

Bestemmingsplan

Naastenbest en Dijkstraten-Zuid

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Naastenbest en Dijkstraten-Zuid

Gemeente Best

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2012

Vastgesteld:

19 maart 2012

Projectgegevens:

TOE03-BES00052-01A

REG03-BES00052-01A

TEK03-BES00052-01A

SVB01-BES00052-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpnaastenbestdijkz-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidsaspecten	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Ruimtelijke structuur	26
3.3	Functionele structuur	33
3.4	Ontwikkelingen	39
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	43
4.1	Geluid	43
4.2	Externe veiligheid	45
4.3	Luchtkwaliteit	48
4.4	Bedrijven en milieuzonering	50
4.5	Bodem	52
4.6	Water	54
4.7	Flora en fauna	56
4.8	Cultuurhistorie	59
4.9	Kabels en leidingen	60
4.10	Vliegbasis Eindhoven	61
5	Juridische aspecten	63
5.1	Het juridische plan	63
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	63
6	Haalbaarheid	68
6.1	Financieel	68
6.2	Maatschappelijk	68

Ingebonden bijlagen:

Bijlage 1: Vaststelling Hogere geluidsgrenswaarden bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten-Zuid,

Bijlage 2: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid,

Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Bijlage 4: Watertoets ontwikkelingslocaties

Bijlage 5: Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten- Zuid', Gemeente Best, 4 augustus 2011

Bijlage 6 : Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', Gemeente Best, 30 januari 2012

Bijlage 7: Raadsbesluit bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', Gemeente Best, 19 maart 2012

Separate bijlagen:

- a. Akoestisch onderzoek Ontwikkellocaties, K&M Akoestisch adviseurs, 27 september 2011
- b. Akoestisch onderzoek Aanleg dubbelstrooks rotonde kruising Oirschotseweg/Ringweg te Best, K&M Akoestisch adviseurs, 26 september 2011
- c. Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, oktober 2009
- d. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 6 oktober 2011
- e. Onderzoek milieuzonering Nieuwbouwplan Kruisparkweg te Best, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 27 december 2011
- f. Aanvullende notitie Onderzoek milieuzonering Nieuwbouwplan Kruisparkweg te Best, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 20 januari 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de wijk Naastenbest, het zuidelijk deel van Dijkstraten en het voorzieningencluster op de hoek van de Willem de Zwijgerweg en de Ringweg. In 2007 is voor het gebied Naastenbest/Schutboom een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat deels een beheergericht karakter had (Naastenbest) en deels een ontwikkelingsgericht karakter (herontwikkeling Schutboom). In 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om twee afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen: één bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Schutboom en één bestemmingsplan ten behoeve van de actualisatie van het planologisch regime voor Naastenbest.

Het doel van het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2007 in procedure is gebracht, is het plan uitgebreid met het gebied Dijkstraten-Zuid, zodat de planbegrenzing naadloos aansluit op het bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de realisering van het nieuwe woongebied Dijkstraten.

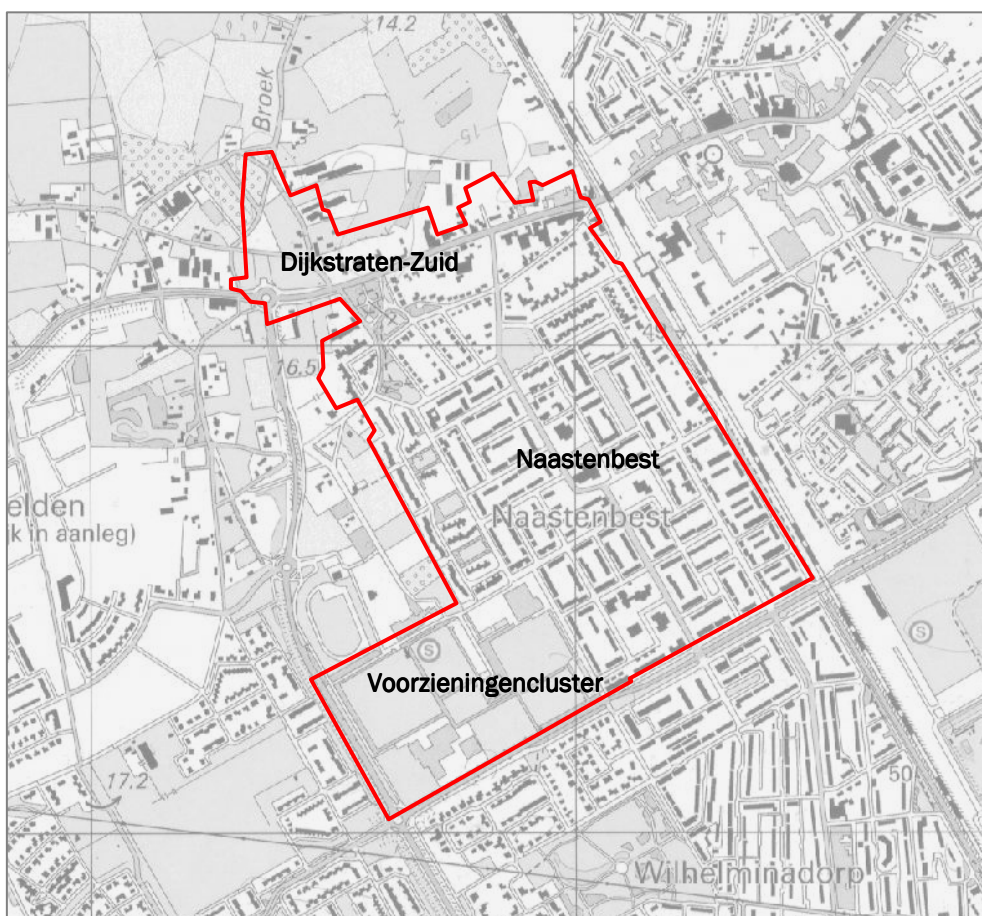
Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste ontwikkelingen betreffen onbenutte bouwvolumes uit vigerende bestemmingsplannen, die in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Op een aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, waaronder de aanleg van een dubbelstrooks rotonde ter vervanging van de huidige enkelstrooks rotonde op de kruising van de Ringweg en de Oirschotseweg. Deze rotonde wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Het doel van de integrale herziening voor het gebied Naastenbest/Dijkstraten-Zuid is drieledig. Ten eerste speelt de gedateerdheid van de vigerende bestemmingsplannen een rol. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. De tweede, niet minder belangrijke overweging, is het verkrijgen van eenduidige juridische regels voor het gehele plangebied. Vanwege het grote aantal vigerende bestemmingsplannen is sprake van verschillende juridische regelingen. Door te voorzien in consistente regelingen ontstaat een grotere mate van uniformiteit, en daardoor een beter toetsbare en beter handhaafbare situatie. Ten derde is in de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen gerealiseerd op basis van vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor deze ontwikkelingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in Best, op korte afstand van het stadscentrum. Het plangebied omvat de woonwijk Naastenbest, het zuidelijk deel van Dijkstraten en het voorzieningencluster ten zuidwesten van Naastenbest. Op deze locatie bevinden zich onder meer het Heerbeek College, het sportpark Naastenbest en jongerencentrum Todo.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de spoorzone. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Willem de Zwijgerweg. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de Ringweg en de plangrens van het bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. In het noorden ligt de grens aan de achterzijde van de percelen aan de Oirschotseweg. De plangrens sluit hier naadloos aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Dijkstraten'.



Begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten Zuid' is een integrale herziening van (delen van) deze bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Sportpark Naastenbest	24 maart 1975	24 maart 1976
Naastenbest	21 juni 1976	20 april 1977
Buitengebied 1982	23 augustus 1982	25 januari 1984
Ringweg	26 april 1993	10 december 1993
De Schakel	11 mei 1998	24 september 1998
Prins Bernhardlaan	20 juli 1998	8 oktober 1998
Ringweg-Noord	23 november 1998	6 april 1999
Schutboom	13 september 1999	18 april 2000
Dijkstraten-Zuid	30 september 2002	15 mei 2003

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Omdat voorliggend bestemmingsplan slechts enkele ontwikkelingen mogelijk maakt, ligt de nadruk op het beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarnaast wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het beleid is richtinggevend voor (toekomstige) ontwikkelingen binnen het plangebied.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte heeft het rijk haar voornemens gepresenteerd voor het nationaal ruimtelijk beleid in de komende 20 jaar. In 2006 is de nota definitief vastgesteld. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerking vindt op regionaal en lokaal niveau. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- a. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- b. krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- d. borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor het plangebied, dat in het stedelijk gebied van Best ligt, is met name het streven naar krachtige steden en een vitaal platteland van belang. Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen.

Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het rijk heeft zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden benoemd. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

De gemeente Best ligt in het stedelijke netwerk Brabantstad. Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van Brabantstad (en de Brainport Eindhoven) te behouden en te versterken is het van belang voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn zodanig beperkt dat ze geen directe betekenis hebben voor het stedelijk netwerk Brabantstad. Het realiseren van woningbouw op binnenstedelijke locaties past wel binnen het algemene rijksbeleid voor de stedelijke netwerken.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Voor de gemeente Best is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing.



Uitsnede Structurenkaart met globale begrenzing plangebied
(Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk concentratiegebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen inbreidings-/herstructureringslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Herontwikkeling van deze percelen past binnen het provinciaal beleid voor het bestaand stedelijk (concentratie)gebied, dat is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

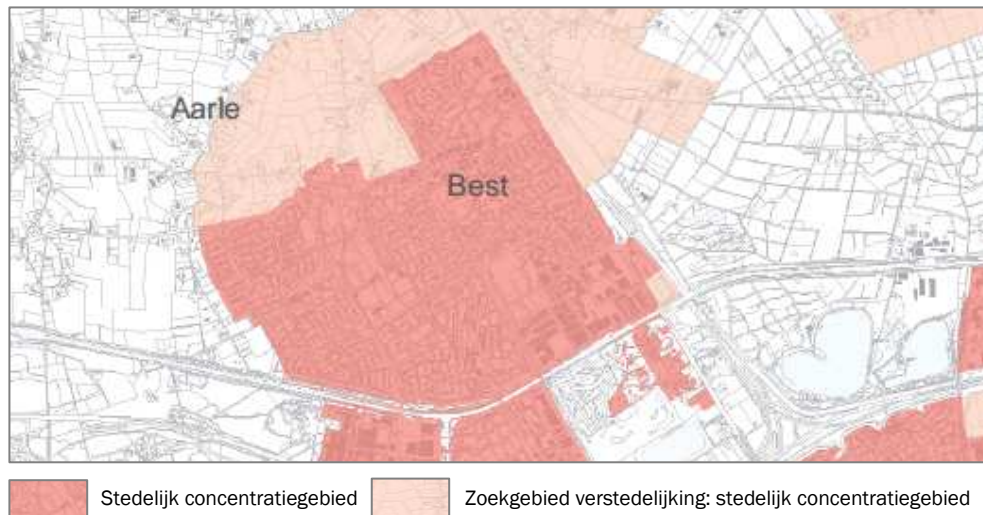
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan, door middel van een planologische verordening, regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de Verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld. Fase 2 van de Verordening is op 17 december 2010 vastgesteld en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen.

Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regels voor onder meer bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregeling voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Gebieden ten noorden van het plangebied (waaronder de ontwikkelingslocatie Dijkstraten) zijn aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. 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. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een bestaand woongebied. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, passen binnen het provinciaal beleidskader, dat inzet op inbreiding en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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. 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.



Ruimtelijk Fundament met globale aanduiding plangebied (Structuurvisie Best 2030)

In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig in het 'bestaand woongebied'. Het gebied ten oosten van de spoorlijn is aangeduid als 'ontwikkeling stationsgebied en centrumgebied'.

