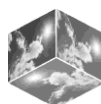


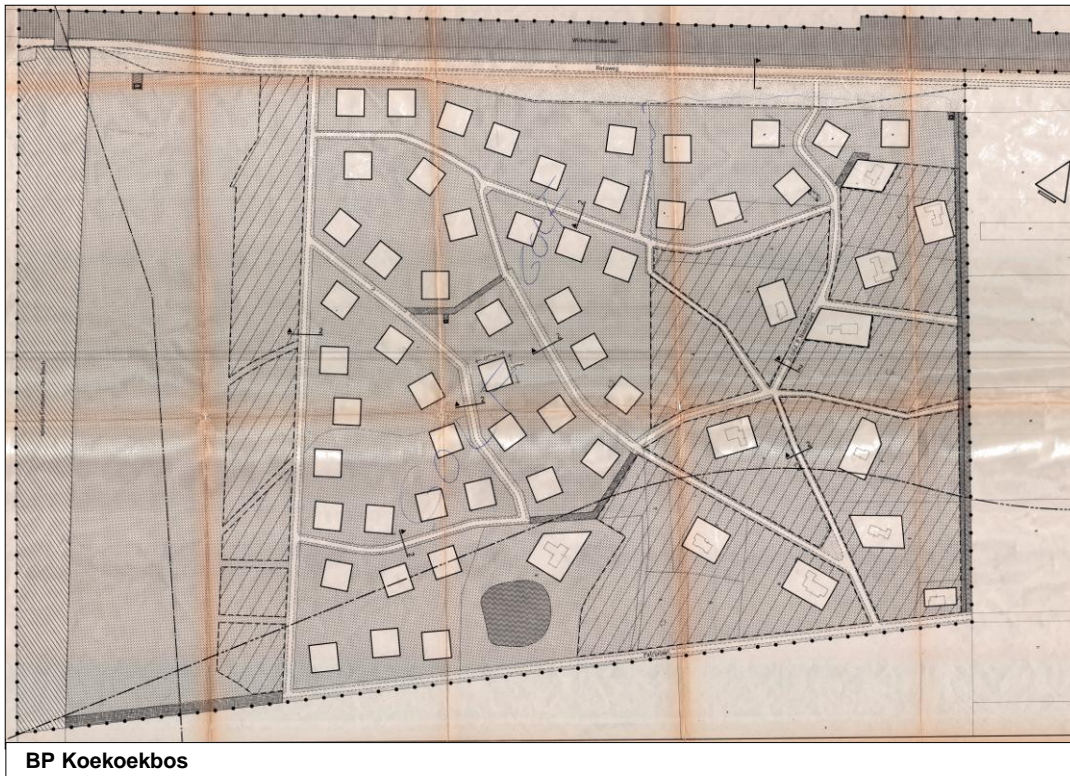
BP Villawijk

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn op dit moment 6 bestemmingsplannen of herzieningen en uitwerkingen daarvan van kracht. De bestemmingsplannen zijn hieronder gesorteerd op datum van goedkeuring, beginnende met het oudste bestemmingsplan:

- Villawijk
 - Vastgesteld door de raad d.d. 17 maart 1960
 - Goedgekeurd door gedeputeerde staten 21 september 1960
- Villawijk (wijziging planvoorschriften)
 - Vastgesteld door de raad d.d. 15 augustus 1978
 - Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 22 november 1978
- Koekoekbos
 - Vastgesteld door de raad d.d. 22 juni 1981
 - Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 3 augustus 1982
- Rijksweg 2 Best/Zuid
 - Vastgesteld door de raad d.d. 24 maart 1986
 - Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 5 juni 1987





- Golfterrein
Vastgesteld door de raad d.d. 7 september 1987
Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 14 februari 1988
- Herziening Koekoekbos
Vastgesteld door de raad d.d. 17 december 1990
Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 29 juli 1991
- Eindhovenseweg-Zuid
Vastgesteld door de raad d.d. 31 januari 2011
Onherroepelijk d.d. 7 april 2011
- Parapluherziening geluidszone industrieterrein 't Zand
Vastgesteld door de raad d.d. 12 december 2011
Onherroepelijk d.d. 10 februari 2012-03-21





Impressie plangebied

1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn vraagstukken, die op woongebieden zoals de villawijk en het Koekoekbos afkomen.

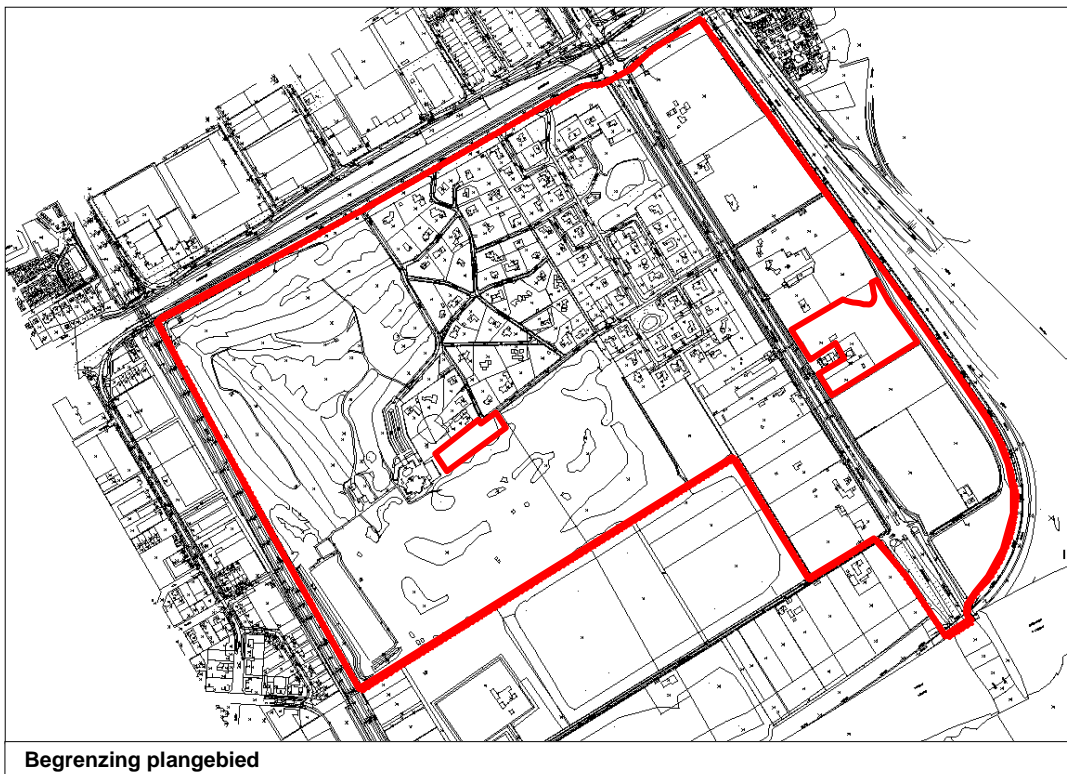
Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte ingespeeld kan worden.

Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed te hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van woongebieden:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling;
- (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door overheid geregelde veiligheid;
- meer vrije tijd en daarmee gepaard gaande toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef.

De mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van de wijk. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.





1.4 Het bestemmingsplan Koekoekbos, Villawijk e.o.

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.'. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de regels vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid met betrekking tot de maatschappelijke veranderingen in de bestemmingsomschrijving;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, afwijkingen en/of wijzigingen.

Inzet is zoveel mogelijk direct te regelen om het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Teneinde toch de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwegingsmomenten (afwijking, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' is gelegen in het zuiden van de gemeente Best. Het gebied wordt als volgt begrensd:

- Ten noorden bestaat de grens uit de weg De Dieze en het Wilhelminakanaal;
- De oostelijke grens bestaat uit de Rijksweg A2;
- Ten zuiden wordt het gebied gedeeltelijk begrensd door de Ploegstraat, gedeeltelijk door het oppervlaktewater aan de Ploegstraat en gedeeltelijk door het verdeelstation aan de Ploegstraat;
- Ten westen bestaat de grens uit de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch.





Impressie plangebied, villawijk

2 Bestaande situatie

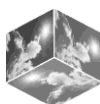
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

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

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Best

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





Impressie plangebied, golfterrein

Best is ontstaan aan de rand van een dekzandrug. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande weg tussen Oirschot en St. Oedenrode (Oirschotseweg –Hoofdstraat – Nieuwstraat - St. Oedenrodeseweg). Deze weg liep min of meer parallel aan de hoogtelijnen. Ook de gehuchten Verren-Best en Naasten-Best, die in principe bestonden uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein, lagen aan deze weg. Echter door latere uitbreiding van Best is het merendeel van de in deze gehuchten gelegen (agrarische) bebouwing verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Best.

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

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





Historische kaart 1811-1832 plangebied



Historische kaart 1900 plangebied

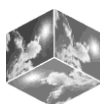
In een van de plannen voor dit Batadorp was een gedeelte van het plangebied (golfterrein) ook bedoeld voor woningbouw. Uiteindelijk heeft het Batadorp zich echter uitsluitend ten westen van de spoorlijn ontwikkeld. De gronden ten oosten van de spoorlijn werden destijds vooral gebruikt voor vloeivelden.

Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling. Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20ste eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld.

Bij de naoorlogse uitbreidingen, zoals de wijk Wilhelminadorp, zijn de spoorlijn, de rijksweg en het Wilhelminakanaal gehanteerd als structurerende elementen.

Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwetwoningen. In deze periode zijn de wijken 'De Hoge Akker' en 'Naastenbest' aangelegd. Gevolgd door de wijken 'De Leemkuilen', 'Speelheide' en 'De Leeuwerik' in het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw en 'Salderes' in de jaren 80 van de vorige eeuw.

Naast 'Salderes' hebben in de jaren '80 van de vorige eeuw ook ontwikkelingen plaatsgevonden in het centrum van Best. Het gaat hierbij ondermeer om de bouw van het politiebureau, de bibliotheek, bejaardencentrum 'Nazereth', het gemeentehuis en winkelcentrum 'Boterhoek'. De laatste twee wijken, te weten 'Heuveleind' en 'Heivelden', zijn aangelegd in de jaren '90 van de vorige eeuw in het westelijke gedeelte van de kern Best.





Historische kaart 1963

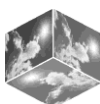
2.1.2 Het plangebied

Ter plaatse van het plangebied was volgens de historische kaart van omstreeks 1811-1832 nog geen bebouwing aanwezig. Het grootste gedeelte van het gebied bestond uit woeste grond. Woeste grond was vanaf de 19^e eeuw de benaming voor terreinen die geen direct nut opleverden, zoals heide. Deze gronden werden gebruikt voor het laten grazen van het vee.

Rond 1920 wordt de eerste bebouwing aan de huidige Eindhovenseweg-zuid gerealiseerd. Deze weg was destijds de enige verbinding tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Pas in het begin van de jaren '60 wordt de bebouwing aan de Eindhovenseweg-zuid uitgebreid en worden de eerste villas in het naaldbos ten westen van de Eindhovenseweg-zuid gerealiseerd.

Deze bebouwing wordt gedurende de jaren '80 en '90 steeds wat meer uitgebreid met respect voor het naaldbos en onder voorwaarden voor het maximaal bebouwd oppervlak, maximale bouwhoogten en minimale bomenkap. Hierdoor heeft het plangebied, voornamelijk ter plaatse van het Koekoekbos, tot op heden een belangrijke en kenmerkende groenstructuur.

Ook de bebouwing aan de Eindhovenseweg-zuid wordt in de periode 1960 – 1990 gelijkmatig aangevuld. Het gehele plangebied heeft echter nog steeds een lage bebouwingsdichtheid.





Impressie golfterrein

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied kan ruimtelijk onderverdeeld worden in een viertal gebieden: het golfterrein, de villawijk, het Koekoekbos en het gebied aan de Eindhovenseweg-zuid.

2.2.1 Golfterrein

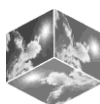
Het golfterrein bestaat uit de golfbaan met de daarbij behorende voorzieningen. Het terrein wordt ten westen begrensd door de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch, ten noorden door het Wilhelminakanaal en de straat De Dieze. Ten oosten bestaat de grens uit de woonbebouwing van villawijk Koekoekbos.

Ten zuiden wordt de grens bepaald door een groenzone in particulier bezit en het verdeelstation. Het golfterrein bestaat voornamelijk uit bebossing, gazon en oppervlakte water en kent een lage bebouwingsdichtheid.

Het golfterrein bestaat uit een 18 holes golfbaan, een 9 holes golfbaan, een drivingrange en oefenfaciliteiten.

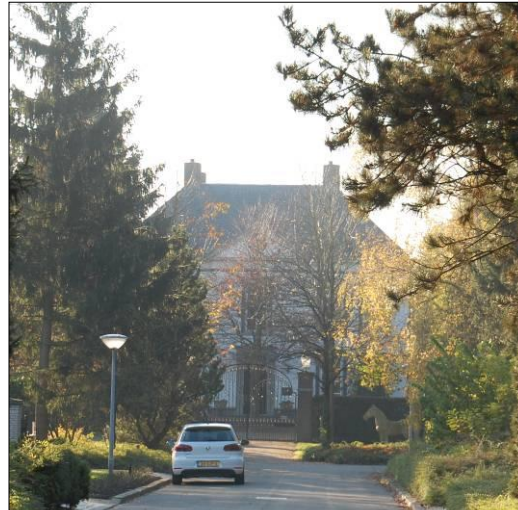
De bebouwing bestaat slechts uit een clubgebouw met restaurant en winkel en uit bebouwing ten behoeve van opslag. Het clubgebouw bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap. De overige bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met of zonder kap.