De gebieden ten noorden en westen van Naastenbest zijn aangeduid als ‘ gebied voor dorpsuitbreiding’. Het sportpark Naastenbest is aangeduid als ‘sportvoorziening’.

De bestaande woongebieden vormen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag, mede in het kader van de regionale woningbouwopgave die Best heeft. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten bij de kwaliteiten en mogelijkheden van het woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwbouw dient qua maat en schaal te passen in de omgeving. Gezien het dorpskarakter ligt de nadruk op bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hoogbouw is slechts beperkt mogelijk. Gestapelde woningen van beperkte hoogte zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur.

Voor detailhandel is het centrum dé plek; in Wilhelminadorp en Heivelden bevinden zich wijkcentra die zich richten op de dagelijkse voorzieningen. Verspreid over Best kunnen voorzieningencusters, gericht op andere aspecten zoals zorg en welzijn, worden gerealiseerd met als doel een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de kern. Multifunctioneel gebruik van accommodaties is hierbij uitgangspunt en bundeling van gelijksoortige voorzieningen wordt nagestreefd. Daarnaast moet aandacht worden geschonken aan kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. Ook bestaat de mogelijkheid om op de huidige sportparken nieuwe sportvoorzieningen te realiseren, om zo de verwachte groei op te kunnen vangen. Ingrepen in de openbare ruimte zijn noodzakelijk om de kwaliteit van de woongebieden ook in de toekomst op peil te houden. Hierbij mag het groene karakter van de wijken niet verloren gaan. De strategie voor de bestaande sportterreinen is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering.

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Best 2030 is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Dit uit zich onder andere in de wijze waarop de niet-woonfuncties langs de Oirschotseweg en ter plaatse van De Schakel zijn bestemd. Omdat het centrum van Best is aangewezen als dé plek waar (detailhandels)voorzieningen een plek moeten krijgen, is ervoor gekozen om de bestemming voor de niet-woonfuncties binnen het plangebied, met respect voor de vigerende mogelijkheden, niet te ruim te maken. De regeling voor Sportpark Naastenbest is zodanig ruim dat (beperkte) intensivering van de bebouwing mogelijk is.

Door ook voor de verschillende maatschappelijke voorzieningen relatief ruime bouwvlakken op te nemen (afgestemd op de vigerende mogelijkheden), zijn aanpassingen van de bebouwing op deze locaties mogelijk, indien dat aan de orde is. In voorliggend bestemmingsplan is een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt, merendeels doordat vigerende bouwtitels zijn overgenomen. Realisering van woningbouw op locaties binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus.

De bouw mogelijkheden die worden geboden voor de ontwikkelingslocaties zijn zodanig dat de nieuwe ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

2.3.2 Woonbeleid

In november 2008 is de Woonvisie 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.

In het raadsvoorstel 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' (februari 2010) zijn deze veranderingen uiteengezet. Dit is verwerkt in de volgende 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.

	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

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 voorliggend bestemmingsplan zijn enkele woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, met name doordat bouwtitels uit de vigerende bestemmingsplannen in het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' zijn opgenomen. Deze individuele bouwlocaties passen binnen de kaders van de 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 wil bouwen in alle wijken van Best.

Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1.000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen, kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Best moet zowel 'ouderenproof' als 'gehandicaptenproof' zijn. Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuishwens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Ook deze levensloopbestendige woningen zouden zich moeten bevinden in alle wijken van Best.

2.3.3 Welstandsnota

In het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. 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.

2.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegcategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegcategorisering biedt hiervoor de basis);

- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft school-omgevingen 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 2.3.5) 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 wegcategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegcategorisering, 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. Binnen de bebouwde kom is het verschil tussen type I en type II het beste zichtbaar aan de maximumsnelheid (type I 70 km/uur, type II 50 km/uur). De Willem de Zwijgerweg en de Ringweg zijn in het GVVP aangeduid als 'gebiedsontsluitingsweg type II'. De Ringweg, wordt echter steeds drukker, mede door het vastlopen van het verkeer op de omliggende snelwegen en door het realiseren van uitbreidingslocaties als Dijkstraten en Steegsche Velden. Uitbreiding van de capaciteit en het tegengaan van onnodige mobiliteit is noodzakelijk om de knelpunten op te lossen. Daarnaast zijn maatregelen nodig om sluipverkeer door de Bestse woonwijken tegen te gaan.

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

De wegen zijn door hun vormgeving van elkaar te onderscheiden. Erftoegangswegen type I zijn over het algemeen wat breder uitgevoerd en hebben vaak een kantmarkering of een fietsvoorziening. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom behoren idealiter in de 30 km/uur-gebieden.

Voor een erftoegangsweg type I kan echter ook een maximumsnelheid van 50 km/uur gelden. In het plangebied zijn alleen de Oirschotseweg en de Prins Bernhardlaan aangeduid als erftoegangsweg type I. Alle overige wegen binnen de wijk vallen onder de erftoegangswegen type II.

Het GVVP doet ook uitspraken over de beoogde fietsstructuur. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een aantal fietsroutes aangegeven. Langs de Ringweg, Jan van Riebeeckstraat, Rembrandtlaan, Spoorstraat en de Michiel de Ruyterstraat ligt een primaire fietsroute. Over de Prinses Beatrixlaan, Prins Clauslaan en de Jacob van Wassenaerstraat loopt een secundaire fietsroute.

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

2.3.5 Nota parkeernormen

Op 31 oktober 2011 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping' vastgesteld.

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.

2.3.6 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 zonodig worden aangevuld. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de groene poorten van het bestaande landschap gebruikt als verbinding tussen bestaand en nieuw landschap en als verbindend element tussen wonen, recreatie en natuur. Bomen hebben grote waarde voor Best. Niet alleen voor wat betreft de individuele en/of monumentale boom, maar ook als structuur. Best onderkent 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 basiseisen voor gebruik.

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

De gemeente Best besteedt veel aandacht en middelen aan de openbare ruimte. De gemeente oogt groen en is zeer goed onderhouden.

Echter in het beheer en onderhoud van het openbare groen ligt het accent op instandhoudingsbeheer waarbij de kwaliteit van de in stand te houden ruimtes (door ouderdom bijvoorbeeld) wel eens te wensen overlaat. Voor de wijk Naastenbest zijn de sterktes en zwaktes van de groenstructuur bestudeerd. Hieruit is een omvormingsvoorstel opgesteld. Hieronder wordt verwoord wat dit voorstel behelst:

- De totale verbetering van de woonomgeving rondom de flats aan het spoor in samenwerking met woningcorporaties.
- Het plaatsen van bijzondere bomen en solitairheesters op open terreinen.
- Het vervangen van afgeschreven en sleetse beplantingen door bloem- of kleurrijke heesters.
- Reconstructie van het 5-meimonument.
- Herstel van de bomenstructuur in het noordwestelijke deel van de wijk met bomen-carrés op de kruisingen.

Bovenstaande maatregelen zijn zonder meer mogelijk binnen de juridische regeling van voorliggend bestemmingsplan.

2.3.7 Gebiedsvisie Naastenbest

Op 25 januari 2010 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de gebiedsvisie Naastenbest en besloten om de in de gebiedsvisie opgenomen speerpunten de komende jaren uit te werken, in overeenstemming met de aanpak van integrale wijkontwikkeling. De gebiedsvisie is opgesteld in nauwe samenwerking tussen de gemeente, de bewoners van Naastenbest en verschillende partners. De gebiedsvisie vormt een kader om te komen tot een wijk waar bewoners in tevredenheid samen wonen en samen leven. Door middel van een aantal bijeenkomsten, gesprekken en bezoeken is de bestaande situatie in beeld gebracht en is een gewenste situatie geformuleerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een algemene visie op het wonen in Naastenbest, uitgesplitst naar de verschillende groepen bewoners: kinderen/jongeren, gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens. De inzichten die uit de analyse naar voren zijn gekomen, zijn uitgezet in vier thema's die zijn afgezet tegen de beleving van de drie onderscheiden bewonersgroepen. De thema's zijn de voorzieningen, het wonen, de openbare ruimte en de sociale en maatschappelijke situatie in de wijk. Geconcludeerd is dat invulling moet worden gegeven aan de volgende speerpunten om te bereiken dat de bewoners in Naastenbest in tevredenheid samen wonen en samen leven:

- 1 creëren van vertrouwen tussen bewoners, gemeente en andere partners;
- 2 geven van inzicht in de bestaande situatie ten aanzien van verkeer en groen;
- 3 speciale aandacht voor het onderwerp veiligheid in de breedste zin van het woord;
- 4 opstellen van een wijkgericht accommodatieplan, waarbij een match wordt gezocht tussen (potentiële) aanbieders van locaties en (potentiële) gebruikers;
- 5 komen tot een passende woningvoorraad in overleg met de doelgroepen, met name senioren, starters op de woningmarkt en grote gezinnen die hun woning als te klein ervaren.
- 6 extra aandacht besteden aan de groep bewoners van niet-Nederlandse afkomst.

Alle toekomstige activiteiten en programma's dienen daarnaast gericht te zijn op duurzame oplossingen. Voor de verdere uitwerking van de speerpunten is overleg tussen professionele partners en bewoners van belang.

De speerpunten die in de gebiedsvisie zijn benoemd, hebben met name betrekking op de sociaal-maatschappelijke situatie in Naastenbest. De ruimtelijk relevante aspecten zijn meegenomen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door te kiezen voor een ruime regeling voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

2.3.8 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 sportinfrastructuur van Best zodanig kan worden aangepast, dat deze voorziet in zowel de huidige als de toekomstige behoefte. In de Toekomstvisie Sportaccommodaties zijn voor sportpark Naastenbest de volgende accommodatiemaatregelen opgenomen:

- voorbereidende en infrastructurele maatregelen voor de realisering van twee extra tennisbanen, met op (lange) termijn mogelijk twee extra tennisbanen voor tennisvereniging Smashing '89;
- realiseren van keepershoeck met verlichting en ballenvangers op terrein van voetbalvereniging Wilhelmina Boys;
- voorbereidende en infrastructurele maatregelen voor de realisering van een kleine tribune en opslagruimte voor Atletiekvereniging Generaal Michaëlis;
- op termijn realiseren van extra was- en kleedlokaal op terrein van korfbalvereniging DKB;

Om in de huidige en toekomstige noodzakelijk geachte behoefte aan sportvoorzieningen te kunnen voorzien, worden op zowel sportpark de Leemkuilen als sportpark Naastenbest nieuwe buitensportvoorzieningen gerealiseerd, door intensivering van het bestaande gebruik. Het realiseren van een derde sportpark heeft niet de voorkeur.

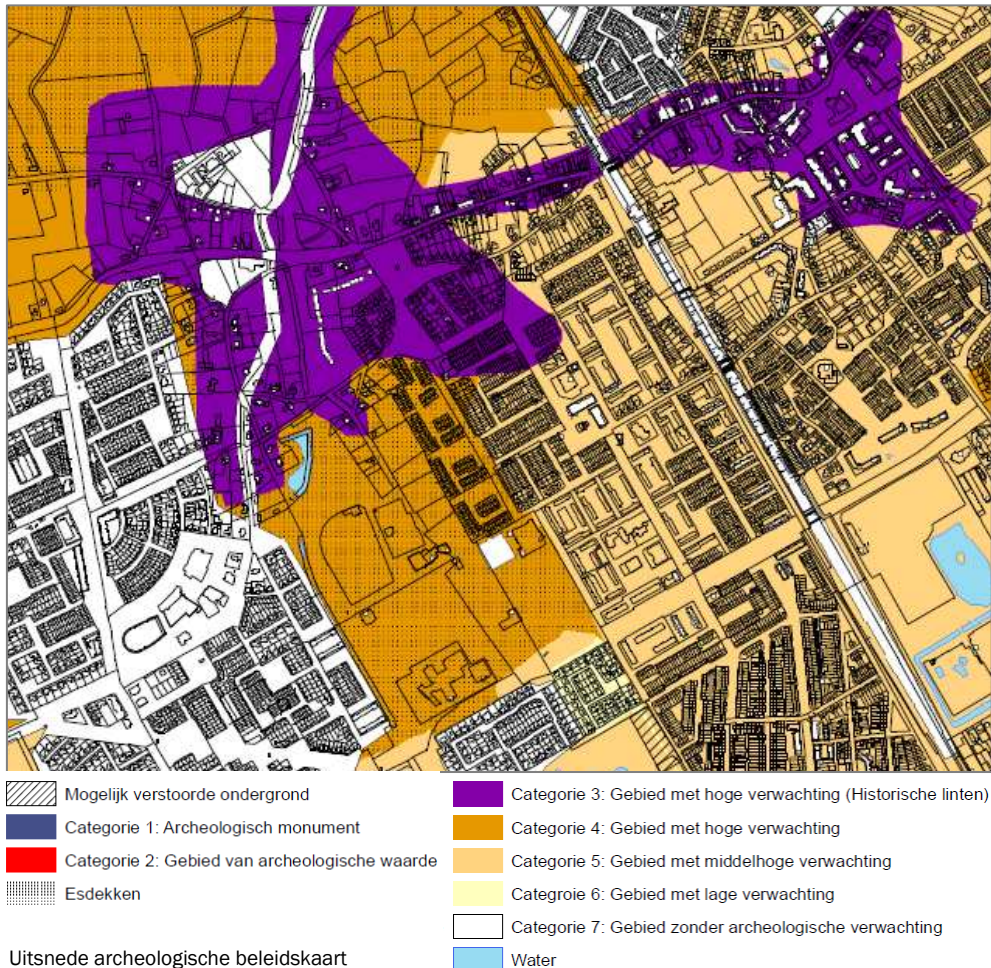
In voorliggend bestemmingsplan is voor het gedeelte van Sportpark Naastenbest dat binnen de grenzen van het plangebied ligt (het gedeelte zuidelijk van de Jacob van Wassenaerstraat) een flexibele bebouwingsregeling opgenomen. In plaats van het strak vastleggen van de bestaande bebouwing is gekozen voor een groot bouwvlak met een laag bebouwingspercentage (5%). Hierdoor biedt het plan voldoende flexibiliteit om de gewenste uitbreidingen op het sportpark te realiseren, maar wordt tegelijkertijd voorkomen dat het gebied zijn groene karakter verliest.

2.3.9 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 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid'.



Binnen het plangebied komen de volgende archeologische verwachtingen voor:

- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

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

Ter bescherming van de archeologische waarden gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid), een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken. Per bestemming geldt een andere ondergrens voor archeologisch onderzoek. In de bestemmingen is aangegeven dat bouwwerken met zowel een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte als een verstoring dieper dan de bijhorende maximale verstoringdiepte uitsluitend mogen worden gebouwd onder de voorwaarden uit deze betreffende regeling. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak en/of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 Planbeschrijving

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 3.2 wordt de ruimtelijke structuur beschreven. Paragraaf 3.3 bevat een beschrijving van de functionele structuur. Per functie wordt in deze paragraaf aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.1 Historische ontwikkeling

3.1.1 Gemeente Best

De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. De zandgronden in zuidelijk Nederland zijn ontstaan tijdens het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In dit gebied heerste een droog en koud klimaat, waardoor plantengroei nauwelijks plaatsvond. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. De dikke laag zand die de afzettingen uit eerdere geologische tijdvakken bedekte, wordt dekzand genoemd. Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen met een zuidwest-noordoost richting gevormd. Deze langgerekte zandophopingen ontstonden aan het einde van het Weichselien, op plaatsen waar planten groeiden en stuivend zand werd opgevangen. De aanwezigheid van de zogenaamde Centrale Slenk, een geologisch dalingsgebied dat globaal in noordwestelijke richting afhelt, zorgde ervoor dat de gevormde dekzandruggen in het Weichselien op enkele plekken werden doorbroken door beken als de Dommel, Aa, Beerze en Reusel.

De kern Best ligt, evenals buurtschappen als Aarle en De Vleut, aan de rand van een dekzandrug. De bebouwingsstructuur binnen de gemeente Best hield vanouds ook verband met de ligging op de dekzandrug. Een bewoonde strook lag in het overgangsbied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden naar de lager gelegen broekgronden in het noorden. Het kerkdorp Best bestond uit een kort bebouwingslint langs een hoofdweg. De buurtschappen Aarle, Mosselaar, De Vleut, Naastenbest en Verrenbest bestonden rond het midden van de 19^{de} eeuw uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein. De doorgaande weg tussen Oirschot en Sint-Oedenrode (de huidige route Oirschotseweg - Hoofdstraat - Nieuwstraat) liep vlak langs de meeste van deze bebouwingsconcentraties.

Het dorp Best bestond omstreeks 1900 uit een concentratie van bebouwing langs de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is de centrale historische verbindingroute tussen Oirschot en Nijnsel. Ze is nog aanwezig in haar tracé en een zeer belangwekkend inrichtingselement van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De Oirschotseweg heeft daarmee een hoge cultuurhistorische waarde. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er ook door de oorlogsschade aanzienlijk veel wederopbouwboerderijen (1944-1965) gebouwd, ook in het plangebied. De meeste boerderijen zijn reeds gesloopt.

De oude wegen en paden die dwars op de Hoofdstraat aansloten, waren relatief schaars bebouwd. Het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp werd gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. De straatweg (huidige Rijksweg) en spoorlijn lagen als 'vreemde' elementen in het oude cultuurlandschap.

Op de topografische kaart van 1953 is deze structuur nog in belangrijke mate herkenbaar. Wel is het bebouwingslint Oirschotseweg - Hoofdstraat - Nieuwstraat in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw verder verdicht en verlengd. Daarna nam de schaal van de bebouwing in de kern toe. De eerste incidentele woonuitbreidingen hadden inmiddels plaatsgevonden langs bestaande wegen. De Molenstraat, aan de zuidzijde van de kern, vormde één van de eerste planmatige woonuitbreidingen.



Plangebied omstreeks 1900



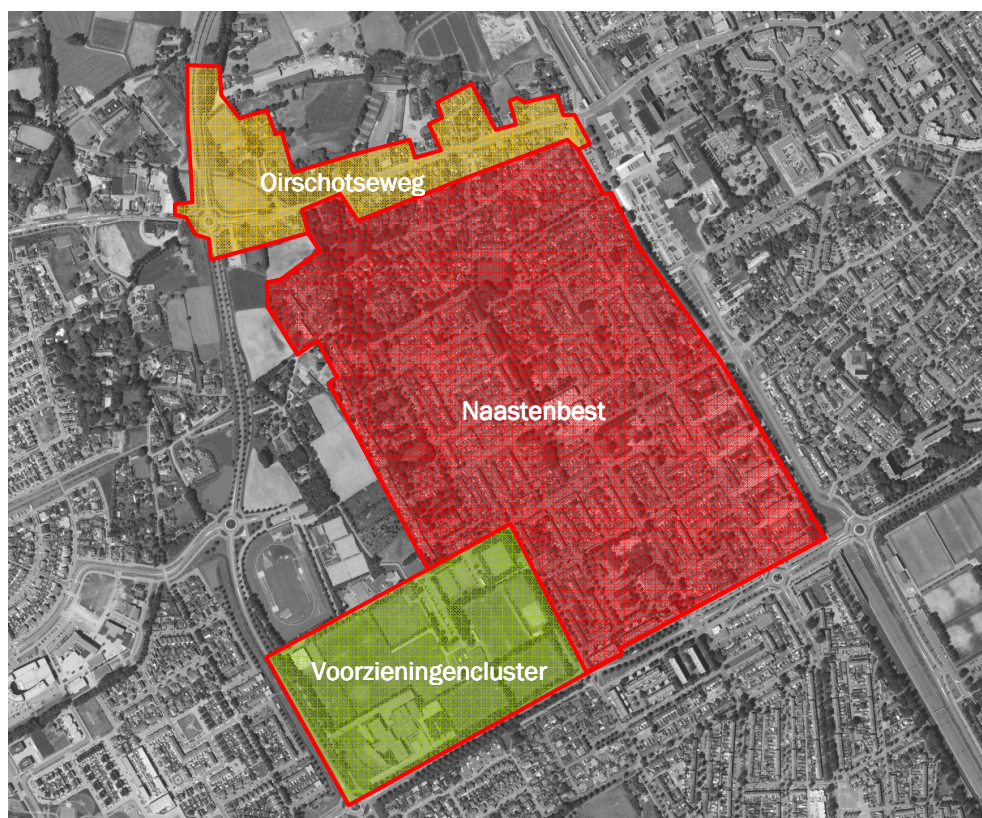
Plangebied omstreeks 2000

Na de Tweede Wereldoorlog is de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling gekomen. Opvallend is dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^e eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld. Bij de naoorlogse uitbreidingen zijn de spoorlijn, de rijksweg en het Wilhelminakanaal gehanteerd als structurerende elementen. Het Wilhelminadorp was, na het Batadorp, de eerste grote uitbreiding van Best. Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. 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 gerealiseerd, gevolgd door de wijken De Leemkuilen, Spielheide en De Leeuwerik in de jaren 70 van de vorige eeuw en Salderes in de jaren 80 van de vorige eeuw. Naast de realisering van de wijk 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 'Nazareth', het gemeentehuis en winkelcentrum Boterhoek. In de jaren 90 van de vorige eeuw zijn de wijken Heuveleind en Heivelden gerealiseerd, in het westelijke gedeelte van de kern Best. Momenteel is een aantal nieuwe woongebieden in voorbereiding/ontwikkeling, met name ten westen en noorden van het bestaand stedelijk gebied en op inbreidingslocaties.

3.1.2 Het plangebied

In het plangebied was rond 1900 reeds verspreide (agrarische) bebouwing aanwezig. Deze bebouwing was geconcentreerd aan weerszijden van de Oirschotseweg. Daarnaast was bebouwing aanwezig aan de Schutboomweg, de Kruisparkweg en de Veldweg. Het gebied ten zuiden van de Oirschotseweg was grotendeels onbebouwd en kende een agrarisch gebruik. In de huidige situatie zijn de historische tracés van de Oirschotseweg (met gevarieerde lintbebouwing) en van de Veldweg nog herkenbaar. De open bebouwingsstructuur rond de Veldweg speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van dit gebied. Door de aanleg van de Ringweg is de Veldweg doorsneden, waardoor de ruimtelijke relatie met de Zessprong aan de westzijde van de Ringweg verloren is gegaan.

De woonwijk Naastenbest is gerealiseerd in de loop van de jaren 60 van de vorige eeuw. De historische wegen ten zuiden van de Oirschotseweg zijn voor een klein deel behouden gebleven bij de realisering van Naastenbest (bijvoorbeeld de Kruisparkweg), maar zijn grotendeels vervangen door de nieuwe, rechthoekige wegenstructuur van Naastenbest. Met de oplevering van winkelcentrum De Schakel in 1973 is de bouw van Naastenbest afgerond. Ook het voorzieningencluster in het zuidwesten van Naastenbest is in deze periode gerealiseerd. In de periode vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw zijn op enkele plekken binnen de wijk inbreidingen gerealiseerd. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van De Schakel, waar aan het begin van de 21^e eeuw nieuwbouw heeft plaatsgevonden.



Deelgebieden binnen plangebied

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

Het plangebied is ruimtelijk gezien op te delen in drie delen: de lintbebouwing aan de Oirschotseweg en de Veldweg, de woonwijk Naastenbest en het Voorzieningencluster. Hierna wordt de ruimtelijke structuur van deze drie deelgebieden beschreven.