Vanzelfsprekend heeft het plangebied hier een zeer groen karakter met veel cultuurgras en vele houtopstanden.





Impressie Koekoekbos



Impressie Villawijk

2.2.2 Koekoekbos

Het Koekoekbos is gelegen in het midden van het plangebied en 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 en door een groenzone aan de Ploegstraat in particulier bezit.

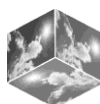
Het Koekoekbos wordt gekenmerkt door ruime woningen in het groen. De wijk is opgezet met vrijstaande woningen overwegend met 1 bouwlaag met een platte afdekking of een kap. De woningen staan op grote percelen van minimaal 2.250 m² en een breedte van minimaal 40 meter.

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.

2.2.3 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 Eindhoveneweg-zuid en ten zuiden uit enkele bedrijfspercelen aan deze weg.





Impressie plangebied Eindhovenseweg-zuid (ten tijde van de herstructurering van de weg)

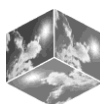
Binnen de Villawijk is sprake van wederom ruim opgezette percelen met vrijstaande woningen. Het behoud van de houtopstanden en het naaldbos is hier echter minder nadrukkelijk. De breedte van de percelen is hier minimaal 35 meter en de oppervlakte is minimaal 1.400 m². Er zijn voornamelijk vrijstaande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

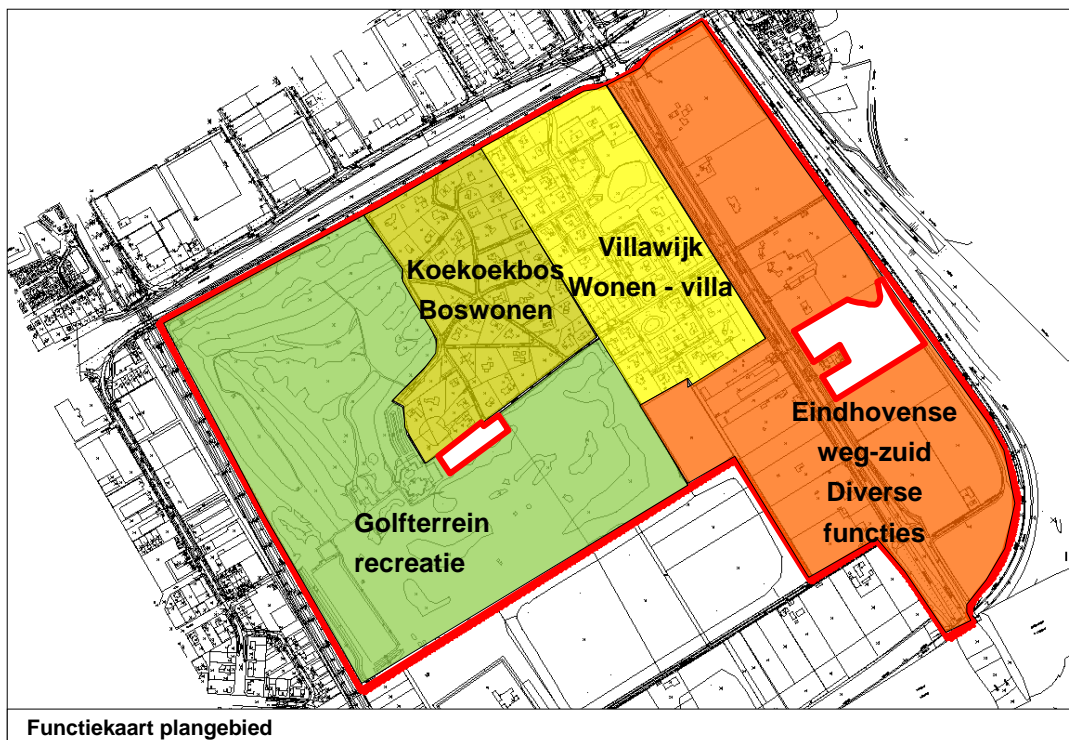
Ondanks de mindere stringente groene opzet van de wijk heeft het gebied toch een groen karakter door brede groene bermen, de aanwezigheid van vijvers omgeven door houtopstanden en brede kavels met siergroen.

2.2.4 Eindhovenseweg-zuid

Het plangebied aan de Eindhovenseweg-zuid wordt aan de westzijde begrensd door de Villawijk, aan de noordzijde door het Wilhelminakanaal en de wegen De Dieze en de Terraweg. Aan de oost en zuidzijde bestaat de grens uit de rijksweg A2.

Het gebied aan de Eindhovenseweg-zuid betreft een gemêleerd gebied met diverse functies. Binnen het gebied zijn (agrarische)bedrijven, kantoren en woningen aanwezig. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen met een kap.





2.3 Functionele structuur

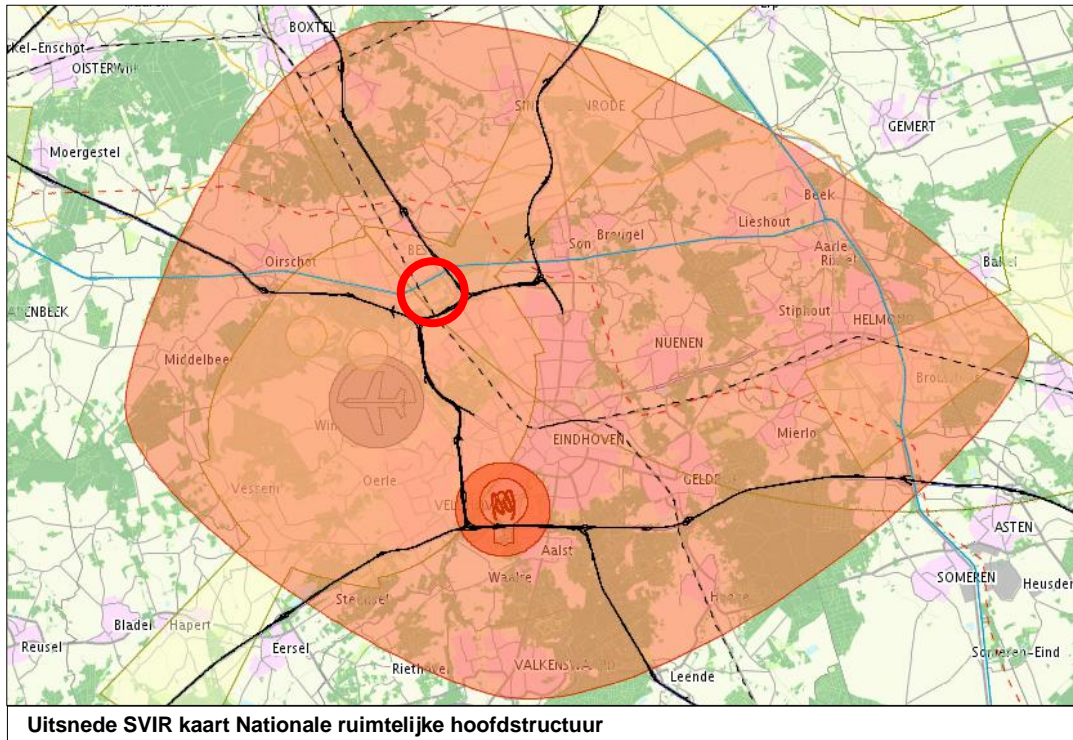
Het plangebied kent ter plaatse van het golfterrein voornamelijk een recreatieve functie. De recreatieve functie is hier wel heel specifiek gericht op de golfbaan en het bijbehorende clubhuis.

Het Koekoekbos heeft enerzijds voornamelijk een woonfunctie, anderzijds kent het gebied een nadrukkelijke natuurfunctie gezien de ruime kavels in het naaldbos en het geldende aanlegvergunningenstelsel waar slechts middels een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) van kan worden afgeweken.

De Villawijk heeft voornamelijk een woonfunctie. Het gebied geeft echter ook een groen functie door de aanwezige natuur. Wonen wordt hier gecombineerd met groen waardoor het gebied ook hier een zeer groen karakter heeft.

Aan de Eindhovenseweg zuid worden vele functies door elkaar gebruikt en gecombineerd. Wonen wordt hier gecombineerd met (agrarische)bedrijvigheid en kantoorfuncties. Ook zijn er locaties waar uitsluitend een woonfunctie geldt. Grote gedeelten van het plangebied kennen hier echter ook een groenfunctie door de aanwezigheid een tweetal vennen (waardonder 't Lisseven), bebossing en houtopstanden (EHS).





3 Beleidskaders

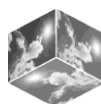
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland moet een land blijven waarin het goed wonen en werken is. Dat kan alleen als ons land zich economisch kan blijven meten met andere landen, als onze steden en dorpen voldoende goede woningen hebben en net als onze werkgebieden goed bereikbaar zijn. Een goede toekomst veronderstelt ook dat mensen, gebouwen en goederen in onze laaggelegen delta veilig zijn tegen het water en de leefbaarheid in stad en land gewaarborgd is. Nederland heeft ruimte nodig. Ruimte om te leven en te bewegen. Ruimte om economisch te kunnen blijven groeien. Ruimte voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Vertrouwen is de basis. Het roer moet daarvoor om. We geven ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

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 natuurlijk 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.

De ruimte in Nederland is verder niet los te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan veiligheid tegen overstromingen, aan schoon water, aan beschikbaarheid van voldoende zoetwater en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zal het Rijk zorgdragen voor meer ruimte voor duurzame brandstoffen.

Vanuit het Rijk wordt voornamelijk geïnvesteerd, daar waar de nationale economie het meest bij gebaat is, zoals in de stedelijke regio's van Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven.

Ten aanzien van bereikbaarheid wordt door het Rijk ingezet op Investeren, Innoveren en Instandhouden, waarbij sterk wordt gelet op samenspel tussen alle modaliteiten: weg, spoor, lucht en water in samenhang met stedelijke ontwikkeling.

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.

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.



Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn instrumenten zoals een planologische kernbeslissing (pkb) en concrete beleidsbeslissingen (cbb) niet meer beschikbaar. Een bekend voorbeeld van een PKB is de Nota Ruimte.

Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De meeste onderwerpen waarvoor in het Barro regels zijn gesteld, zijn alleen van toepassing voor een bestemmingsplan dat na inwerkingtreding van het Barro van kracht wordt. Een dergelijk bestemmingsplan zal dan wel voor het eerst een nieuwe ontwikkeling of nieuwe bebouwing mogelijk moeten maken (zogenoemde nieuw-nieuwbepalingen).

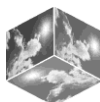
De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.1.3 Luchtvaartlawaaï

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.

Op dezelfde datum heeft de voormalige Minister van VROM, ingevolge artikel 26 van de Luchtvaartwet juncto artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), een besluit gegeven over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit. Beide aan-



wijzingsbesluiten zijn gepubliceerd in de Staatscourant van 27 december 2007 (nr. 250, pagina 13) en zijn in werking getreden per 29 december 2007.

Tegen deze besluiten is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroep beslist. Het beroep is gegrond verklaard en het besluit van de Staatssecretaris van Defensie en de voormalig Minister van VROM is gedeeltelijk vernietigd. Tevens is een voorlopige voorziening getroffen waarbij een bij de uitspraak behorende kaart met daarop een 35 Ke-contour in de plaats treedt. Deze ke-contour is in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen.

3.1.4 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. Het gaat om de bestemmingen die Defensierreinen krijgen (direct ruimtebeslag) en beperkingen die bijvoorbeeld in het belang van de veiligheid of het voorkomen van geluidhinder moeten worden gesteld aan het gebruik van gebieden (indirect ruimtebeslag). Het indirecte ruimtebeslag rondom militaire luchtvaartterreinen zoals de verschillende geluidzones en obstakelvrije zones en de daaruit voortvloeiende beperkingen dienen in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Per vliegbasis wordt een luchthavenbesluit genomen als bedoeld in de Wet luchtvaart welke in dit soort beperkingen zal gaan voorzien.

3.1.5 Aanwijzingsbesluiten 'Vliegbasis Eindhoven'

Bij besluit van 18 december 2007 heeft de minister van Defensie het luchtvaartterrein Eindhoven aangewezen tot militair luchtvaartterrein waarvoor een geluidzone 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. Op dezelfde datum heeft de minister van VROM, ingevolge artikel 26 van de Luchtvaartwet, juncto artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een aanwijzingsbesluit gegeven over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit. Beide aanwijzingsbesluiten zijn gepubliceerd in de Staatscourant van 27 december 2007 (nr. 250, pag. 13) en zijn in werking getreden per 29 december 2007.