3.2.2 Oirschotseweg

De Oirschotseweg is van oudsher de verbindingsweg tussen Best en Oirschot en maakt deel uit van het oorspronkelijke bebouwingslint van Best, dat naast de Oirschotseweg bestaat uit de Hoofdstraat en de Nieuwstraat. De bebouwing langs de Oirschotseweg bestond oorspronkelijk uit agrarische gebouwen. In de loop van de tijd is de bebouwing steeds verder verdicht en hebben de agrarische opstallen plaatsgemaakt voor woningen, bedrijfspanden en winkelpanden uit verschillende periodes. In de jaren 30 van de vorige eeuw zijn langs de Oirschotseweg op kleine schaal woningen gebouwd. In latere periodes zijn wat grootschaligere panden gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld langs de Oirschotseweg is divers. Langs het oostelijk deel van de straat heeft zich een min of meer gesloten bebouwingsbeeld ontwikkeld, dat bestaat uit panden met een grote variatie aan bouwstijlen en bouwperiodes. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit halfvrijstaande of vrijstaande gebouwen, die dicht op elkaar staan. Woningen worden afgewisseld met winkelpanden, horeca en enkele bedrijfspercelen, al dan niet in combinatie met bovenwoningen of appartementen. De bebouwing staat in veel gevallen kort op de straat, waardoor sprake is van een stenig bebouwingsbeeld. De hoogte van de gebouwen varieert van één laag met kap en één bouwlaag hoge bedrijfs-/winkelpanden tot panden met een hoogte van twee bouwlagen met kap. In de oksel van de Oirschotseweg en de Spoorstraat, staat een karakteristiek pand, dat aan alle zijden wordt omringd door de wegen van en naar de parkeerplaats bij het stationsgebouw.



Bebouwing aan de Oirschotseweg



In westelijke richting wordt de bebouwingsstructuur langs de Oirschotseweg meer open en krijgt de straat een groener beeld, met name omdat de bebouwing wat verder van de weg staat en van de weg wordt gescheiden door groen ingerichte voortuinen. Aan de zuidzijde van de Oirschotseweg, ter hoogte van de Schutboomweg en de Philip Van de Goesstraat, ligt het Kruispark. Ten westen van dit park staan enkele woningen op relatief ruime percelen.

Ook aan de noordzijde van de Oirschotseweg verdunt de bebouwing zich. De woonpercelen aan het westelijk deel van de Oirschotseweg zijn ruim en groen ingericht. Aan weerszijden van de Veldweg bevindt zich een aantal voormalige boerderijen die inmiddels zijn verbouwd tot woningen. Langs de Veldweg is sprake van een open bebouwingsstructuur, waar de bebouwde percelen worden afgewisseld met agrarische percelen. Door het bochtige verloop van de Veldweg, die nog het oorspronkelijke tracé van de weg volgt en de aanwezige boombeplanting is hier sprake van een landelijke karakteristiek. De voormalige boerderijen worden gekenmerkt door een relatief lage goothoogte, met een prominente kap.



Percelen aan de Veldweg



3.2.3 Naastenbest

De wijk Naastenbest is de eerste planmatige uitbreiding van Best ten westen van de spoorlijn. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Oirschotseweg en in het zuiden door de Willem de Zwijgerweg. In het oosten grenst Naastenbest aan de spoorzone en de ondertunnelde spoorlijn. Direct ten oosten van Naastenbest, bevindt zich het NS-station Best.

De opbouw van Naastenbest is relatief eenvoudig en laat zich het beste beschrijven door de wegenstructuur. De wegen in de wijk vormen een rechthoekige gridstructuur, waarbinnen de woonblokken zijn gesitueerd. De wegen lopen vrijwel allemaal parallel aan de spoorlijn of daar loodrecht op. Uitzonderingen worden gevormd door de Kruisparkweg en de Schutboomweg, waarvan het oorspronkelijke tracé is ingepast in de ruimtelijke structuur van Naastenbest. De wijk dateert grotendeels uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en kent een vrij strikte onderverdeling in woningtypologieën.

In het noordelijk deel van Naastenbest, ten noorden van de Jan van Riebeeckstraat en de Steenstraat, zijn voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. Verschillende architectuurstijlen komen naast elkaar voor. Op veel plekken verspringt de rooilijn van de woningen, waardoor sprake is van een gevarieerd bebouwingsbeeld. De hoeveelheid openbaar groen en het groen dat is opgenomen in de wegprofielen is kenmerkend. Langs het oostelijk deel van de Kruisparkweg zijn nog enkele onbebouwde percelen aanwezig. Op een aantal percelen is direct zicht op de winkel-/bedrijfspanden langs de Oirschotseweg.

De hoogte van de woningen varieert van één bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. In het westelijk deel bevindt zich het Kruispark aan de Schutboomweg.



Bebouwing in noordelijk deel Naastenbest



In het westelijk deel van de wijk (ten westen van de Prins Clauslaan en aan de Ketelbraken, zijn aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Kenmerkend is de verspringende rooilijn, in combinatie met lage uitbouwen aan de voorzijde van de woningen. De woningen aan de Ketelbraken hebben allemaal dezelfde architectuur, met een kap die aan de voorzijde van de woningen prominent aanwezig is door de lage goothoogte. De woningen aan de Prins Clauslaan en het Johan Frisopark zijn oorspronkelijk twee bouwlagen hoog, met een plat dak. In de loop van de jaren is op veel van de woningen een kapconstructie aangebracht. Doordat de kapvorm en dakhelling bij alle woningen hetzelfde is, is echter geen sprake van een verstoord straatbeeld. Aan het Johan Frisopark zijn tussen de woningen een aantal groene plekken aanwezig, die in gebruik zijn als speelterrein.



Bebouwing aan de Ketelbraken (links) en het Johan Frisopark (rechts)

Langs de Spoorstraat, in het noordoostelijk deel van Naastenbest, is sprake van een divers bebouwingsbeeld. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen wisselen elkaar af. Aan de Spoorstraat 24 is een bedrijfspand aanwezig met een hoogte van één bouwlaag. De percelen aan de Spoorstraat tussen nummer 13a en 16 zijn recent herontwikkeld, waarbij zes halfvrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Langs het noordelijk deel van de Spoorstraat en het noordelijk deel van de Frans Halsstraat is sprake van een cluster van vrijstaande woningen van twee bouwlagen hoog met een plat dak. De bebouwing langs de Spoorstraat was oorspronkelijk georiënteerd op de spoorlijn, maar is na ondertunneling van de spoorlijn georiënteerd op het groen ingerichte tunneldek.



Bebouwing aan de Spoorstraat

Het grootste deel van Naastenbest bestaat uit een structuur van rechthoekige woonblokken, die voornamelijk bestaan uit aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties komen halfvrijstaande woningen voor. De woningen zijn georiënteerd op lange, rechte straten. Binnen het stratenpatroon is sprake van een aantal stedenbouwkundige stempels, die steeds terugkomen binnen de wijk. De woningen hebben over het algemeen een hoogte van twee bouwlagen met kap. Opvallend is de aanwezigheid van aaneengebouwde woningen van twee-en-een-halve bouwlaag met kap, waarbij ook de tweede verdieping (onder de kap) van ramen in de gevel is voorzien. De straten in dit deel van Dijkstraten hebben een profiel waarin aan één zijde of aan weerszijden van de rijbaan bomen aanwezig zijn. Daarnaast is een aantal groene plekken aanwezig, onder andere aan de Ferdinand Bolstraat, de Prins Bernhardlaan en de Jan van Galenstraat. Langs de oostelijke en zuidelijke rand van Naastenbest, ten oosten van de Michiel de Ruyterstraat en langs de Willem de Zwijgerweg, komen gestapelde woningen voor. De appartementengebouwen ten oosten van de Michiel de Ruyterstraat hebben een hoogte van vijf bouwlagen. De appartementengebouwen langs de Willem de Zwijgerweg hebben een hoogte die varieert van drie tot vijf bouwlagen.



Grondgebonden woningen aan de Paulus Potterstraat en de Kortenaerstraat (rechts)

Binnen de wijk Naastenbest is sprake van een aantal bijzondere elementen in de stedenbouwkundige structuur. Het meest in het oog springend is De Schakel, dat recent is herontwikkeld. De Schakel ligt aan de Prins Bernhardlaan, die als centrale noord-zuidgerichte ontsluitingsroute door de wijk loopt.

De overige bijzondere elementen worden gevormd door de maatschappelijke voorzieningen, die in een aantal clusters verspreid door de wijk liggen. Deze bebouwing wijkt qua schaal, bouwhoogte en kapvorm af van de woonbebouwing in de directe omgeving. Dergelijke clusters bevinden zich met name in het gebied tussen de Kortenaerstraat en de Prins Bernhardlaan, ten noorden van De Schakel en op de hoek van de Koningin Emmalaan en de Prins Bernhardlaan.



Gestapelde woningen aan de Syracusestraat (links) en de Willem de Zwijgerweg (rechts)



Bebouwing De Schakel en Wilhelminaschool

3.2.4 Voorzieningencluster

In het zuidwesten van het plangebied is een voorzieningencluster gesitueerd, dat bestaat uit het Heerbeeck College en het zuidelijk deel van het sportpark Naastenbest (het gedeelte van het sportpark ten noorden van de Jacob van Wassenaerstraat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schutboom 2011'). Het gebied heeft een groen karakter, waarbinnen op een aantal locaties bebouwing aanwezig is.

Het meest in het oog springend is de bebouwing van het Heerbeeck College in de zuidwestelijke hoek van het voorzieningencluster. Het gebouw bestaat uit meerdere bouwmassa's die onderling verbonden zijn. Het centrale deel bestaat uit drie bouwlagen. Het entreedeel (aan de Ringweg) bestaat uit twee bouwlagen. De bebouwing is plat afgedekt. In de noordoostelijke hoek van het voorzieningencluster, aan de Jacob van Wassenaerstraat, staat een sporthal, die onlangs is vergroot. In de noordwestelijke hoek van het voorzieningencluster is jongerencentrum Todo gevestigd.

Het gebied bestaat verder met name uit de sportvelden van het sportpark Naastenbest. Binnen het plangebied bevinden zich aan de Jacob van Wassenaerstraat het clubgebouw van korfbalvereniging KVB en, centraal tussen de voetbalvelden, de kleedkamers en kantine van voetbalvereniging Wilhelmina Boys. Aan het hoofdveld staat een tribune.



Bebouwing Heerbeeck College (links) en sporthal aan de Jacob van Wassenaerstraat (rechts)

3.2.5 Verkeersstructuur

Ontsluiting

De gemeente Best ligt te midden van een uitgebreid infrastructureel netwerk, mede door de ligging nabij Eindhoven. De belangrijkste structuurdragers zijn de snelwegen A2, A50 en A58 en de spoorlijn. De Ringweg ligt aan de westzijde van Best en verbindt de A2 met de A58. Verschillende gebiedsontsluitingswegen leiden het verkeer naar de hoofdontsluitingen van Best. Het geheel aan ontsluitingswegen vormt een gridstructuur, waarbinnen de verschillende woongebieden zich bevinden.