Tegen deze besluiten is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroep beslist. Het beroep is gegrond verklaard en het besluit van de Staatssecretaris van Defensie en de Minister van VROM is gedeeltelijk vernietigd. Tevens is een voorlopige voorziening getroffen waarbij een bij de uitspraak behorende kaart met daarop een 35 Ke-contour in de plaats treedt. Deze Ke-contour is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.





IHCS/funnel ILS-zoning en Ke-zoning vliegbasis Eindhoven

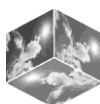
Voor de vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport gelden verschillende contouren in verband met veiligheid en bijvoorbeeld radar. Als de contouren direct gevolgen hebben voor het bestemmingsplan zijn ze vertaald naar de verbeelding. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gedeeltelijk gesitueerd boven het plangebied.

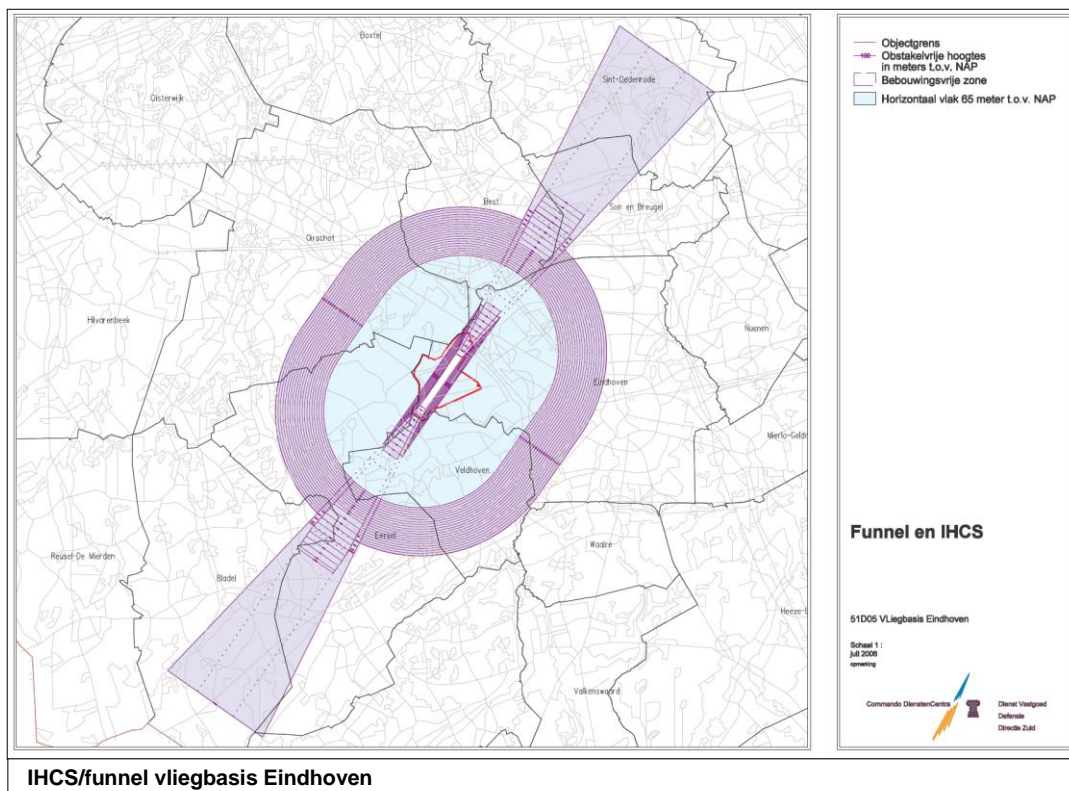
Ten aanzien van de vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport gelden de volgende belangen:

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

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 vastgesteld, bestaande uit start- en landingsvlakken met zijanten in het verlengde van de start- en landingsbanen, de zogenaamde "funnels". Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten. Binnen onderhavig plangebied komen geen bouwwerken voor hoger dan 12 meter. De 'funnel' heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.





Ad 2) Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) het zogenaamde obstakelbeheergebied van vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport; 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 boven NAP is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.

Omdat in het plangebied geen bouwwerken hoger dan 60 meter boven NAP voorkomen c.q. opgericht kunnen worden, werkt het obstakelbeheergebied dientengevolge niet belemmerend voor het plangebied.

De in het plan toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter (boven peil) voor ballenvangers op het golfterrein. De maximale bouwhoogte voor andere bouwwerken bedraagt minder dan 15 meter binnen het plangebied, met uitzondering van de op te richten bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hoogspanningsmasten) ten dienste van de in het plangebied gelegen hoogspanningsverbinding.

Ad 3) *Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport* beschikt over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder verminderde weersomstandigheden (slecht zicht). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat binnen een bepaald gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan géén 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 gebied van het ILS valt (deels) binnen het obstakelbeheergebied, echter gedeeltelijk met een andere hoogtebeperking. De hoogtebeperking van het ILS is er in eerste instantie niet op gericht om bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan maar om een toetsing te laten plaatsvinden zodat duidelijk is of de werking van het ILS zou kunnen worden verstoord.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen meerdere vlakken van het ILS. Dit houdt in dat voor objecten met een hoogte oplopend van 60 tot 90 meter + N.A.P. een nadere beoordeling moet plaatsvinden.

Binnen het plangebied komen geen bouwwerken voor van 60 of meer meter boven N.A.P. Bovendien kunnen binnen het bestemmingsplan geen objecten (direct) worden gebouwd met een bouwhoogte van 60 meter + N.A.P. of hoger. Er zijn of kunnen derhalve geen objecten aanwezig zijn die voor storing (kunnen) zorgen.

Ad 4) Het plangebied is gelegen in het radarverstoringengebieden behorende bij de radars die staan op de vliegbasis Eindhoven en Volkel. 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 derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Het plangebied is gesitueerd buiten dit verstoringengebied.

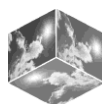
Daarnaast geldt nog een verstoringengebied van circa 60 kilometer van het radarstation, waarbij beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte van windturbines. Dit verstoringengebied ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan. Maar gelet op het feit dat binnen het plangebied géén windturbines opgericht kunnen worden zijn er geen belemmeringen aanwezig (geen objecten die voor een storing (kunnen) zorgen).

In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op aspecten behorende bij de belangen van Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport.

3.1.6 Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Sinds 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van kracht. De Wmo bestaat uit:

- de (voormalige) Wet voorzieningen gehandicapten (WVG);
- de (voormalige) Welzijnswet;
- delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), namelijk de huishoudelijke zorg en een aantal subsidieregelingen;
- de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg uit de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid (WCPV).



De Wmo is een kaderwet. Dat wil zeggen dat de wet niet gedetailleerd voorschrijft hoe gemeenten de wet dienen uit te voeren. De opdracht aan gemeenten is tweeledig en kan als volgt worden samengevat:

- Het voeren van algemeen beleid gericht op bevordering van zelfredzaamheid van burgers, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van de woonomgeving.
- Het leveren van individuele voorzieningen van maatschappelijke zorg aan mensen die daarop aangewezen zijn. Dit zijn op het individu en diens persoonlijke omstandigheden afgestemde voorzieningen, gericht op de bevordering van zijn zelfredzaamheid.

Gemeenten hebben de opdracht de Wmo breed in te vullen. Met de komst van de Wmo kan beter worden ingespeeld op de vermaatschappelijking van de zorg waarbij intramurale voorzieningen steeds meer plaats maken voor netwerken van zorg en ondersteuning in de buurt. Die brede invulling moet betrekking hebben op de volgende 9, in de wet als zodanig geformuleerde, prestatievelden:

1. het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten;
2. op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met problemen met opgroeien en van ouders met problemen met opvoeden;
3. het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning;
4. het ondersteunen van mantelzorgers daar onder begrepen steun bij het vinden van adequate oplossingen indien zij hun taken tijdelijk niet kunnen waarnemen, alsmede het ondersteunen van vrijwilligers;
5. het bevorderen van de deelname aan het maatschappelijke verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en van mensen met een psychosociaal probleem;
6. het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en aan mensen met een psychosociaal probleem ten behoeve van het behouden en het bevorderen van hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijke verkeer;
7. het bieden van maatschappelijke opvang, waaronder vrouwenopvang en het voeren van beleid ter bestrijding van geweld dat door iemand uit de huiselijke kring van het slachtoffer is gepleegd;
8. het bevorderen van openbare geestelijke gezondheidszorg, met uitzondering van het bieden van psychosociale hulp bij rampen;
9. het bevorderen van verslavingsbeleid.

Om aan de doelstellingen van de Wmo tegemoet te komen is de gemeente verplicht om met ingang van 2008 een beleidsplan Wmo vast te stellen. Gemeente Best beschikt over een dergelijk beleidsplan (zie paragraaf 3.3.7).



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer 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 moet 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.

Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

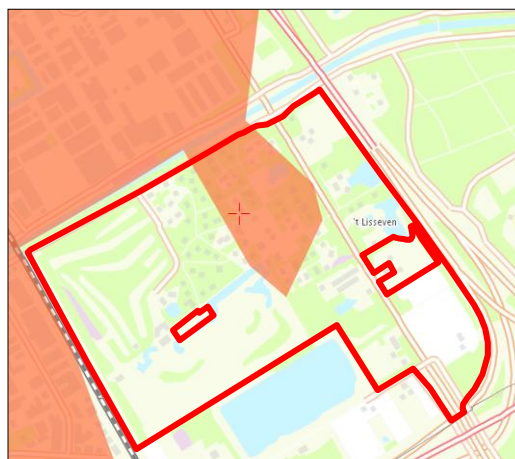
Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.





**Structurenkaart Structuurvisie RO:
'Hoogstedelijke zone'**



**Structurenkaart Structuurvisie RO:
'Stedelijk concentratiegebied'**

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de 'Hoogstedelijke zone', waar gemeenten en provincie regionaal overleg voeren om een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen een regio te bevorderen. In het regionaal ruimtelijk overleg zet de provincie in op het intensiveren van ruimtegebruik rondom onder andere deze hoogstedelijke zones. Deze plekken zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van bovenregionale stedelijke functies.

Een gedeelte van het plangebied, ter plaatse van de villawijk, is tevens gelegen binnen het 'Stedelijk concentratiegebied'. 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. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Rosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Het Koekoekbos en een gedeelte van het plangebied aan de oostzijde van de Eindhovenseweg-zuid is gelegen binnen het 'Kerngebied groenblauw'. Het beleid is hier gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Binnen het kerngebied groenblauw zijn woningen aanwezig.





**Structurenkaart Structuurvisie RO:
'Kerngebied groenblauw'**



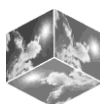
**Structurenkaart Structuurvisie RO:
'Gemengd landelijk gebied'**

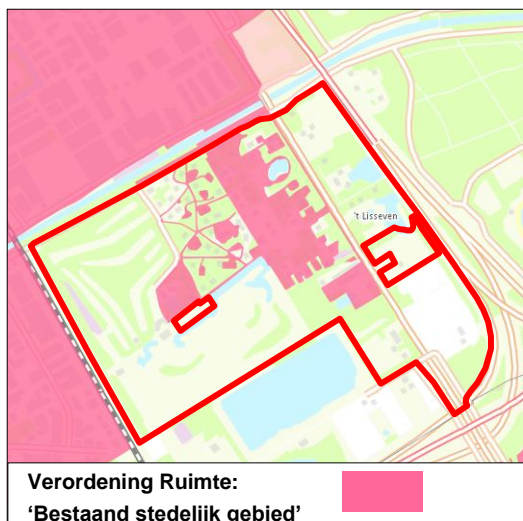
De aanwezigheid van woningen in het kerngebied groenblauw is in principe in strijd met het beleid in dit gebied. In het verleden (voor de vaststelling van de Structuurvisie RO) zijn de plannen voor de realisatie van deze woningen echter voorgelegd bij de provincie. De provincie heeft nooit aangegeven dat hier sprake was van strijdigheid met het provinciaal beleid.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Het is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

De woningen binnen het kerngebied groenblauw zullen in dit bestemmingsplan worden gerespecteerd, dit sluit aan bij het beleid dat aangeeft dat bestaande functies en bestaand gebruik worden gerespecteerd. Aangezien onderhavig bestemmingsplan verder conserverend is en er geen ontwikkelingen in mee worden genomen, is het bestemmingsplan niet in strijd met bovengenoemde beleidspunten.





3.2.2 Verordening Ruimte

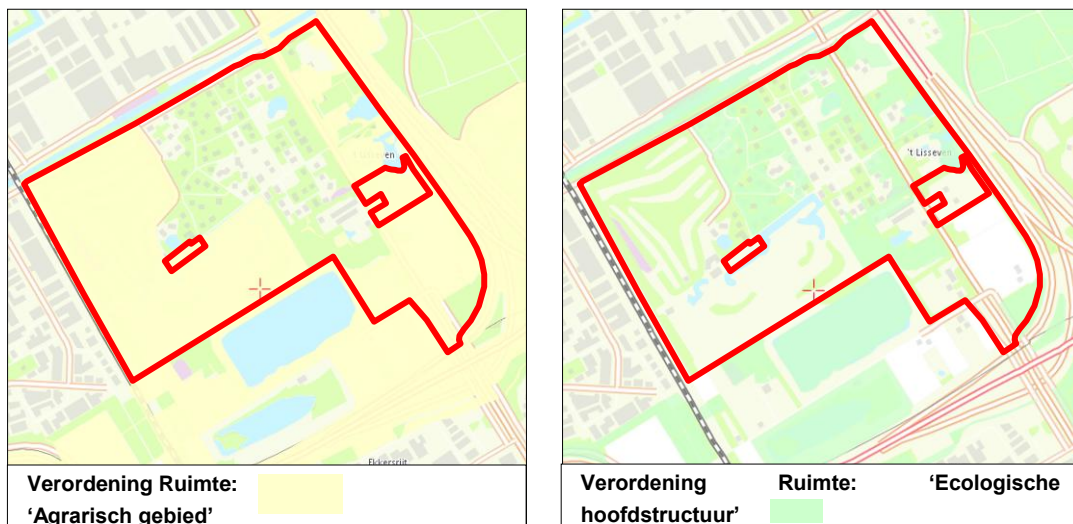
Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen.