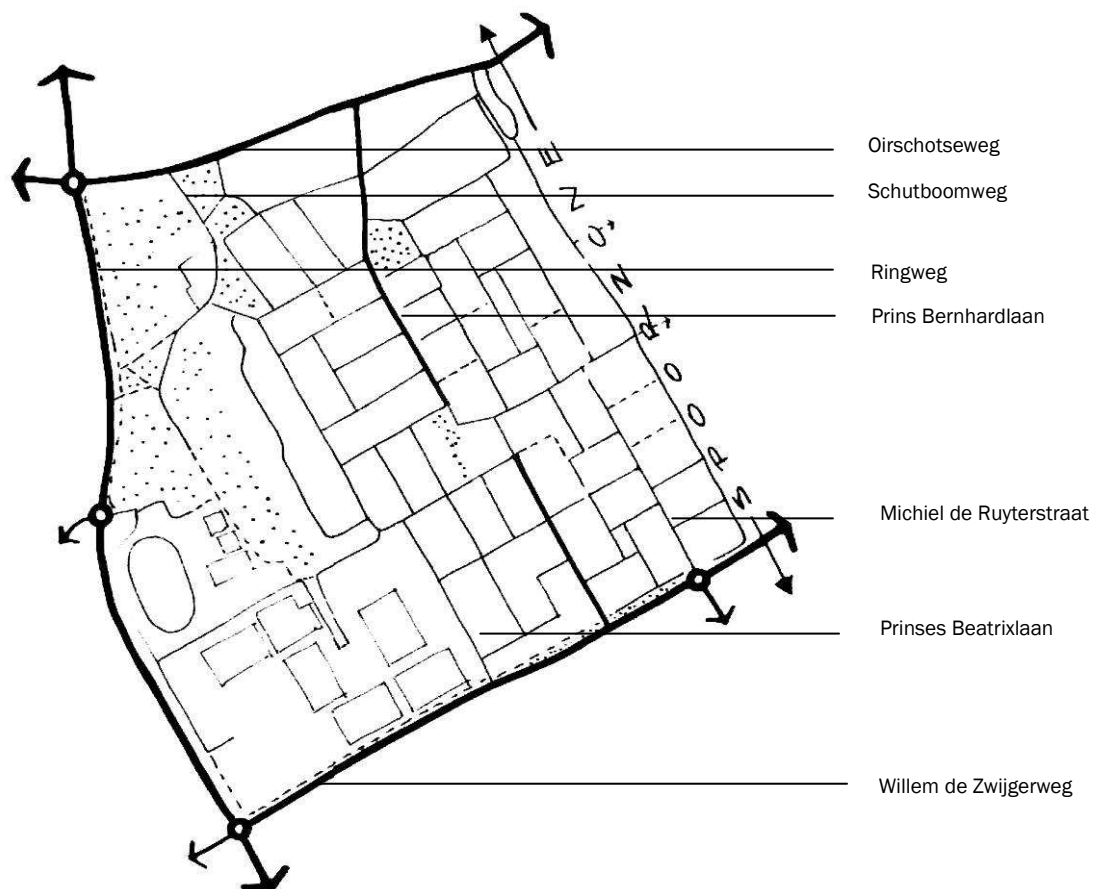


Ringweg, met vrijliggend fietspad

Naastenbest wordt begrensd door vier infrastructurele dragers: de Oirschotseweg in het noorden, de Ringweg in het westen, de Willem de Zwijgerweg in het zuiden en de spoorlijn in het oosten. De ontsluitingswegen worden door rotondes met elkaar verbonden. De Oirschotseweg vormt een directe verbinding met het centrumgebied van Best. Naastenbest wordt voor gemotoriseerd verkeer direct ontsloten vanaf de Willem de Zwijgerweg en de Oirschotseweg. Via de wijk Schutboom wordt de wijk Naastenbest via de rotonde (voorheen Constantijnlaan) op de Ringweg aangesloten. Ook het sport-

park wordt via deze weg op de Ringweg aangesloten. Een directe autoverbinding naar het gebied ten oosten van de spoorzone ontbreekt.

Binnen de woonwijk Naastenbest is de Prins Bernhardlaan de belangrijkste ontsluitingsroute. Deze weg verbindt de Oirschotseweg met de Willem de Zwijgerweg. De Schakel en een aantal van de clusters met maatschappelijke voorzieningen worden rechtstreeks ontsloten vanaf deze weg. Vanaf de Willem de Zwijgerweg wordt Naastenbest tevens ontsloten via de Prinses Beatrixlaan en de Michiel de Ruyterstraat. De Spoorstraat en de Jan van Speykstraat lopen parallel aan het spoor en ontsluiten voor een deel het oostelijk gedeelte van het plangebied. In noordelijke richting sluiten, naast de Prins Bernhardlaan en de Spoorstraat, ook de Schutboomweg en de Philip van der Goesstraat aan op de Oirschotseweg. In een aantal gevallen zijn de erftoegangswegen doodlopend om doorgaand verkeer te werken.



Wegenstructuur Naastenbest

Parkeren

Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte. In de woonstraten is veelal voldoende ruimte opgenomen voor parkeren op de rijbaan of in langspaarplaatsen. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen (die zich met name in het noorden en westen van het plangebied bevinden) beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein.

Op een aantal locaties in het plangebied, bijvoorbeeld bij De Schakel en op het sportpark Naastenbest, zijn geclusterde parkeervoorzieningen aanwezig. Parkeren ten behoeve van de (winkel-)functies aan de Oirschotseweg vindt grotendeels plaats in het straatprofiel.

Op de hoek met de Prins Bernhardlaan, langs de Parallelweg en aan de Spoorstraat zijn geclusterde parkeervoorzieningen gesitueerd. Bij enkele winkels/bedrijven wordt daarnaast op eigen terrein voorzien in parkeerruimte.

3.2.6 Groenstructuur

Naastenbest is een vrij groene wijk, enerzijds vanwege de ruimte die is gereserveerd voor openbaar groen; anderzijds vanwege de aanwezigheid van groen ingerichte voor- en zijtuinen bij de woningen. In het oosten grenst het plangebied aan de spoorzone. Deze zone heeft, na ondertunneling van het spoor, een groene invulling gekregen. Tevens is langs de Jan van Speycklaan en de Spoorstraat laanbeplanting aanwezig. Het voorzieningencluster in de zuidwestelijke hoek van het plangebied heeft een groene uitstraling, mede doordat de sportvelden worden omzoomd door boombeplanting. De Oirschotseweg (met name het oostelijk deel) heeft een stenig karakter. In tegenstelling daarmee is het gebied rond de Veldweg slechts spaarzaam bebouwd, waardoor daar het agrarische/groene karakter overheerst.



Het Kruispark aan de Schutboomweg en plantsoen aan de Jan van Brakelstraat

Binnen de wijk Naastenbest bevindt zich een aantal grotere groene plekken. Het betreft onder andere het Kruispark aan de Schutboomweg, de groene ruimte tussen de Jan Steenstraat en de Rembrandtlaan en de groene velden tussen de woningen aan het Johan Frisopark. De Prins Bernhardlaan vormt, door het brede profiel en de aanwezige laanbeplanting een centrale groene lijn door de wijk. Tenslotte komen verspreid door Naastenbest verschillende kleinere groenplekken voor.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied is niet alleen uit ruimtelijk oogpunt, maar ook uit functioneel oogpunt op te delen in drie deelgebieden. In de woonwijk Naastenbest overheerst de functie wonen, afgewisseld met maatschappelijke voorzieningen en een aantal andere niet-woonfuncties (met name in De Schakel). De Oirschotseweg kan worden gekenmerkt als een functioneel gemengd gebied.

Naast woningen zijn hier detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijvigheid gevestigd. Het voorzieningencluster bestaat uit een mix van maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragraaf 3.2). Daarnaast is in een aantal gevallen, bijvoorbeeld bij de woonpercelen, sprake van 'standaard' regelingen die in alle recent opgestelde gemeentelijke bestemmingsplannen zijn toegepast.

3.3.1 Wonen

De bebouwing in de wijk Naastenbest bestaat grotendeels uit woningen. In de wijk komen voornamelijk grondgebonden woningen voor, in diverse typologieën. Langs de zuidoostelijke en zuidelijke rand van Naastenbest zijn daarnaast gestapelde woningen aanwezig. Ook ter plaatse van De Schakel zijn appartementen gesitueerd. Langs de Oirschotseweg is sprake van een mix van vrijstaande en halvvrijstaande woningen en niet-woonfuncties. Bij veel van de niet-woonfuncties zijn woningen aanwezig, in de vorm van grondgebonden woningen of bovenwoningen.

Het streven is gericht op behoud en versterking van de woonfunctie in de woonwijk Naastenbest. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, indien er sprake is van concrete plannen, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de woningbouwontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de locaties waar geen nieuwbouw mogelijk is gemaakt, is voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard. Uitgangspunt is een zoveel mogelijk uniforme regeling voor alle woningen binnen de wijk Naastenbest.

Alle woningen in Naastenbest, met uitzondering van de appartementen ter plaatse van De Schakel, zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Ook de percelen langs de Oirschotseweg waar uitsluitend een woonfunctie aanwezig is, zijn opgenomen in deze bestemming. Voor de percelen langs de Oirschotseweg waar ook een niet-woonfunctie aanwezig is, is de bestemming 'Gemengd' of 'Bedrijf' opgenomen, met een aanduiding voor de aanwezige (bedrijfs)woningen. Op alle percelen met de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw dient te zijn gesitueerd. Voor vrijstaande woningen is in principe een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Voor halvvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen en aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen.

Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 10 meter bedraagt, met inachtneming van de vigerende bouwrechten (in vrijwel alle gevallen is dat een bouwvlak met een diepte van 10 meter). Voor elk bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Er is aangesloten bij de vigerende bouwmogelijkheden.

Voor de zijdelingse begrenzing van de bouwvlakken is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betekent dat in de wijk Naastenbest op veel locaties bouwstroken zijn opgenomen, waarbinnen verschillende woningen staan. Voor de woningen aan de noordzijde van de Oirschotseweg zijn, conform het vigerende bestemmingsplan 'Dijkstraten - Zuid', strakkere bouwvlakken opgenomen. Door deze wijze van bestemmen blijft de bebouwingskarakteristiek langs de noordzijde van deze weg (die meer open is dan de bebouwingskarakteristiek aan de zuidzijde) behouden.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn van de woning niet minder mag bedragen dan 2 meter. De ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' is afgestemd op deze minimale afstand. Op bijzondere locaties, zoals op hoeken van straten, is hier met de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' rekening mee gehouden. In principe ligt de aanduiding 'bijgebouwen' op hoeksituaties in het verlengde van de zijgevel van de woning. Voor de woonpercelen aan de noordzijde van de Oirschotseweg zijn de vigerende bouwmogelijkheden opgenomen. Doordat de aanduiding 'bijgebouwen' hier op veel plekken verder terug ligt van de voorgevellijn dan de 'standaard' van 2 meter, blijft het open bebouwingskarakter op deze locatie behouden. Hetzelfde geldt voor de percelen aan de Veldweg.

Voor De Schakel en de percelen aan de Oirschotseweg waar niet-woonfuncties aanwezig zijn (zie paragraaf 3.3.2) is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Waar woningen aanwezig zijn, is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Door deze aanduiding te beperken tot de voorzijde van de bebouwing aan de Oirschotseweg wordt voorkomen dat op de achterzijde van de percelen woningen worden gerealiseerd. Mede uit akoestisch oogpunt is de toevoeging van woningen of de splitsing van één woning in meerdere woningen niet zonder meer mogelijk. Daarom is op de verbeelding per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen maximaal aanwezig mogen zijn. Het bestaande aantal woningen is hiervoor maatgevend.

3.3.2 Detailhandel, dienstverlening en horeca

Het merendeel van de winkels, dienstverlenende bedrijven en horecagelegenheden in het plangebied bevindt zich aan weerszijden van de Oirschotseweg. Het betreft een aantal winkels, voornamelijk in niet-dagelijkse artikelen, dienstverlenende bedrijven zoals kapperszaken en makelaars en horecagelegenheden in de vorm van een snackbar en enkele restaurants. In De Schakel zijn onder andere een medisch centrum en een cafetaria gevestigd.

Het uitgangspunt is dat de bestaande situatie in alle gevallen positief wordt bestemd, met inachtneming van de vigerende rechten. Gezien het streven om voorzieningen zoals detailhandel en horeca zoveel mogelijk te clusteren in het centrumgebied, is een te flexibele regeling niet gewenst.

De percelen langs de Oirschotseweg waar een niet-woonfunctie aanwezig is (met uitzondering van de bedrijfsperven en aan de Oirschotseweg 77b en 52), zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Door middel van aanduidingen is per perceel aangegeven welke functies zijn toegestaan.

Voor de percelen binnen de bestemming 'Gemengd' die zich aan de zuidzijde van de Oirschotseweg bevinden, is in het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest' detailhandel overal toegestaan. Detailhandel is dan ook algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Als een afwijkende functie voorkomt, is deze positief bestemd door de aanduiding 'dienstverlening' of 'horeca'. Voor de locatie Oirschotseweg 17 is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelfabriek' opgenomen voor de bestaande meubelfabriek. Binnen deze aanduiding is daarmee een meubelfabriek op de begane grond en bijbehorende detailhandel op de verdieping mogelijk.

Voor de percelen aan de noordzijde van de Oirschotseweg geldt conform het bestemmingsplan 'Dijkstraten - Zuid' een beperktere regeling, waarbij per perceel is aangegeven welke functie is toegestaan. Op deze percelen is de aanwezige functie positief bestemd door middel van de aanduidingen 'horeca', 'detailhandel perifeer', 'maatschappelijk' en 'dienstverlening'. Op de percelen waar ingevolge het vigerende bestemmingsplan geen detailhandel is toegestaan, is de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is overigens uitsluitend horeca in de categorieën B en C toegestaan. Hierdoor zijn restaurants, lunchrooms en cafetaria's toegestaan. Vestiging van een hotel, café of discotheek behoort niet tot de mogelijkheden. De maatschappelijke voorzieningen in De Schakel zijn aangeduid als 'maatschappelijk'. Om te forse uitbreiding van de niet-woonfuncties in De Schakel te voorkomen, zijn de maximale oppervlaktes uit het bestemmingsplan 'De Schakel' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ook voor de bouw mogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor de percelen aan de zuidzijde van de Oirschotseweg betekent dit dat op de percelen bouwvlakken zijn opgenomen, waarvan de voorzijde (de eerste 12 meter) volledig mag worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter. Het achterste gedeelte van de bouwvlakken mag in principe worden bebouwd tot een bebouwingspercentage van 75% en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter. Op de percelen waar in de feitelijke situatie hogere of grotere gebouwen aanwezig

zijn, zijn het bebouwingspercentage respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte hierop aangepast.

Voor de percelen aan de noordzijde van de Oirschotseweg zijn, conform het vigerende bestemmingsplan 'Dijkstraten - Zuid', bouwvlakken opgenomen die volledig mogen worden bebouwd. Voor de bebouwing van De Schakel geldt een vergelijkbare regeling.

3.3.3 Bedrijven

Op een aantal locaties in het plangebied zijn bedrijven gevestigd. In het noordelijk deel van het plangebied betreft het de percelen Oirschotseweg 17, 77b en 52. Aan de Spoorstraat 24 is een garagebedrijf aanwezig. Het betreft in alle gevallen relatief lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' respectievelijk 'Bedrijf - Garagebedrijf'. De timmerfabriek aan de Oirschotseweg 52 is apart aangeduid binnen de bestemming 'Bedrijf' en de meubelfabriek aan de Oirschotseweg 17 binnen de bestemming 'Gemengd'. Op de locatie Oirschotseweg 52 is daarmee naast een milieucategorie 1 en 2 bedrijf alleen deze timmerfabriek toegestaan omdat het een timmerfabriek met de milieucategorie 3.2 betreft. Omdat het op locatie Oirschotseweg 17 een meubelfabriek betreft met op de verdieping een showroom past dit bedrijf beter binnen de bestemming 'Gemengd' maar ook met een specifieke aanduiding zodat alleen deze meubelfabriek daar kan zitten.

Gezien de ligging nabij woningen is forse uitbreiding van de bestaande bebouwing van de bedrijven niet gewenst. Daarom zijn de bedrijfspercelen voorzien van relatief strakke bouwvlakken met een goot- en bouwhoogte die aansluit bij de feitelijke situatie. Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven die binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen voorkomen.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over de wijk Naastenbest ligt een aantal clusters met maatschappelijke voorzieningen. In de wijk zijn onder meer vier basisscholen gesitueerd (de Wilhelminaschool aan de Koningin Emmalaan 25, De Heydonck aan de Max de Bossusstraat 8, De Schakel aan de Johannes Vermeerstraat 21 en GBS Immanuël aan de Van Lumeysstraat 1). Daarnaast bevinden zich in de wijk twee peuterspeelzalen (Koningin Emmalaan 27 en Van Lumeysstraat), heeft het centrum voor kunsteducatie Pulz een vestiging in Naastenbest (Jan Pietersz Coenstraat 40) en is aan de Max de Bossusstraat 't Tejaterke gevestigd. In De Schakel bevindt zich een medisch centrum met apotheek. Op de hoek van de Jacob van Ruysdaelstraat en de Johannes Vermeerstraat zijn een praktijk voor oefentherapie en een tandartspraktijk aanwezig. Aan de Michiel de Ruyterstraat is een islamitisch centrum/moskee gevestigd. In het voorzieningencluster bevinden zich het Heerbeek College en jongerencentrum Todo. Ten noorden van het Heerbeekcollege is tevens een dagopvang aanwezig.

In Naastenbest zijn relatief veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Mede uit het oogpunt van toekomstige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het brede schoolconcept of intensivering van het ruimtegebruik, is het goed denkbaar dat ter plaatse van de huidige locaties met maatschappelijke voorzieningen veranderingen plaats zullen vinden. In de Gebiedsvisie Naastenbest is het opstellen van een integrale accommodatievisie dan ook als speerpunt benoemd.

In het licht daarvan is het niet wenselijk om de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de maatschappelijke voorzieningen teveel in te perken. De over het algemeen ruime vigerende bouw mogelijkheden zijn dan ook zoveel mogelijk overgenomen.

Alle maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van de maatschappelijke voorzieningen in De Schakel) zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. De bouwvlakken zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is sprake van ruime bouwvlakken, waarbinnen uitbreiding van de bebouwing mogelijk is.

3.3.5 Sport

De sportvoorzieningen in het plangebied zijn geclusterd op het sportpark Naastenbest. Het sportpark bestaat grotendeels uit buitensportvelden met de clubaccommodaties van de voetbalvereniging en de korfbalvereniging. In het oostelijk deel van het sportpark, op de hoek van de Jacob van Wassenaerstraat en de Prinses Beatrixlaan, staat een sporthal. Conform de Toekomstvisie Sportaccommodaties is intensivering van het gebruik en de bebouwing op het sportpark mogelijk. Er zijn onder andere concrete plannen om de accommodaties van de korfbalvereniging en de voetbalclub uit te breiden.

De aanwezige sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. De bestaande sporthal aan de Jacob van Wassenaerstraat is voorzien van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 12 meter. De horecagelegenheid die zich in de sporthal bevindt, is aangeduid als 'horeca'. Op de buitensportaccommodatie is een groot bouwvlak opgenomen met een laag bebouwingspercentage. Hierdoor is de hoeveelheid bebouwing beperkt tot de bestaande oppervlakte met een beperkte uitbreidingsruimte. Qua situering bestaat echter een grote mate van flexibiliteit. In de regels van de bestemming 'Sport' zijn onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot het realiseren van ballenvangers, lichtmasten en tribunes.

3.3.6 Agrarische percelen

In het gebied rond de Veldweg is een aantal percelen aanwezig die een agrarisch gebruik hebben. Agrarische bedrijven komen niet voor in het plangebied.

De agrarische percelen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Omdat er in het plangebied geen agrarische bedrijven voorkomen, is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Hierdoor blijft de openheid van de agrarische percelen behouden.

3.3.7 Groen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal structurele groenplekken. Het betreft met name het Kruispark aan de Schutboomweg, de groene speelvelden aan het Johan Frisopark en de grotere groenvoorzieningen in het oostelijk deel van Naastenbest, onder andere aan de Rembrandtlaan en de Ferdinand Bolstraat.

Uitgangspunt is om de structurele groenvoorzieningen op te nemen in de bestemming 'Groen', zodat behoud van deze groenvoorzieningen gegarandeerd is. De kleinere groene plekken maken veelal deel uit van het straatprofiel en zijn daarom opgenomen in de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De kleinere groene plekken en groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te passen.

3.3.8 Verkeer

Conform het GVVP is de Ringweg aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Alle overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt als erftoegangsweg. Binnen de verkeersbestemming is op een aantal locaties in Naastenbest garageboxen aanwezig.

De Ringweg is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Alle overige wegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen beide bestemmingen is de realisering van parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. De bestaande garageboxen zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' en zijn in de regels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' voorzien van een passende regeling.

3.4 Ontwikkelingen

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In veel gevallen gaat het om de herprojectie van bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast is sprake van een aantal nieuwe ontwikkelingen. Hierna is per locatie aangegeven welke ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen en op welke wijze deze ontwikkeling van een regeling is voorzien.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid van de ontwikkelingen voor wat betreft de diverse milieuhygiënische aspecten.

3.4.1 Vigerende bouwmogelijkheden

Woningen Kruisparkweg

Aan de Kruisparkweg is ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest' op een aantal locaties de realisering van nieuwe woningen mogelijk. Het betreft in alle gevallen de realisering van vrijstaande of halfvrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter. Deze woningbouwmogelijkheden zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat om de volgende locaties:

- Kruisparkweg naast 6: realisering van een vrijstaande woning;
- Kruisparkweg tussen 14 en 16: realisering van een vrijstaande woning;
- Kruisparkweg tussen 20 en 32: realisering van twee halfvrijstaande woningen of een vrijstaande woning;
- Kruisparkweg tussen 23 en 25: realisering van een vrijstaande woning;
- Kruisparkweg ten westen van 25: realisering van twee halfvrijstaande woningen of een vrijstaande woning;

Alle woningbouwlocaties zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter.

Per bouwvlak is de typologie ('vrijstaand' en/of 'twee-aaneen') opgenomen. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' is geregeld hoeveel nieuwe woningen maximaal mogen worden gerealiseerd.

Woningen Prins Bernhardlaan

het bestemmingsplan 'Prins Bernhardlaan' maakt op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Kruisparkweg de realisering van maximaal 2 grondgebonden woningen mogelijk, met een goothoogte van maximaal 6 meter. Deze woningbouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De betreffende gronden op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Kruisparkweg zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' is geregeld dat maximaal 2 woningen binnen dit bouwvlak mogen worden gerealiseerd.

Woning Koningin Emmalaan 12

Het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest' biedt de mogelijkheid om naast de bestaande woning aan de Koningin Emmalaan 12 een nieuwe woning te realiseren, zodat in plaats van één vrijstaande woning een blok van twee halfvrijstaande woningen ontstaat. De goothoogte van de woningen mag maximaal 6 meter bedragen. De woningbouwmogelijkheid die het vigerende bestemmingsplan biedt, is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Op het perceel Koningin Emmalaan 12 is een bouwvlak opgenomen dat overeenkomt met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Op het bouwvlak is de typologie 'twee-aaneen' opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 respectievelijk 9 meter. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' is aangegeven dat één nieuwe woning mag worden gerealiseerd.

Woningen Poort van Best Oirschotseweg 79

De ontwikkeling van 18 rijwoningen op perceel Oirschotseweg 79 is middels reeds een doorlopen juridische procedure mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn daarom als directe bouwtitel overgenomen in dit bestemmingsplan.