De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

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. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.





Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen de volgende zones die zijn aangegeven in de Verordening Ruimte:

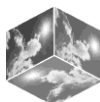
- 'Bestaande stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied';
- 'Extensiveringsgebied' (met betrekking tot de ontwikkeling van intensieve veehouderij);
- 'Agrarisch gebied';
- 'Ecologische hoofdstructuur'.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten in principe vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. In de stedelijke concentratiegebieden vindt bundeling van verstedelijking plaats.

Binnen het extensiveringsgebied intensieve veehouderij zijn geen nieuwe intensieve veehouderijen (IV) toegestaan. Aangezien binnen het plangebied geen IV's aanwezig zijn is uitbreiding, hervestiging en omschakeling niet van toepassing. Het extensiveringsgebied is voornamelijk gelegen ter plaatse van het bestaande golfterrein. Hier is nieuwvestiging van een IV dan ook niet aan de orde.

Grote delen van het plangebied zijn aangegeven als 'Agrarisch gebied'. Binnen deze gebieden is geen nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Binnen het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf aanwezig. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'Agrarisch gebied' (zoals in onderhavige situatie het geval is) dient de bestemmingen zodanig aan te wijzen dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.



Middels onderhavig bestemmingsplan worden echter uitsluitend de bestaande functies en bestemmingen vastgelegd en geactualiseerd. Er is geen sprake van ontwikkeling van een agrarisch gebied. Overigens zou het plangebied vallen onder een gemengde plattelandseconomie gezien de diverse specifieke functies binnen het agrarische gebied.

Enkele delen van het plangebied zijn gelegen binnen de aanduiding 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS). Binnen dit gebied zijn geen 'niet-natuurbestemmingen' toegestaan en wordt gestreefd naar het behoud, herstel of de ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het betreffende gebied. De EHS is een samenhangend netwerk van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen (LNV, 1990). De EHS op het land is vrijwel volledig door de provincies begrensd.

De netto begrenzing van de EHS is een door de provincies uitgevoerde nadere uitwerking van de bruto begrenzing uit het Natuurbeleidsplan van 1990. In de praktijk blijkt de begrenzing, mede door de daaraan gekoppelde planologische bescherming, meer een permanent proces: door planologische ontwikkelingen blijft de begrenzing steeds onderwerp van discussie. De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijke vooroverleg gereageerd op onderhavig bestemmingsplan. De provincie gaat in haar reactie onder andere in op de begrenzing van de EHS. Bij een nadere bestudering blijkt namelijk dat er zowel binnen Koekoekbos als binnen de Villawijk geldende niet-natuurbestemmingen (woningen) zijn opgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat de EHS binnen dit plangebied in een breder perspectief is geplaatst en opnieuw is beoordeeld.

Hieruit is naar voren gekomen dat de EHS ter plaatse van het Koekoekbos en de Villawijk zijn verwijderd. De EHS aan de oostkant van de Eindhovenseweg-Zuid blijft ongewijzigd.

In overleg met de gemeente Best heeft de provincie Noord-Brabant besloten om aan de gronden ten zuiden van het Wilhelminakanaal binnen de Verordening Ruimte de aanduiding 'integratie stad en-land' toe te kennen. Deze aanduiding is inmiddels vastgelegd in de ontwerp Verordening Ruimte, wijziging 2012. De aanduiding is gebaseerd op een integrale visie met "groene" en "blauwe" landschapontwikkeling en haakt aan bij de visie voor 'Brainport Avenue'.

Het karakter van het gebied aan de zuidkant van Best, gelegen tussen Best en Eindhoven, kenmerkt zich door een menging van overwegend groen met rood en vormt, conform de visie voor 'Brainport Avenue', een buffer tussen het stedelijk gebied van Best en Eindhoven. In de visie van 'Brainport Avenue' wordt dit gebied binnen de A2-zone als het landschapsveld 'Mozaïek' neergezet. Een diffuus veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel met een groene uitstraling met op enkele plaatsen ruimte voor transformatie en intensivering.





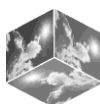
Binnen het 'Mozaïek' veld zijn twee ontwikkelingslocaties voorzien, te weten: 'T-Best' (het gebied tussen de A2 en de Eindhovenseweg) en het 'BeA2 terrein' (het gebied tussen Beatrixkanaal en A2).

Laatstgenoemd gebied is volgens de visie geschikt voor extensieve/incidentele (lage) bebouwing (bij voorkeur bedrijfsbebouwing) in een groene omgeving met behoud van groene verbindingen en het open landschappelijk karakter.

Het landschapsveld ('Mozaïek') en de ontwikkellocaties ('BeA2 terrein' en 'T-Best') vormen samen de bouwstenen voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit gebiedsdeel van de A2-zone.

Door het projectgebied waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft onderdeel te laten uitmaken van het gebied 'integratie stad-land' van 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 ontwerp van de 'Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen' ligt inmiddels ter inzage. Op basis van deze kaart kent het plangebied inderdaad grotendeels de aanduiding 'integratie stad-land'.

Volgens de Verordening Ruimte is het op basis van artikel 3.4 stedelijke ontwikkeling in een als 'integratie stad-land' aangewezen gebied mogelijk, indien dit geschiedt in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling en mits de ontwikkeling geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.



Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een conserverend plan waar vigerende bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. Door het opnieuw vastleggen van de bestaande bebouwing middels bouwvlakken en maximale bebouwingspercentages in combinatie met de bestemmingen 'Groen' en 'Bos' worden de artikelen 2.1 en 2.2. van de Verordening Ruimte gerespecteerd. Hiermee wordt zorgvuldig (bestaand) ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering (behoud) van het landschap namelijk gewaarborgd.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen meegenomen. Er kan dus ook geen sprake zijn van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.

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.





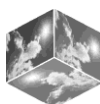
Uitsnede ruimtelijk fundament structuurvisie Best 2030

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 gedeeltelijk in het 'bestaand woongebied'.

Het golfterrein is echter aangegeven als 'Sportvoorziening', de bebossing binnen het Koekoekbos en de villawijk is aangegeven als 'Boslandschap' en het gebied dat is gelegen tussen de Eindhovenseweg-zuid en de A2 is aangeduid als 'Gebied voor nieuwe bedrijven in het groen'. Het plangebied heeft dus een gemengde invulling gekregen waarbij de bestaande functies grotendeels worden behouden.

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 nieuwe ontwikkelingen voorzien.

De strategie voor de bestaande sportterreinen, waaronder het golfterrein, is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering. Middels dit bestemmingsplan wordt het golfterrein specifiek bestemd en worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Onder optimalisering en intensivering wordt niet verstaan het gebruik van het gebied ten behoeve van horecavoorzieningen. Dergelijke functies zijn voorzien in het stationsgebied en het centrum van Best.



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, bedrijvigheid, intensieve landbouwvormen, intensieve recreatie en dergelijke, zijn in de bosgebieden in principe uitgesloten. Dit is echter in tegenspraak met het bosgebied 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 binnen de EHS 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).

Voor het gebied gelegen tussen de Eindhovenseweg-zuid en de A2 geldt dat dit gebied als eerste in aanmerking komt voor transformatie van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Het gebied hier is weliswaar niet geheel onbebouwd, de bebouwingsdichtheid is laag. Conform de visie kunnen de bestaande woningen en bedrijven hier dan ook gehandhaafd worden en middels dit bestemmingsplan worden vastgelegd. De concrete uitwerking van een eventueel hoogwaardig bedrijventerrein (conform de visie 'Brainport-Avenue' is niet op korte termijn voorzien. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende ontheffingen. 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.

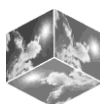
Woningaanbod

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 vigerende bestemmingsplannen of door verleende onherroepelijke vergunningen zijn binnen het plangebied enkele bouwtitels rechtsgeldig. Deze bouwtitels zijn in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Deze individuele bouwlocaties passen binnen de kaders van het woonbeleid.

Doelgroepen

In het gemeentelijk woonbeleid is speciale aandacht voor de doelgroepen starters en senioren. Het college streeft ernaar om ten behoeve van starters en senioren voldoende betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen in alle wijken van Best. Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1.000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen, kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Best moet zowel 'ouderenproof' als 'gehandicaptproof' zijn. Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuiscens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Ook deze levensloopbestendige woningen zouden zich moeten bevinden in alle wijken van Best.



Onderhavig plangebied leent zich echter niet voor dergelijke levensloopbestendige woningen gezien de grootte van de percelen en de grondprijs ter plaatse zijn dergelijke woningen financieel niet aantrekkelijk en haalbaar op deze locatie. Eventueel kunnen bestaande woningen wel levensloop bestendig worden ingericht.

3.3.3 *Welstandsnota*

In het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' 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.

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 wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
3. gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
4. te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
5. beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
6. het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot



- parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
7. parkeren bij nieuwe functies: 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.

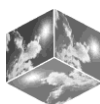
Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam 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. Over het algemeen liggen deze wegen in Nederland enkel buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid is over het algemeen 120 of 100 km/uur. Op het grondgebied van Best zijn de rijkswegen A2, 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. De Eindhovenseweg-zuid is in het GVVP aangeduid als 'gebiedsontsluitingsweg type I'. Deze weg is recentelijk heringericht en aangepast aan de noodzakelijk capaciteit waarmee enkele knelpunten zijn opgelost.

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.



Het GVVP doet ook uitspraken over de beoogde fietsstructuur. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een aantal fietsroutes aangegeven. Langs de Eindhovenseweg-zuid is een primaire fietsroute gelegen. Langs de straat De Dieze is een secundaire fietsroute gelegen.

In voorliggend bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de gebiedsontsluitingsweg Eindhovenseweg-zuid. De erftoegangswegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

3.3.5 Nota parkeernormen

Op 31 oktober 2011 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping' vastgesteld. Deze nota is op 1 december 2011 in werking getreden. In 2008 heeft de gemeenteraad van Best als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) parkeernormen voor Best vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn diverse ontwikkelingen met de vastgestelde parkeernormen gerealiseerd in mooie projecten. Er bleek echter in de praktijk ook onduidelijkheid te zijn over de interpretatievrijheden en de verantwoordelijkheid bij afwijking van de parkeerkencijfers. Reden te meer om voor de gemeente Best een nieuwe "Nota parkeernormen" op te stellen.

De nota 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 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.



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.

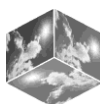
De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

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

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

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. Het groenbeleidsplan wordt in 2012 herzien.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan en 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.

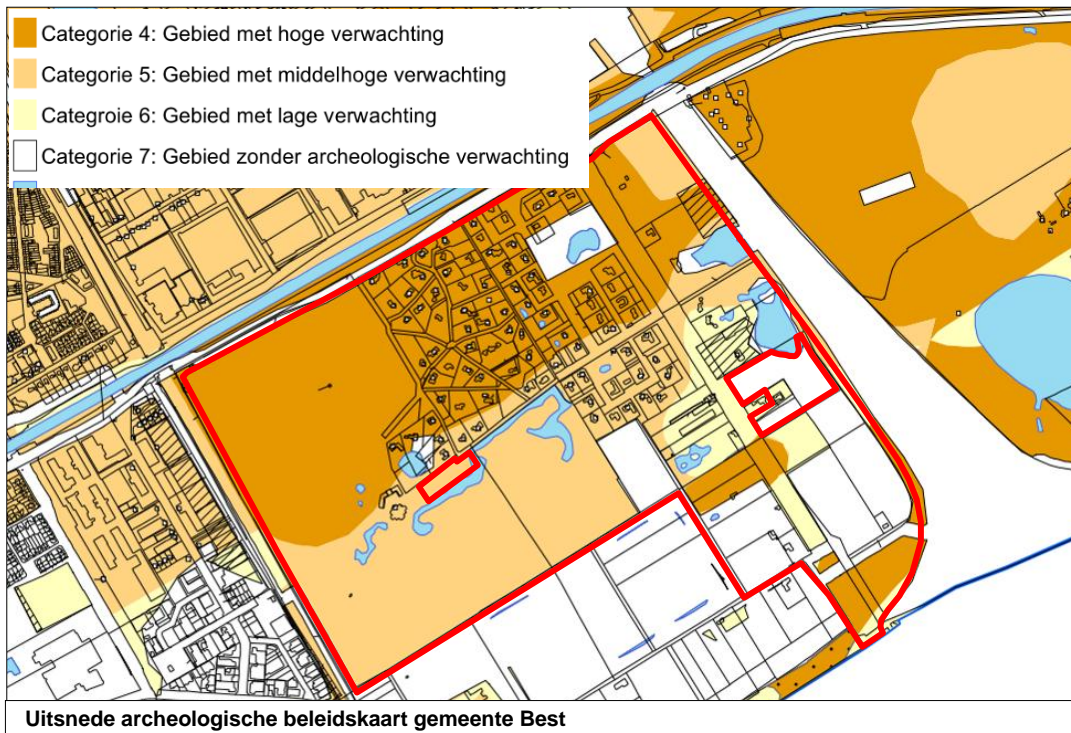
3.3.7 Toekomstvisie Sportaccommodaties

Op 20 september 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Sportaccommodaties vastgesteld. Het doel van de toekomstvisie is het ontwikkelen van een toekomstbestendige inrichting van de sportinfrastructuur in Best. Rekeninghoudend met de (bijgestelde) bevolkingsprognose en de relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen is in de Toekomstvisie Sportaccommodaties een doorkijk geboden in de verwachte ontwikkeling van de sportbehoefte in de gemeente Best.