Op het perceel Oirschotseweg 79 is een bouwvlak opgenomen waarin het bouwplan waarvoor de juridische procedure is doorlopen past. Op het bouwvlak is de typologie 'aaneengebouwd' opgenomen.

De maximale goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 respectievelijk 10 meter. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' is aangegeven dat 18 nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

3.4.2 Nieuwe ontwikkelingen

Verbreding rotonde Oirschotseweg - Ringweg

Op de kruising van de Oirschotseweg met de Ringweg ligt een enkelstrooks rotonde. Mede ten gevolge van de realisering van woningen in Dijkstraten, Schutboom en Steegsche Velden, is de verwachting dat de capaciteit van deze rotonde te klein is om de toekomstige verkeersstromen op een goede manier te verwerken. Om deze reden is de realisering van een dubbelstrooks rotonde op deze locatie gewenst.

Met het oog op de realisering van een grotere rotonde op de kruising Oirschotseweg - Ringweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de Groenbestemming gewijzigd kan worden in de bestemming Verkeer

3.4.3 Overige ontwikkelingen

Woningbouw Oirschotseweg 79

Op het perceel Oirschotseweg 79 is, als afronding van het woongebied Schutboom, de realisering van grondgebonden woningen voorzien. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd. De ontwikkeling is dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor het perceel Oirschotseweg 79 is de feitelijke situatie positief bestemd. Op het perceel is de bestemming 'Wonen' opgenomen, met een bouwvlak rond de bestaande woning.

Indien de planologische procedure voor herontwikkeling van dit perceel is afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', kan de ontwikkeling als 'bestaande situatie' worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Woningbouw Oirschotseweg 77

Op perceel Oirschotseweg 77 is de realisering van 1 woning voorzien. Deze woning is niet als direct bouwtitel opgenomen, maar als wijzigingsbevoegdheid.

Voor het perceel Oirschotseweg 77 de bestemming 'Wonen' opgenomen, met een bouwvlak rond de bestaande woning. Er is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, de bouw van één nieuwe woning is toegestaan.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' 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. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties (zie paragraaf 3.4) dienen diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Per aspect wordt hierna eerst ingegaan op het algemeen geldende beleid en de relevante wetgeving. Vervolgens wordt, indien dat aan de orde is, aandacht besteed aan de ontwikkelingslocaties.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook in het geval van reconstructie van een weg is akoestisch onderzoek nodig. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

Spoorweglawaai

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

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

Als wettelijke grenswaarde geldt in nieuwe situaties een etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau van 55 dB voor woningen en 53 dB voor andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwe woningen langs de bestaande, gezoneerde spoorwegen kan een grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 68 dB (uiterste grenswaarde).

4.1.2 Ontwikkelingslocaties

Een aantal van de ontwikkelingslocaties waar de realisering van geluidgevoelige objecten is voorzien, ligt binnen de zone van één of meerdere wegen, een spoorlijn of aan een drukke 30 km/h weg. Om deze reden is akoestisch onderzoek verricht. Ook de verbreding van de rotonde op de kruising Oirschotseweg - Ringweg is in het onderzoek meegenomen. Het akoestisch onderzoek geeft uiteindelijk inzicht in de geluidbelasting op de gevels van de (te projecteren) geluidgevoelige bebouwing op hoogtes die representatief zijn voor het aantal bouwlagen. Als de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde zullen geluidbeperkende maatregelen worden overwogen. Indien deze niet haalbaar of doelmatig zijn wordt, onder voorwaarden, door het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om, tot een maximale waarde, een verzoek hogere waarde in te dienen.

K&M Akoestisch adviseurs heeft een akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkelingslocaties uitgevoerd (project nr.R2011/24036, d.d. 22 juli 2011, gewijzigd 27 september 2011). Hierna is de samenvatting opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Er is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van wegen en railverkeer ter hoogte van de ontwikkellocaties in het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' te Best. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt ter plaatse van de ontwikkellocaties tot 11 dB overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen bieden in de onderhavige situatie geen of onvoldoende mogelijkheden om de geluidsbelasting in voldoende mate te reduceren. Daarnaast ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. De mogelijke maatregelen blijven als zodanig beperkt tot het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsruimten in de te realiseren woningen.

Voor de ontwikkellocaties is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend (zie bijlage bij dit bestemmingsplan). Daarnaast dient te worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidsweringseis voor uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden c.q. -ruimten in de woningen. In verband hiermee zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de toe te passen gevelmaterialen.

K&M Akoestisch adviseurs heeft ook een akoestisch onderzoek ten behoeve van de aanleg van de dubbelstrooks rotonde op de kruising Oirschotseweg/Ringweg te Best uitgevoerd (R2011/24036, d.d. 22 juli 2011, gewijzigd 26 september 2011).

Hierna is de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit akoestische onderzoek kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een reconstructie-effect als bedoeld in de wet geluidhinder.

Wanneer in de toekomst gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de bron en overdrachtsmaatregelen om het reconstructie effect teniet te doen danwel naar de hogere waarde die voor de reconstructie noodzakelijk zijn/ verleend worden.

Bij ongewijzigde uitgangspunten kan het onderzoek zoals opgenomen in de bijlage als nader onderzoek gebruikt worden (hierbij kan opgemerkt worden dat er nog een keuze gemaakt moet worden omtrent de maatregelmogelijkheden waarbij in de toekomst ook nog aanvullende maatregelen danwel combinaties hiervan mogelijk zijn oftewel de in het rapport opgenomen maatregelmogelijkheden zijn niet limitatief).

Indien op het tijdstip dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid de in de rapportage genoemde uitgangspunten gewijzigd zijn zal een actualisatie van het in de bijlage opgenomen onderzoek moeten plaatsvinden.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.2.2 Onderzoek externe veiligheid

In 2009 is door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan 'Naastenbest Schutboom' (kenmerk rapportage: 197829, oktober 2009). Uit een inventarisatie is gebleken dat drie risicobronnen een rol spelen voor het plangebied:

- 1 transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en de (voormalige) N621/N619 (Ringweg/Sint Oedenrodeseweg);
- 2 transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Boxtel-Eindhoven;
- 3 defensieleiding.

A2 en Ringweg/Sint Oedenrodeseweg

De A2 ligt op ongeveer één kilometer ten oosten van het plangebied. Het invloedsgebied van de stofcategorie 'giftige gassen' overlapt het plangebied. Formeel is hierdoor een groepsrisicoberekening en verantwoording nodig. Uit eerder onderzoek is echter gebleken dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Gezien de grote afstand tot de A2 zal het GR bovendien niet toenemen ten gevolge van de (beperkte) ontwikkelingen in het plangebied. Op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geldt daarom geen verplichting tot een verantwoording.

Over de Ringweg en de Sint Oedenrodeseweg vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit incidentele transport van gevaarlijke stoffen stelt geen beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Spoorlijn Boxtel-Eindhoven

Over de spoorlijn Boxtel-Eindhoven vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit het onderzoek van Oranjewoud blijkt dat de PR 10^{-6} contour van de spoorlijn circa 14 meter bedraagt. De PR 10^{-6} contour reikt niet tot het plangebied en legt daarmee geen beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico ligt boven de oriënterende waarde. Ten gevolge van de (beperkte) ontwikkelingen in het plangebied zal het GR niet of nauwelijks toenemen. Op basis van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is verantwoording van het GR echter wel noodzakelijk, vanwege de overschrijding van de oriënterende waarde.

Defensieleiding

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt een defensieleiding met een diameter van circa 6 inch en een druk van 80 bar. Conform de provinciale risicokaart (mei 2011) heeft de leiding een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Het PR legt derhalve geen beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

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

Deze personendichtheid wordt in het plangebied niet gehaald. Hiermee kan gesteld worden dat het groepsrisico van deze buisleiding niet relevant is en daarom niet verder meer zal worden beschouwd.

4.2.3 Verantwoording groepsrisico

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' dient het groepsrisico, conform paragraaf 4.3 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, verantwoord te worden vanwege de ligging nabij de spoorlijn Boxtel-Eindhoven en de overschrijding van de oriënterende waarde.

Daarnaast dient er een verantwoording plaats te vinden conform het Besluit Externe Veiligheid Buisleiding (BEVB) in verband met de aanwezigheid van een buisleiding (defensie) waardoor vervoer van brandbare stoffen plaatsvindt.

Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen én buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer.

Voor dit bestemmingsplan is daarom de notitie 'Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten Zuid te Gemeente Best' opgesteld. Hierin is opgenomen welke onderzoeken zijn gedaan en hoe het groepsrisico is verantwoord.

De gehele notitie is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De conclusie van deze notitie is dat op basis van de in de notitie opgenomen overwegingen het restrisico binnen het plangebied acceptabel wordt geacht.

Naast het opstellen van de notitie 'Verantwoording groepsrisico' is ook de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost om advies gevraagd in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Per brief d.d. 2 september 2011 heeft de Veiligheidsregio haar advies uitgebracht met betrekking tot de bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en eventueel te treffen maatregelen. Aangezien de risico's ongewijzigd blijven is er geen reden om extra maatregelen te treffen. De zelfredzaamheid van de populatie in het plangebied verandert niet met dit bestemmingsplan. Met het oog op de bestrijdbaarheid van een calamiteit is aangegeven dat de opkomsttijd voldoet aan de zorgnorm, dat de bluswatervoorziening op een acceptabel niveau is en dat de bereikbaarheid voor het gebied aan het spoor voldoende is. De Veiligheidsregio adviseert tenslotte om, als nieuwbouw plaatsvindt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, de beglazing zodanig uit te voeren dat mensen in het gebouw niet gewond raken door rondvliegend glas in het geval van een explosie op het spoor. Indien invulling wordt gegeven aan bovenstaande punten, staat de Veiligheidsregio positief tegenover het bestemmingsplan. Wel adviseren zij om de brandweer Best te betrekken bij eventuele inrichtingsplannen. Het advies is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de beoogde maatregelen niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Het Luchtkwaliteitsplan heeft tot doel om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren en bevat onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.2 Ontwikkelingen als bron (spoor 1)

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. In voorliggend bestemmingsplan worden enkele woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De drempel van 1.500 respectievelijk 3.000 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' bijdragen. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies dan woningen zijn zodanig beperkt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Voor de verbreding van de rotonde op de kruising Ringweg - Oirschotseweg geldt dat in het kader van het Milieueffectrapport (MER) voor de ontwikkeling van de woongebieden Dijkstraten, Aarle en Steegsche Velden, in beeld is gebracht wat de gevolgen van deze plannen op de luchtkwaliteit zijn. In dit onderzoek zijn alle relevante wegen, waaronder de Ringweg, meegenomen. Uit de berekeningen is gebleken dat, zelfs in een 'worst case scenario', voldaan wordt aan alle luchtkwaliteitsnormen. Uit oogpunt van luchtkwaliteit stuit verbreding van de bestaande rotonde niet op bezwaren.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.3.3 Ontwikkelingen als ontvanger (spoor 2)

Het Luchtkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Doordat maatregelen worden getroffen, zal de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbeteren en blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen geformuleerd.

In principe zijn de meeste projecten binnen de gemeente Best aan te merken als 'niet in betekenende mate', zodat niet hoeft te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen (zie paragraaf 4.3.2). Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming echter ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol.

Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van onze burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van 'een 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 is 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 van de grenswaarden (vanaf 3% onder de grenswaarde). Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van den snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke weg'. Uitzondering op deze toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen een afstand van 100 meter van de snelweg worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen, maar grenst wel aan de Ringweg, de Oirschotseweg en de Willem de Zwijgerweg (een aantal van de drukke wegen in Best). Uit de rapportage 'Inventarisatierapport luchtkwaliteit' van oktober 2008 blijkt dat langs deze wegen geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.