Op basis van een inventarisatie van de huidige situatie van binnen- en buitensportaccommodaties en een analyse van de toekomstige behoefte is bepaald hoe de sport-infrastructuur van Best zodanig kan worden aangepast, dat deze voorziet in zowel de huidige als de toekomstige behoefte.

De toekomstvisie voor sportaccommodaties gaat niet specifiek in op het golfterrein in onderhavig plangebied. Er worden binnen het plan geen maatregelen voorzien om de sportaccommodatie uit te breiden.





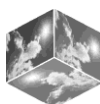
3.3.8 Archeologie

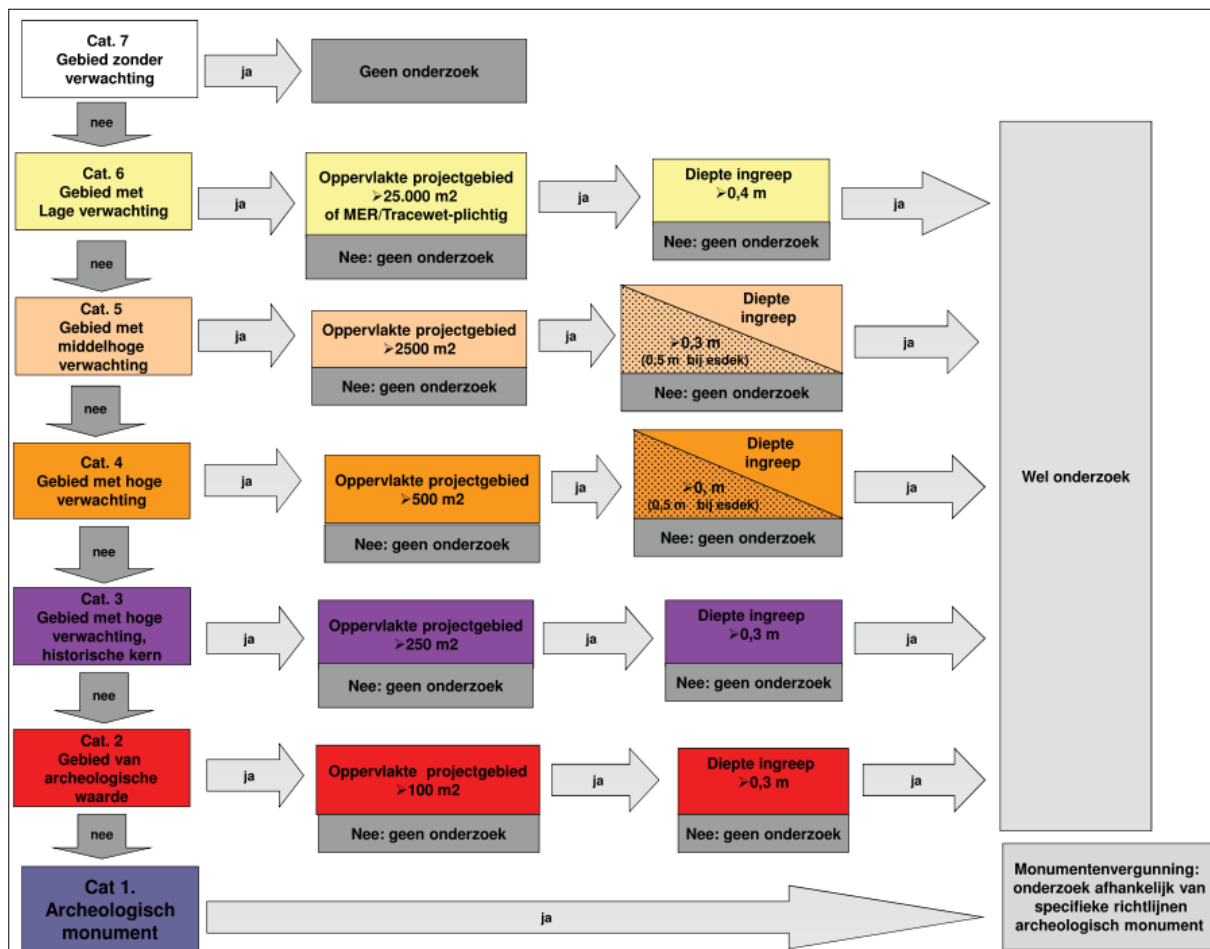
Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen.

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 'Koekoekbos, Villawijk e.o.'.





Middels bovenstaande 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;
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting;
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische 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 afwijkingsmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaam-



heden en een omgevingsvergunningenstelsel 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.

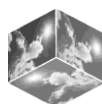
3.3.9 Luchtkwaliteitsplan Best

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 principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor het plangebied, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zonder ontwikkelingen.

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.

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



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

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



4 Beschrijving toekomstige situatie

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de (gewenste) toekomstige situatie in het plangebied. Deze beschrijving vormt een afgeleide van het vigerende beleid (hoofdstuk 3) en de bestaande situatie (hoofdstuk 2).

Dit bestemmingsplan is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Immers, doordat de oudste vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied nog stammen uit de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw, zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd. Hierbij valt te denken aan de woningen die zijn gerealiseerd ter plaatse van de EHS die op basis van rechtstreekse mogelijkheden zijn gerealiseerd. Ook vrijstellingen voor woningbouw binnen het plangebied, oprichting van bedrijven of juist de opheffing van bedrijfsactiviteiten, et cetera, zijn meegenomen. Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van deze vigerende bestemmingsplannen.

Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie (conservering) opnieuw vastgelegd.

4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. De bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Dit betekent overigens niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige), ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, (her)inrichting van de openbare ruimte en dergelijke zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

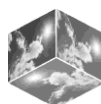
4.2 Nieuwe inzichten

De vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' zijn overwegend meer dan 20 jaar oud. Van enkele mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen hebben geboden is gedurende al die tijd geen gebruik gemaakt.

Gewijzigde inzichten en vernieuwd beleid zorgen ervoor dat enkele bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen niet zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De betreffende situaties worden hieronder weergegeven.

4.2.1 Dienstwoningen Golfterrein

Conform het bestemmingsplan 'Golfterrein' is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'situering dienstwoningen' ten hoogste twee dienstwoningen te realiseren. Aangezien er gedurende 25 jaar geen initiatieven zijn ingediend bij de gemeente Best mag aangenomen worden dat er geen behoefte is aan de dienstwoningen ter plaatse van het golfterrein. Daarnaast passen deze dienstwoningen niet binnen de huidige inrichting van



het gebied. Hier zijn de afslagen van diverse holes en grote houtopstanden gesitueerd. Bovendien past het realiseren van dienstwoningen niet binnen het gemeentelijke beleid met betrekking tot woningbouw. De mogelijkheid voor de realisatie van 2 dienstwoningen is niet overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

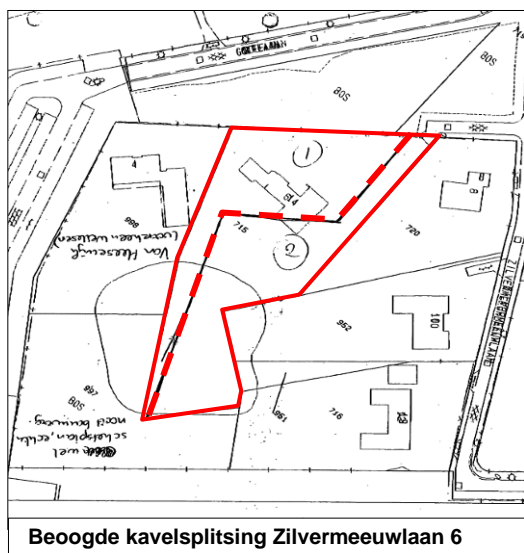
4.2.2 Tennisbaan Golfterrein

Conform het bestemmingsplan 'Golfterrein' is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'situering tennisbaan' tennisbanen aan te leggen. Aangezien er gedurende ruim 25 jaar geen initiatieven zijn ingediend bij de gemeente Best voor de aanleg van een tennisbaan ter plaatse, mag aangenomen worden dat er geen behoefte is aan een dergelijke functie binnen het golfterrein. Daarnaast passen tennisbanen niet binnen de huidige inrichting van het gebied. Hier zijn de afslagen van diverse holes en grote houtopstanden gesitueerd. Bovendien zijn er binnen de gemeente Best voldoende tennisbanen aanwezig en past de realisatie van tennisbanen niet binnen het gemeentelijke beleid. De mogelijkheid voor de aanleg van tennisbanen is niet overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Splitsing percelen

4.3.1 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 en een breedte van minimaal 40 meter. Deze perceelgrootte en breedte sluit aan bij de vigerende regels van het bestemmingsplan 'Koekoekbos'.



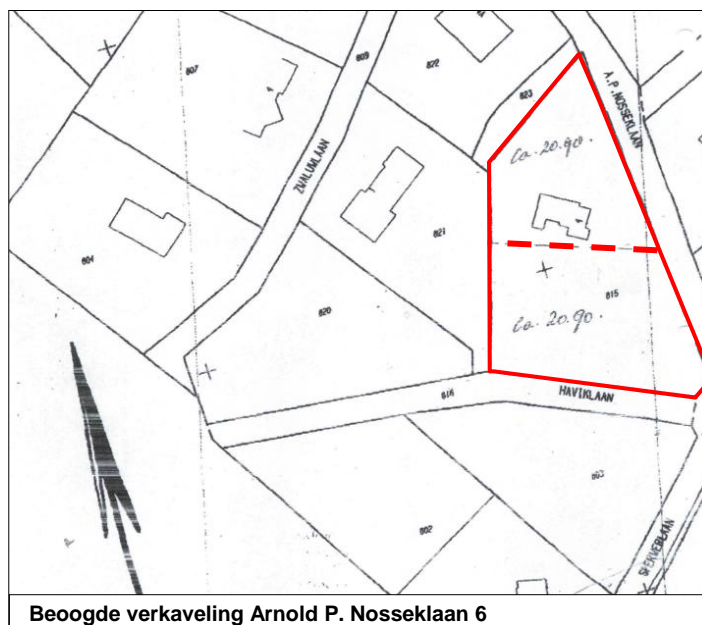
Ondanks het verlenen van de vrijstelling voor de kavelsplitsing is het niet zonder meer mogelijk om per nieuw perceel direct een woning te realiseren. Voor het opnemen van een bouwvlak per (nieuwe) kavel is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:



- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen mogen niet in het geding komen;
- er mag geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaan;
- er mag geen verkeersoverlast ontstaan, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- er dient op eigen terrein te worden voldaan in de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- de beoogde woningbouw dient te passen binnen het (regionale) woningbouwprogramma.
- de nieuwe woningen voldoen aan de (bouw)regels van de bestemming 'Wonen 1' van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.'.

4.4.2 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'.



Ondanks het verlenen van de vrijstelling voor de kavelsplitsing is het niet zonder meer mogelijk om per nieuw perceel direct een woning te realiseren. Het betreffende perceel is bovendien gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) zoals aangegeven door de provincie Noord-Brabant. Binnen de EHS zijn niet-natuurbestemmingen in principe uitgesloten. Voor het opnemen van een bouwvlak per (nieuwe) kavel is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- goedkeuring gegeven moet worden door de provincie Noord Brabant voor de realisatie van de nieuwe woningen binnen de EHS;
- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen mogen niet in het geding komen;
- er mag geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaan;
- er mag geen verkeersoverlast ontstaan, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- er dient op eigen terrein te worden voldaan in de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- de beoogde woningbouw dient te passen binnen het (regionale) woningbouwprogramma;
- de nieuwe woningen voldoen aan de (bouw)regels van de bestemming 'Wonen – Boswonen' van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.'.

4.4 Ontwikkelingen aparte procedure

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Buiten de nieuwe inzichten zoals vermeld in paragraaf 4.2 en de verleende vergunningen in paragraaf 4.3, worden er geen ontwikkelingen meegenomen.

Binnen het gebied zijn echter wel enkele ontwikkelingen in voorbereiding. Dit betreft echter ontwikkelingen waarvoor, in het kader van de Verordening Ruimte en het gebied 'Integratie stad- en land' nog een visie dient te worden opgesteld en goedgekeurd door de provincie. Aangezien het proces met betrekking tot deze visie nog niet is afgerond zijn de betreffende ontwikkelingen buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten. De locaties van deze ontwikkelingen vormen zogenoemde 'witte vlekken' op de verbeelding. Het betreffen de locaties:

- 24 appartementen golfbaan aan de Golfiaan;
- De Eindhovenseweg-Zuid 77.

De betreffende ontwikkelingen zullen middels afzonderlijke procedures worden beoordeeld op haalbaarheid. Aangezien deze ontwikkelingen geen onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan, zijn onderzoeken niet noodzakelijk.



5 Milieuhygiënische en planologisch aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

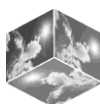
Per aspect wordt hierna eerst ingegaan op het algemeen geldende beleid en de relevante wetgeving.

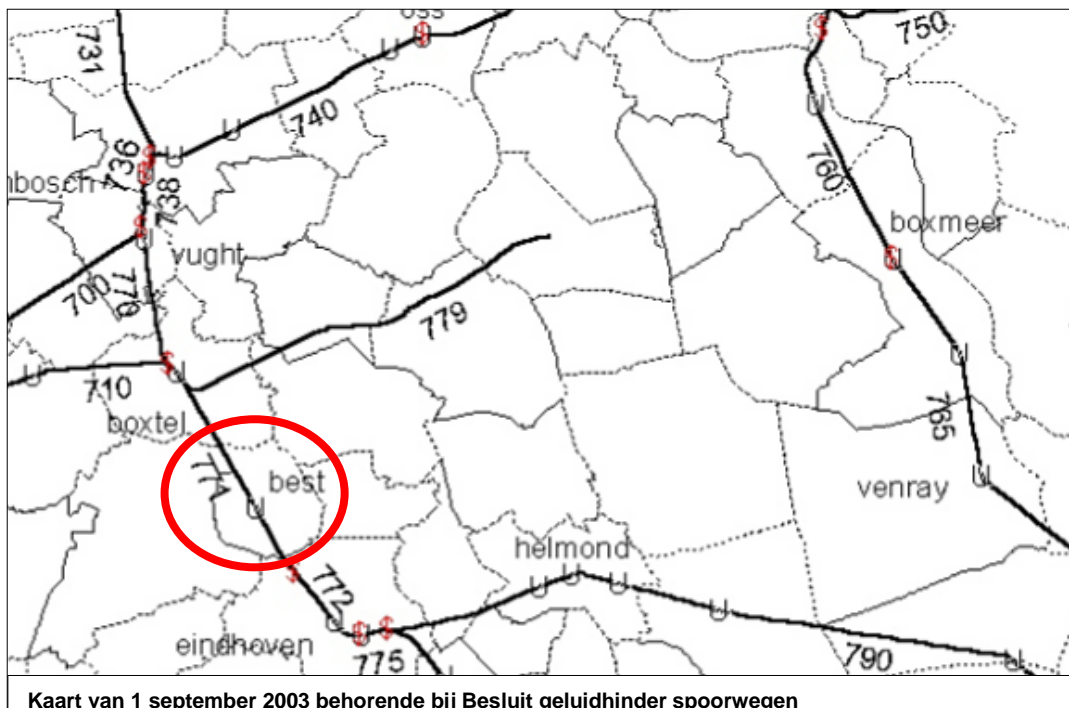
5.1 Geluid

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.





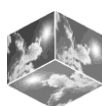
Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde 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, 800 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).

5.1.2 Wegverkeerslawaai

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).

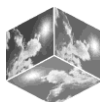
In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone een beschermingsniveau van 48 dB, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze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

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).

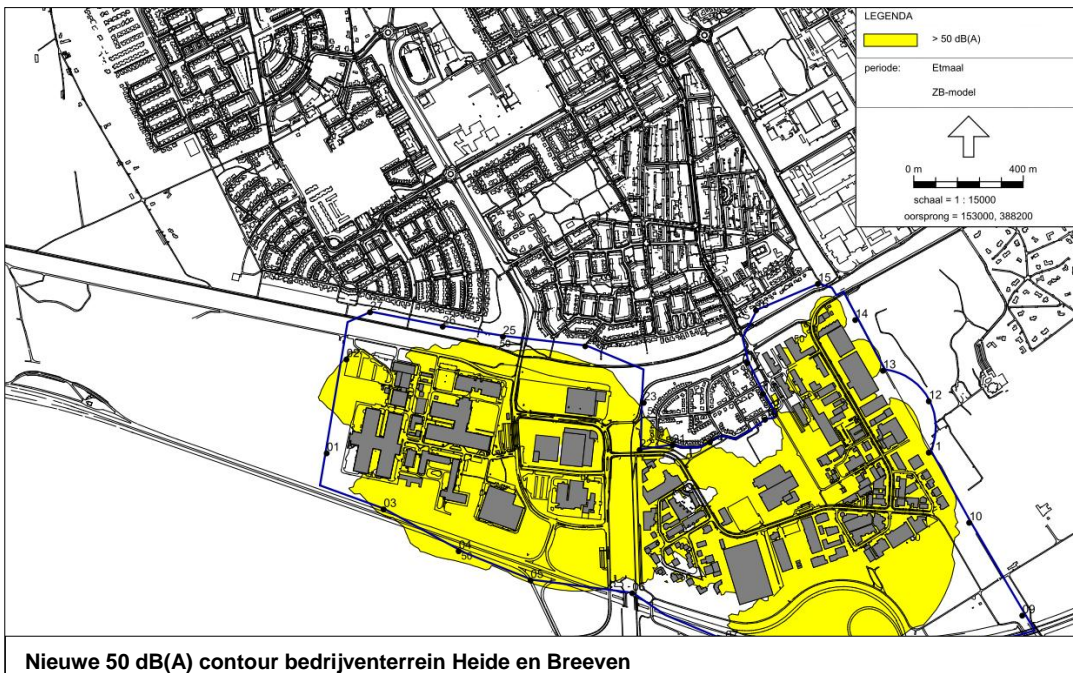
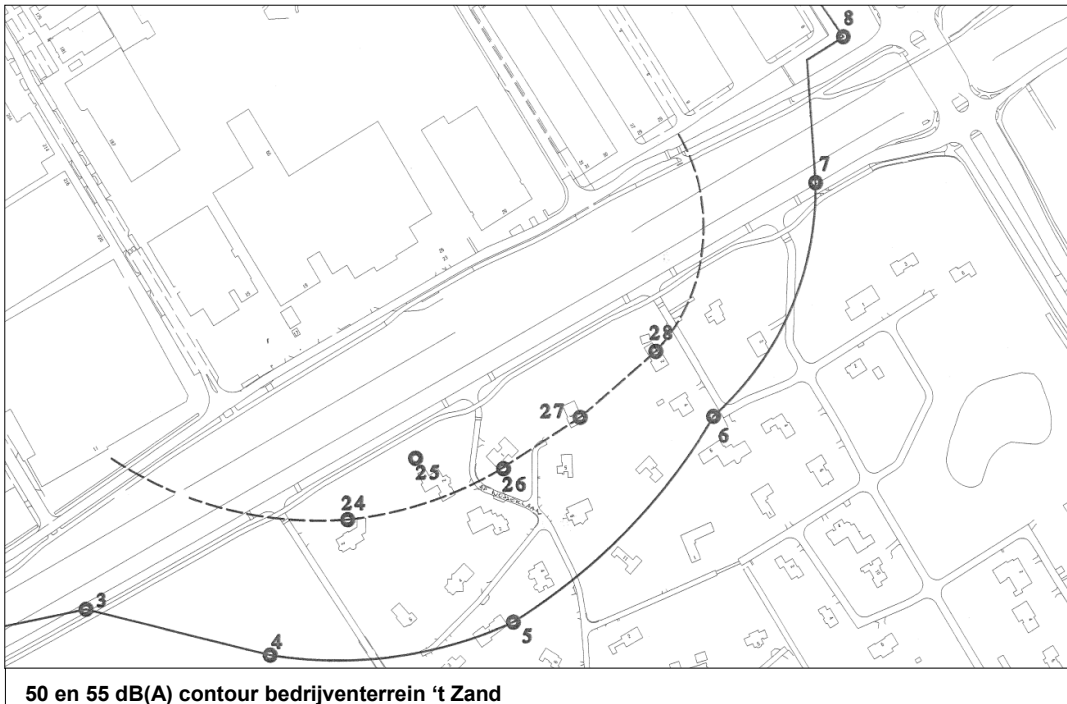
Buiten een geluidszone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein – dat wil zeggen van alle bedrijven cumulatief - niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidbelasting 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 geluidbelasting 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 geluidruimte die op basis van vigerende geluidsvoorschriften is vergund aan de bedrijven op het bedrijventerrein 't Zand. De totale vergunde geluidruimte is vervolgens getoetst aan de geluidruimte 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 geluidgevoelige objecten binnen de zone worden niet overschreden. De wijziging van de ligging van de geluidszone van industrieterrein 't Zand heeft ook rechtstreekse werking op de aangrenzende bestemmingsplannen waarin deze is gelegen, wordt gewijzigd of komt te liggen. Deze bestemmingsplannen zullen dienovereenkomstig moeten worden herzien.





De geluidzone zoals deze is vastgesteld middels het bestemmingsplan 'geluidzone bedrijventerrein 't Zand' is in onderhavig bestemmingsplan dus overgenomen. Verder zijn er geen geluidzones 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 geluidzone 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 Luchtverkeerslawaai

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt (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.

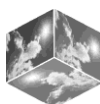




Op dezelfde datum heeft de minister van VROM, ingevolge artikel 26 van de Luchtvaartwet, juncto artikel 37 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) een aanwijzingsbesluit gegeven over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit.

Beide aanwijzingsbesluiten zijn gepubliceerd in de Staatscourant van 27 december 2007 (nr. 250, pag. 13) en zijn inwerking getreden per 29 december 2007. Tegen deze besluiten is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 5 augustus 2009 heeft de Raad van State op het beroep beslist. Het beroep is gegrond verklaard en het besluit van de staatssecretaris van Defensie en de minister van VROM is vernietigd. Tevens is een voorlopige voorziening getroffen waarbij een bij de uitspraak behorende kaart met daarop een 35 ke contour in de plaats treedt.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' is voor een klein gedeelte gelegen binnen de 40 ke contour van vliegbasis Eindhoven. Een groter gedeelte is gelegen binnen de 35 ke contour. Binnen deze contouren zijn in principe geen nieuwe



geluidgevoelige objecten toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet op een tweetal locaties in een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een woning. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid of indien een andere ontwikkeling, waarbij een geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen de ke contouren, dient nagegaan te worden of er sprake is van een uitzonderingssituatie. Conform het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) is bijvoorbeeld een maximale hogere waarde toelaatbaar van 40 Ke als er sprake is van het opvullen van een open plek in bestaande te handhaven bebouwing. Voor een dergelijke situatie is dan geen ontheffing nodig in het kader van de BGGL. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet (direct) in de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten. De woningen die op basis van de wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, lijken te voldoen aan de uitzonderingssituatie waarbij een open plek wordt opgevuld. Bij de beoordeling van de wijzigingsvoorwaarden zal echter beoordeeld moeten worden of hier wel of niet een ontheffing in het kader van de BGGL noodzakelijk is.

5.1.5 Gevolgen bestemmingsplan

Ter plaatse van de bestaande woningen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en binnen de verschillende geluidszones wordt voldaan aan de normen die voor deze woningen in het verleden zijn vastgesteld.

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

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten (eventueel middels een wijzigingsbevoegdheid) of nieuwe geluidsbronnen dient rekening te worden gehouden met de in deze paragraaf besproken geluidszones en ke-contouren. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart'. De regels behorende bij deze aanduiding voorzien in een verwijzing naar de regeling in het Besluit Grote Luchtvaart.

5.2 Bodem

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. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gezien het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.



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.

5.3 Luchtkwaliteit

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.

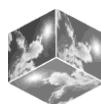
Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten 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 betekende 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 (zie ook paragraaf 3.3.9).

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.

5.4 Geur

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 Herzienende 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.

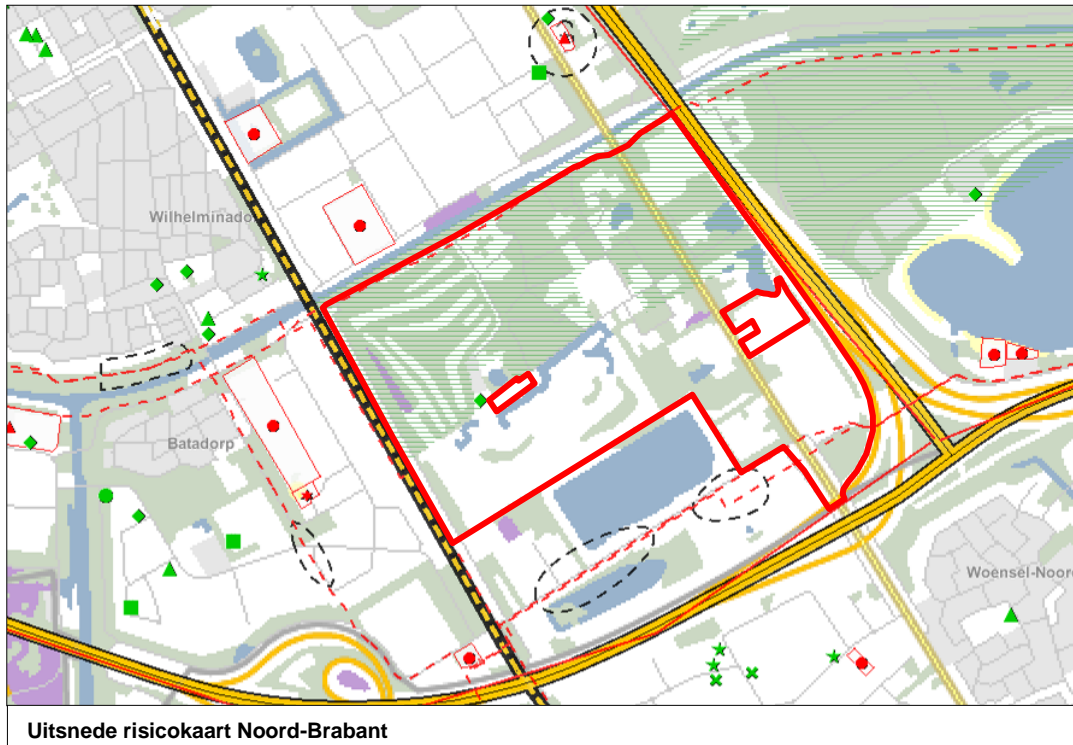
Er zijn geen geurbelastende (agrarische)bedrijven in of nabij het plangebied aanwezig. Indien dergelijke bedrijven zich in de toekomst in de nabijheid van het plangebied willen vestigen zal de geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het plangebied onderzocht moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan 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.





5.5.1 Inrichtingen

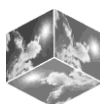
De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico 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.

5.5.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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 gelegen.

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 risicoafstand voor PR 10^{-7} is 68 meter en voor de risicocontour risicoafstand PR 10^{-8} is 158 meter. Binnen deze zones worden geen nieuwe



milieugevoelige objecten voorzien. De risicocontouren hebben dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Op basis van het beleid uit het Barro en de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is een vrijwaringszone van 35 meter vanaf de A2 opgenomen. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken toegestaan die een toekomstige uitbreiding van Rijkswegen kunnen belemmeren.. Voor de vrijwaringszone geldt dat nieuwe ontwikkelingen slechts kunnen plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

Daarnaast is ook een overlegzone van 75 meter vanuit de kant verharding van de A2 opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient in dat geval overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om ook toekomstige ontwikkelingen op gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

5.5.3 Transport gevaarlijke stoffen middels 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.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.



Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

Zoals op de risicokaart te zien is zijn er enkele gasleidingen in en nabij het plangebied gelegen. Ten aanzien van deze leidingen dient een kwantitatieve risicoanalyse te worden uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de leidingen onderzocht te worden. Naar verwachting zal er vanuit de aanwezige gasleidingen geen PR 10-6 contour over (beperkt) kwetsbare objecten liggen. Dit zal in het onderzoek bevestigd moeten worden. Het groepsrisico zal de oriëntatiewaarde van 0,1 met betrekking tot het groepsrisico dan ook niet overschrijden. Aangezien de overschrijding (naar verwachting) minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt en er sprake is van een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor een stijging of overschrijding van het groepsrisico te verwachten is, kan dan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

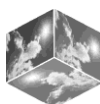
In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, dient tevens een belemmeringsstrook bestemd te worden. De betreffende leidingen en daarbij behorende beschermingszones worden in dit bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Brandstof'. Binnen deze strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

5.5.4 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.

5.5.5 Gevolgen bestemmingsplan

Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen.





Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

5.5.6 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen voorzien en er bevinden zich geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de zone van een risicobron. Omdat in en nabij het plangebied meerdere risicobronnen liggen moet het bestemmingsplan getoetst worden aan de externe veiligheidswetgeving, zie rapport Oranjewoud. Externe veiligheid Best Koekoekbos & Villawijk d.d. mei 2012 met projectnr. 248733. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuren.

In en rond het plangebied liggen de volgende risicobronnen welke relevant zijn vanuit externe veiligheid:

- de snelwegen A2/A50;
- de Spoorlijn Eindhoven- Den Bosch;
- hoge druk aardgastransportleidingen van de Gasunie;
- het Wilhelminakanaal;
- een DPO Buisleiding ;
- vliegveld Eindhoven Airport;
- meerdere overige risicovolle inrichtingen.



Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio is verplicht een advies te geven indien er ontwikkelingen nabij risicobronnen plaatsvinden en het groepsrisico stijgt. Gezien het feit dat het een conserverend plan is en daardoor het groepsrisico niet stijgt is het geen verplichting voor de Veiligheidsregio om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio heeft verder aangegeven hier geen advies over uit te brengen.

Onderzoek

Door Oranjewoud is een onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid (Onderzoek externe veiligheid mei 2012 projectnr: 248733). Uit dit onderzoek blijkt dat alleen een beperkte verantwoording voor de buisleidingen noodzakelijk is omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de gasleidingen ligt. Van de overige risicobronnen ligt het invloedsgebied niet binnen het plangebied of is het groepsrisico al eerder verantwoord.

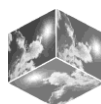
Verantwoording

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

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

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

Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgastransportleiding in het plangebied bevinden zich geen objecten die bestemd zijn voor het verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgastransportleidingen bevindt zich alleen het golfterrein, buitengebied en agrarisch gebied met enkele agrarische bedrijven/woningen. Zelfredzaamheid wordt daarom voldoende geacht.



Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden in geval van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. De opkomsttijden van objecten vallen binnen de normeringen. De bluswatervoorziening en bereikbaarheid voldoet aan het gemeentelijk beleid en regionaal beleid "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Op basis van vorenstaande overwegingen wordt het restrisico binnen het plangebied acceptabel geacht.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich ter plaatse van de volgende adressen agrarische bedrijven:

- Ploegstraat 2;
- Eindhovenseweg-Zuid 83;
- Eindhovenseweg-Zuid 140.

Al deze agrarische bedrijven voldoen aan de grootst aan te houden afstand conform de VNG publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' ten opzichte van milieugevoelige objecten (zoals woningen).

Bovendien betreft het bestaande agrarische bedrijven welke niet van invloed zijn op woningen in de directe omgeving.

5.6.2 (niet-agrarische) bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof(luchtkwaliteit), geluid en gevaar. In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is op deze aspecten reeds ingegaan.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstanden lijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd.

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. In en nabij het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- Van Rooij Auto's, Eindhovenseweg-Zuid 67a;



- All Tyre, Eindhovenseweg-Zuid 136 en 138;
- Groothandel, Eindhovenseweg-Zuid 142;
- Atelier, Eindhovenseweg-Zuid 83.

Deze bedrijven kennen op basis van de VNG-publicatie een grootst aan te houden afstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies. Op kleine afstand van de bedrijven liggen alleen bestaande woningen. De percelen waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt middels wijzigingsbevoegdheid vormen daarom geen belemmering voor reeds aanwezige bedrijvigheid aangezien de afstand tot deze bedrijven ruimschoots aan de aan te houden afstand voldoen.

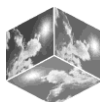
De bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 kunnen in principe overal in het plangebied worden toegestaan. Vanuit deze bedrijven is hinder naar omliggende woningen over het algemeen eenvoudig te voorkomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in deze categorieën derhalve direct toegestaan. Het atelier aan de Eindhovenseweg-zuid betreft een categorie 1 bedrijf en wordt in onderhavig bestemmingsplan aangeduid middels de aanduiding 'atelier'.

Het bedrijf van de Loo is ter plaatse van de Eindhovenseweg-Zuid ongenummerd tijdelijk vergund. Naar een nieuwe, beter passende locatie voor dit bedrijf wordt gezocht. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit bedrijf dan ook niet positief bestemd aangezien, ondanks geluidbeperkende maatregelen (geluidswal), niet voldaan kan worden aan de afstanden tot hindergevoelige objecten.

5.7 Flora en fauna en natuurbescherming

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. 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.



De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrictlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn gevolgen voor de aanwezige flora- en fauna in het plangebied niet te verwachten. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op de eventueel aanwezige natuurwaarden in of nabij het plangebied. De ecologische hoofdstructuur (EHS) binnen het plangebied, aan de oostzijde van de Eindhovenseweg-Zuid, wordt gehandhaafd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' (zie ook paragraaf 3.2.2).

5.8 Cultuurhistorie

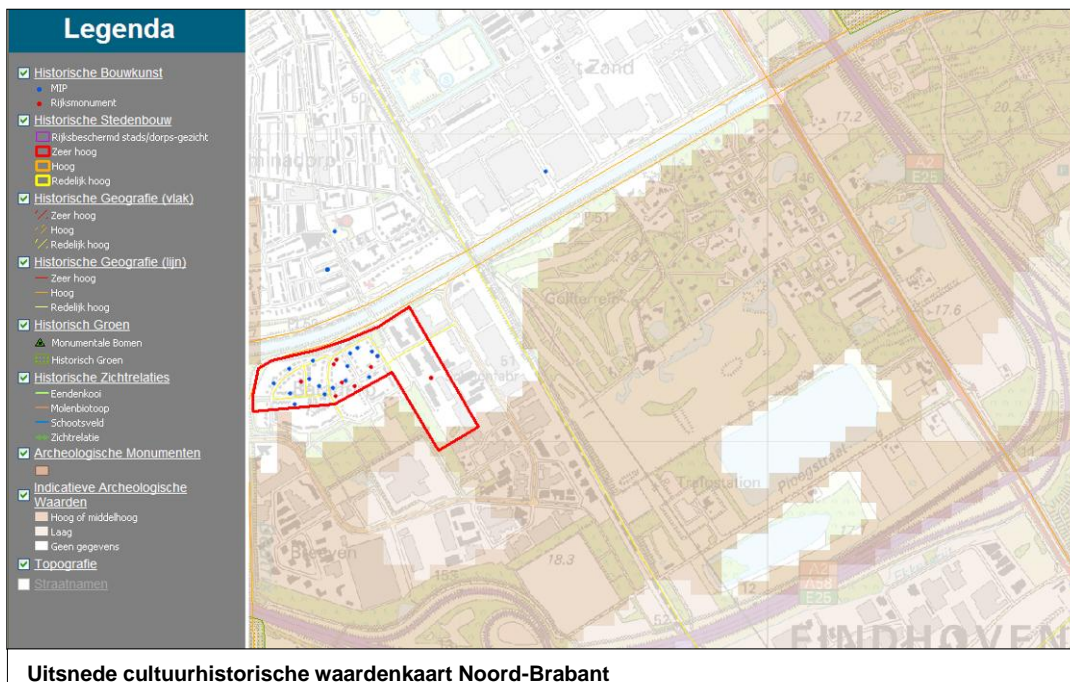
De historische groei van Best is reeds in paragraaf 2.1 uitvoerig beschreven. Aangezien het plangebied zich pas in de loop van de jaren '60 is gaan ontwikkelen tot een woongebied en aangezien het plangebied daarvoor voornamelijk een groene inrichting kende zijn er nauwelijks cultuurhistorische waarden 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.

Toch zijn er binnen het plangebied een tweetal cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Het betreft de Rietveldwoning inclusief de tuin aan de Arnold P. Nosseklaan 11. Dit pand kent een voorbescherming als gemeentelijk monument. Verder was aan de Eindhovenseweg zuid 142 voorheen de communistische gemeenschap De Ploeg gehuisvest. In dat kader is dit pand ook van cultuurhistorische betekenis.

De twee panden worden 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 ruim een jaar duren.

Net buiten het plangebied is de spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch aangeduid als zijnde een historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Ook de weg De Dieze is conform de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historische geografie. Deze heeft een hoge waarde toegekend gekregen. De Eindhovenseweg zuid is een oude Rijksweg (Napoleontisch) van 's Hertogenbosch naar België uit circa 1750. Deze weg is dus van cultuurhistorische betekenis. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen en heeft dan ook geen invloed op deze geografische lijnen.





Binnen het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Verder zijn er ook geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen en/of waterlopen aanwezig. Ook historisch groen en historische stedenbouw ontbreken in het plangebied.

5.9 Archeologie

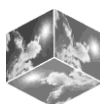
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant heeft het plangebied grotendeels wel een hoge of middelhoge archeologische waarde. Dit wordt ook bevestigd in het archeologische beleid van de gemeente Best (zie paragraaf 3.3.8). Binnen het plangebied komen dus de volgende archeologische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

- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting;
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting;
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting;
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. Aangezien er geen ontwikkelingen zijn voorzien en het bestemmingsplan conserverend van karakter is, wordt de actualisering van het bestemmingsplan ter plaatse niet belemmerd door de aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

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.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn twee gasleidingen gelegen. Eén met een diameter van 4,5 inch en een druk van 40 bar en een gasleiding met een diameter van 18 inch en een druk van 66,2 bar. Deze leidingen leveren geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Ten aanzien van deze leidingen is een dubbelbestemming opgenomen met een belemmeringsstrook van respectievelijk 4 meter en 5 meter.

Ten noorden van het plangebied is een DPO leiding met een PR 10-6-contour van 5 m aan weerszijden van de leiding. 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'.

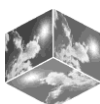
Over het plangebied loopt tevens een 150 kV-hoogspanningsverbinding. Ook deze leiding levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Voor deze leiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen met een belemmeringsstrook van 17,50 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totaal breedte 35,00 meter).

5.11 Overige zonering

Het planvoornemen betreft een beheerplan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een zone, waarvoor de volgende de regelingen gelden:

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

Deze regelingen zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Echter gezien de hoogte van de beoogde bebouwing zijn er ten aanzien van deze regelingen geen belemmeringen te verwachten.



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 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' is een beheerplan, waarbij slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit betekent dat aan de waterhuishoudkundige situatie niets zal veranderen.

Bij eventuele 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 (zie paragraaf 6.2.2 en 6.2.3). 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.

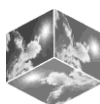
6.2 Waterbeleid

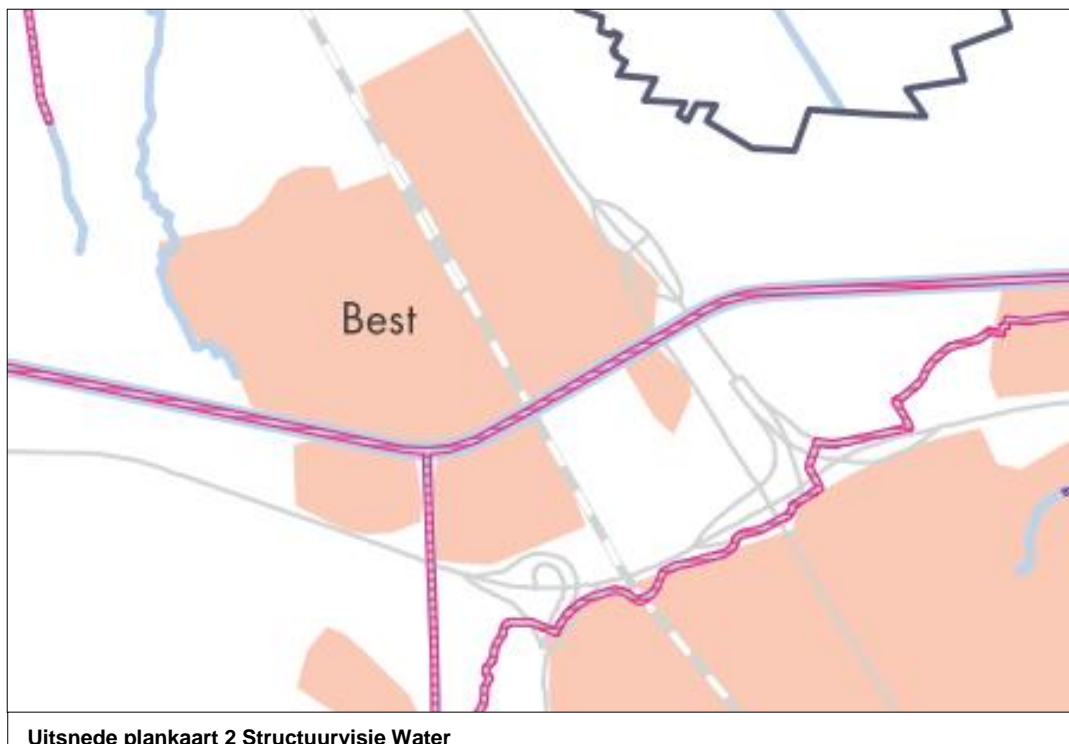
6.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' (2009)

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 doorvertaald 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:

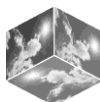
1. Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn
2. Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de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

6.2.3 *Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte



van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan sluit aan bij het beleid van het waterschap.



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

7.1.1 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 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan. Voor zover mogelijk wordt rekening gehouden met de bepalingen uit de SVBP2012 die in de loop van 2012 zal worden ingevoerd.

7.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' 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 is één bijlage gevoegd: Staat van bedrijfsactiviteiten.

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 e.o.' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7.1.3 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 SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.1.4 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

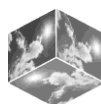
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete 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.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden 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 ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden 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 inwerkingtreding van de Wabo, in de Wabo geregeld. Het is dus niet noodzakelijk om dit middels het bestemmingsplan te regelen.



Ontheffing van de gebruiksregels

Door middel van een ontheffing 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 ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing 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). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

7.2 Bestemmingen

7.2.1 Agrarisch

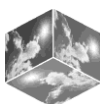
De gronden binnen de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De bestaande gebouwen (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen) zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen is niet aan de orde. Voor de bedrijfsgebouwen zijn in de regels maximale goot- en bouwhoogte opgenomen conform de bestaande situatie. In de regels zijn verdere regels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - galerie’ is een galerie toegestaan.

7.2.2 Bedrijf

De tot ‘Bedrijf’ bestemde gronden zijn uitsluitend bedoeld voor de specifiek aangeduide bedrijven. Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – handel in banden’ en specifieke vorm van bedrijf – groothandel in kantoorartikelen’ zijn de bedrijven aan respectievelijk de Eindhovenseweg-Zuid 138 en 142a specifiek bestemd. Het cultuurhistorisch waardevolle pand aan de Eindhovenseweg-Zuid 142 is aangeduid middels de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. Binnen de bestemming zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan.



Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden of zijn gerealiseerd. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.2.5 Bos - Tuin

Aan randen van de bestemming 'Wonen – Boswonen' is een strook van 7,5 meter bestemd als 'Bos' ten behoeve van het behoud van het groene karakter van de wijk Koekoeksbos. Daar waar bestaande bebouwing minder dan 7,5 meter van de perceelsgrens is gebouwd is de bestemming 'Bos - Tuin' aangepast. Deze regeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering (behoud) van het landschap conform de Verordening Ruimte.

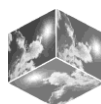
Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, houtopstanden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, verharde wegen en paden, in- en uitritten alsmede andere oppervlakteverhardingen. Toegestaan zijn gebouwen waarvoor op grond van wetgeving geen 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.

7.2.6 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.

7.2.7 Groen - 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.



7.2.8 Sport - Golfbaan

Ter plaatse van het golfterrein zijn de gronden specifiek bestemd ten behoeve van de recreatieve en sportieve functie van de golfbaan. Ter plaatse van het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Binnen de bestemming mogen ook bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gesitueerd met een maximale oppervlakte.

7.2.9 Verkeer

Deze bestemming is met name van toepassing op de Eindhovenseweg-Zuid. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie met een maximale snelheid van 80 km/uur. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn hier beperkt.

7.2.10 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.

7.2.11 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.

7.2.12 Wonen

De bestemming Wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op het versterken van de woonfunctie.

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen.
2. onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder een maximumoppervlakte van 80 m². In andere gevallen zijn bedrijven aan huis uitsluitend via een omgevingsvergunning met een gelijke maatvoering van maximaal 80 m² mogelijk.
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. het bouwen van nieuwe woningen dient te geschieden volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.



5. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen (zwembad).

Het bouwvlak

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen van 36 x 36 m² welke voor maximaal 35% bebouwd mogen worden (hoofdgebouw + bijgebouwen), voor uitzonderingen is een specifiek maximum bebouwingspercentage opgenomen. In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen het maximale bebouwingspercentage van 35%. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan en wordt zorgvuldig ruimtegebruik conform de Verordening ruimte gewaarborgd.

Deze concrete bouwmogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Binnen het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Op perceelsniveau wordt dus aangegeven waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Overige aanduidingen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende specifieke aanduidingen opgenomen om vigerende gebruiksmogelijkheden in stand te houden:

- 'kantoor';
- 'specifieke vorm van bedrijf – handel en reparatie in auto's;
- specifieke vorm van bedrijf – handel in witgoed.

7.2.13 Wonen - Boswonen

Binnen het huidige Koekoekbos gelden specifieke regels ten aanzien van wonen. De woningen hier zijn gelegen op percelen van minimaal 2.250 m² oppervlakte met een minimale breedte van 40 meter. Hiermee wordt de karakteristieke groenstructuur binnen het gebied gehandhaafd en beschermd. In onderhavig bestemmingsplan is een specifieke bestemming opgenomen voor dit gebied. De bestemming 'Wonen – Boswonen' voorziet in de handhaving van de bestaande woningen. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 35% bebouwd worden, tenzij middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Deze bestemming bevat derhalve geen bouwvlak. 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.



Aan de randen van de percelen is, met een breedte van 7,5 meter, de bestemming 'Bos - Tuin' opgenomen (zie paragraaf 7.2.4) op de gronden die in particulier bezit zijn. Daar waar bestaande bebouwing minder dan 7,5 meter van de perceelsgrens is gebouwd is de bestemming 'Bos - Tuin' 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.

Ter plaatse van de 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' is het mogelijk om het perceel ter plaatse te splitsen en per (nieuw) perceel een nieuwe woning te realiseren. Hiervoor gelden wel enkele wijzigingsvoorwaarden waaraan voldoen dient te worden.

Ter plaatse van de 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' is het mogelijk om de het perceel ter plaatse te splitsen en per (nieuw) perceel een nieuwe woning te realiseren. Hiervoor gelden wel enkele wijzigingsvoorwaarden waaraan voldoen dient te worden.

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

7.2.14 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. Ook hier wordt geen bouwvlak opgenomen. 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.

7.2.15 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.

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

7.2.16 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.

7.2.17 Waarde - Ecologie

Dit betreft de Ecologische Hoofdstructuur zoals aangewezen door de provincie Noord-Brabant. Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Derhalve is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie, het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen en het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van



hemelwater vanaf een dergelijke voorziening. Zijn geen (nieuwe) niet-natuurbestemmingen toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

7.2.18 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 bebouwingvrij 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.

7.2.19 Leiding - Gas

In en nabij het plangebied lopen enkele buisleidingen van de gasunie waarmee gas wordt vervoerd. Deze leidingen hebben een beschermingszone van 4 en 5 meter aan weerszijden van de leiding. Ter plaatse van de leidingzone mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

7.2.209 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV. Op deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de leiding met een bouwhoogte tot maximaal 60 meter + N.A.P in verband met het Instrument Landing System (ILS). Van deze bouwhoogte kan worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders indien de werking van het Instrument Landing System (ILS) niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en voorafgaand aan het verlenen van de vergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS).

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', 'overlegzone RWS' en 'vrijwaringszone - weg'. 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, conform de Bro. In de regels is derhalve enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

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

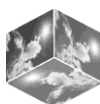
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van een aanlegvergunning is al bij wet geregeld.

Overige regels

In de overige regels wordt verwezen naar de werking van wettelijke regelingen, de verwijzing naar de aanvullende werking van de bouwverordening alsmede de toepasselijkheid van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) ten aanzien van het kappen van houtopstanden binnen het plangebied (afdeling 3 van de APV). In concreto betekent dit dat het vigerend kapbeleid volgens de APV in Best van toepassing is: voor particuliere percelen is kappen van bomen, houtopstanden etc. dan vergunningsvrij, tenzij het een boom is die op de lijst van beschermde bomen staat. Voor (semi-)openbaar gebied geldt in beginsel dat een kapvergunning vereist is voor het vellen of doen vellen van houtopstanden die dikker zijn dan Ø20 op 1,30 meter hoogte (uitgezonderd de gevallen benoemd in artikel 4.13 lid 3 van de APV).



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.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan. Dat wil zeggen dat de huidige situatie wordt weergegeven. Derhalve is er geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) binnen het plangebied, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is. Het beheersplan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen dient bij het opstellen van het feitelijke wijzigingsplan aangetoond te worden hoe het kostenverhaal is verzekerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Het plan betreft een herziening van de bestaande situatie. Het is dan ook erg aannemelijk dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Derhalve zou het plan maatschappelijk uitvoerbaar zijn.



9 De procedure

9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)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 (waaronder de Inspectie VROM) 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 op 22 maart 2012 aan de betrokken overheidsinstanties gestuurd met het verzoek om advies.

In bijlage 1 is de 'Nota vooroverleg' opgenomen. In deze nota is een overzicht opgenomen van de aangeschreven instanties. Tevens is een overzicht van de ingediende vooroverlegreacties opgenomen. De ontvangen vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte vooroverlegreacties kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het bestemmingsplan. Daar waar dit het geval is, wordt



dit vermeld in de nota. De wijzigingen zijn vervolgens doorgevoerd in onderhavig bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' heeft vanaf 19 december 2012 tot en met januari 2013 ter visie gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd.

Er zijn een groot aantal zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Op een zienswijze na, zijn alle zienswijzen ontvankelijk verklaard en samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen', die als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Alle wijzigingen zijn benoemd in de 'Nota zienswijzen' ("Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' en ambtshalve wijzigingen").

Het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.' en de 'Nota zienswijzen' is door de gemeenteraad van Best in haar vergadering van 27 mei 2013 vastgesteld.