Uit de meest actuele regionale luchtrapportage blijkt dat ook in 2009 op de Ringweg geen sprake is van een overschrijdingssituatie waardoor vanwege de bestaande situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het bovenstaande wordt het plangebied daarom conform het stappenplan uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan niet aangemerkt als een 'verdachte locatie', zodat er ook uit oogpunt van spoor 2 (de ontwikkeling als ontvanger) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen bestaan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Agrarische bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.4.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Op een aantal locaties in het plangebied zijn bedrijven gevestigd. In het noordelijk deel van het plangebied betreft het de percelen Oirschotseweg 77b en 52, die opgenomen zijn binnen de bestemming 'Bedrijf', en het perceel Oirschotseweg 17, die opgenomen is binnen de bestemming 'Gemengd'. Aan de Spoorstraat 24 is een garagebedrijf aanwezig. Het betreft in de gevallen Oirschotseweg 77b en Spoorstraat 24 relatief lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Het bedrijf op de locatie Oirschotseweg 52 betreft een timmerfabriek met de milieucategorie 3.2 en het bedrijf op de locatie Oirschotseweg 17 betreft een meubelfabriek.

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken.

De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen relatief kleinschalige bedrijven (categorie 1 of 2) voor. Dergelijke lichte bedrijven kunnen, gezien de beperkte hinder die ze veroorzaken, over het algemeen zonder problemen voorkomen in een 'gemengd gebied' (zoals de Oirschotseweg) of in een 'rustige woonwijk' (zoals Naastenbest). De timmerfabriek aan de Oirschotseweg 52 is apart aangeduid zodat op deze locatie naast milieucategorie 1 en 2 bedrijven alleen deze timmerfabriek is toegestaan.

Daarnaast zijn binnen het plangebied maatschappelijke voorzieningen, detailhandelsvestigingen en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Deze functies zijn zonder meer passend binnen een woonomgeving. Ook de horecagelegenheden aan de Oirschotseweg vallen in een zodanig lichte categorie (restaurants en cafetaria's vallen in milieucategorie 1) dat deze zonder meer passen binnen het 'gemengd gebied' aan de Oirschotseweg.

4.4.3 Ontwikkelingslocaties

De woningbouwontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, bevinden zich met name in het noordelijk deel van het plangebied. Het betreft voornamelijk herprojectie van vigerende bouwtitels.

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

Er is aan de Kruisparkweg naast nr. 6 1 nieuwe woning geprojecteerd die niet eerder in het bestemmingsplan was opgenomen. Ten aanzien van deze woning is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau in december 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van Kruisparkweg naast nr. 6 (met aanvullend onderzoek in januari 2012). De resultaten van deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. De volledige rapportages zijn als bijlage opgenomen.

Conform de systematiek van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering", blijkt dat twee bedrijven c.q. bedrijfskavels gelegen nabij de locatie Kruisparkweg als mogelijke knelpunten zijn aan te merken. Hiervoor geldt dat een nieuwe woning, die niet eerder in het bestemmingsplan was opgenomen, geprojecteerd is op een afstand die minder bedraagt dan de richtafstand voor het milieuaspect 'geluid'.

Deze woning is niet zondermeer inpasbaar op de locatie. Middels onderzoek is de akoestische situatie voor twee bedrijven (cafetaria De Smickel en restaurant Ortica) in relatie tot de woning op de locatie Kruisparkweg bepaald. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw een mogelijke belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en geluidruimte van restaurant Ortica. De geluidbelastingen ten gevolge van activiteiten op het (buiten)terrein van restaurant Ortica bedragen ter plaatse van de beoogde woning meer dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Tevens bedragen de geluidniveaus meer dan de grenswaarden uit de VNG-handreiking (voor gebiedstype 'rustige woonwijk'). Daarom is onderzocht of de milieurechten (geluidruimte) van in de directe omgeving gelegen bedrijven in acht genomen zijn en op welke manier de nieuwe woning beschermd is tegen eventuele hinder vanwege omliggende bedrijven.

Uit het onderzoek blijkt:

- Er hoeft géén geluidswerende voorziening in de achtertuin of aan de achtergevel gerealiseerd te worden;
- De oostgevel van de woning dient geheel doof te worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn er drie opties aangegeven hoe de voorgevel (zuidgevel) te beschermen. Daarvan is optie 2 het meest wenselijk. Dit houdt in dat over een lengte van 2,5 meter voor de woning aansluitend aan de oostelijke zijgevel een scherm van 4,5 meter hoog dient te worden geplaatst, gecombineerd met aan de zuidgevel een dove gevel op 2e (zolder)verdieping.

In deze optie kan het scherm deels uit het zicht gehaald worden door deze op te nemen in een erker voor de voorgevel. Als een erker gerealiseerd wordt, moet deze aan de oostzijde en zuidzijde als doof uitgevoerd worden. Bovenstaande voorwaarden voor het oprichten van een woning op deze locatie zijn opgenomen in de regels gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' op de verbeelding.

Andersom worden de horecabedrijven aan Oirschotseweg 1-3 (restaurant Ortica en snackbar De Smickel) niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woning aan de Kruisparkweg in het kader van geurhinder omdat er reeds andere woningen in de omgeving aanwezig zijn die dicht bij de afvoerbuizen van het bedrijf gesitueerd zijn. Hierdoor dient het bedrijf al rekening te houden met dichterbij gelegen woningen.

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Ontwikkelingslocaties

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In onderhavig geval hebben alle ontwikkellocaties reeds een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hierbij is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. De bevindingen uit de watertoets worden verwerkt in een waterparagraaf. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf verschilt naar gelang de aard van de planvorming.

Aangezien het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' overwegend een beheerplan is, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd, betekent dit dat voor het overgrote deel de waterhuishoudkundige situatie niet zal veranderen. Bij de ontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding.

4.6.2 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een nieuw initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Best voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Best en het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven inbreidings- en herstructureeringslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water', het Waterplan Best en het Gemeentelijk Rioleringsplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.3 Ontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' zijn diverse ontwikkelingen en de daarbij behorende bouw mogelijkheden opgenomen. Aangezien niet elke ontwikkeling een invloed uitoefent op de waterhuishouding is alleen een watertoets noodzakelijk voor de onderstaande inbreidings- en herstructureeringslocaties.

- Kruisparkweg tussen 20-32, realisatie van twee halfvrijstaande of één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg naast 6, realisatie van één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg tussen 23 en 25, realisatie van één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg ten westen van 25, realisatie van twee halfvrijstaande of één vrijstaande woning;
- Hoek Prins Bernhardlaan en Kruisparkweg, realisatie van maximaal twaalf grondgebonden woningen;
- Koningin Emmalaan 12, omzetting van één vrijstaande woning naar twee halfvrijstaande woningen;

De verbreding van de rotonde Oirschotseweg-Ringweg is in het bestemmingsplan tevens opgenomen als herstructureeringslocatie, maar is in het kader van de watertoets niet nader onderzocht. De reden hiervoor is het feit dat de rotonde een onderdeel vormt van de hoofdwegenstructuur binnen de gemeente Best. Binnen de gemeente dient een afweging gemaakt te worden of de verbreding van de rotonde binnen het watersysteem van deze wegenstructuur opgevangen wordt of dat een aparte voorziening op de locatie zelf wordt gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van het islamitisch centrum/de moskee aan de Michiel de Ruyterstraat geldt dat op dit moment wordt gezien of deze uitbreiding met een directe bouwtitel of met een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen. Als wordt gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid zal de watertoets in het kader van het wijzigingsplan worden verricht. Indien de directe bouwtitel gehandhaafd blijft, zal alsnog een watertoets in het kader van voorliggend bestemmingsplan worden verricht. Overigens is de uitbreiding zodanig beperkt, dat geen belemmeringen op het gebied van water worden verwacht.

Voor de overige beschreven locaties is conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het Waterschap. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van de berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Voor alle ontwikkelingslocaties is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald, waarbij het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat dient op te vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt ($T=10 + 10\%$). Hiertoe is een globale inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding.

Gezien de bodemsamenstelling in het plangebied is het niet mogelijk om op de ontwikkelingslocaties infiltratie plaats te laten vinden, met name vanwege de aanwezigheid van leemschollen in de ondergrond. Daarom geldt voor de ontwikkelingslocaties dat het hemelwater tijdens een bui dient te worden geborgen, waarna het vertraagd kan worden afgevoerd. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door het aanleggen van waterberging binnen de ontwikkelingslocatie of door het toepassen van sedumdaken. De toepassing van een regenton biedt daarnaast de mogelijkheid om hemelwater op te vangen en te hergebruiken. Vanuit het Waterplan Best bestaat de ambitie om bij elke nieuw te realiseren woning een regenton van tenminste 90 liter toe te passen.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal op de inbreidings- en herstructureringslocaties geen gebruik worden gemaakt van uitloegbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal worden gerealiseerd in de vorm van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen zijn, in deze fase, niet noodzakelijk.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau.

Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

4.7.2 Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Ter plaatse of in de directe omgeving (binnen 3 km) van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten, wetlands) aanwezig. Vanwege de locatie van het plangebied (binnen de bebouwde kom) is de verwachting dat de ruimtelijke ingrepen geen nadelige effecten zullen hebben op de aanwezige natuurgebieden.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen EHS-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde EHS gebied van de meest noordelijk gelegen woningbouwlocatie bevindt zich op ongeveer 200 meter van het plangebied. Dit EHS-gebied is aangewezen voor Vochtig Bos met productie. Echter, vanwege de afstand en de zeer beperkte invloed van het plangebied verwachten wij geen effecten.

4.7.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voor het onderdeel van het plan met een conserverend karakter zijn geen beschermde soorten in het geding. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.7.4 Ontwikkelingslocaties

In dit geval hoeft alleen rekening te worden gehouden met de Flora en Faunawet. In dat kader is het nodig te onderzoeken of (strikt) beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen de ontwikkellocaties.

Door Croonen Adviseurs is in de zomer van 2011 een quickscan Flora en fauna uitgevoerd (kenmerk rapportage: NAT02-BES00052-01A, oktober 2009/oktober 2011). Hierna zijn de conclusies beschreven, de volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Op een aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt:

- Kruisparkweg tussen 20-32, realisatie van twee halfvrijstaande of één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg naast 6, realisatie van één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg tussen 23 en 25, realisatie van één vrijstaande woning;
- Kruisparkweg ten westen van 25, realisatie van twee halfvrijstaande of één vrijstaande woning;
- Hoek Prins Bernhardlaan en Kruisparkweg, realisatie van maximaal twaalf grondgebonden woningen;
- Koningin Emmalaan 12, omzetting van één vrijstaande woning naar twee halfvrijstaande woningen.

Conclusie

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijkerwijs in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk, voor ontwikkellocatie Koningin Emmalaan	Als plannen invulling bouwtitel voldoende concreet zijn	Mogelijk, positieve afwijzing	Onderzoek te verwijderen woning Koningin Emmalaan als verblijfplaats
Broedvogels	Mogelijk	Nee	Nee	werken buiten broedseizoen

Alleen de ontwikkellocatie aan de Koningin Emmalaan herbergt mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Hoewel het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, gaat het voornamelijk om de mogelijkheid de locatie op den duur te kunnen ontwikkelen. Hoewel het niet is te voorzien wanneer de locaties daadwerkelijk zullen worden ontwikkeld, wordt niet verwacht dat de bouwtitels op korte termijn (zijnde binnen 3 jaar na vaststelling) zullen worden benut.

Een mogelijk nader onderzoek naar vleermuizen heeft slechts een beperkte houdbaarheid van enkele jaren (maximaal 3 jaar). Daarnaast is op dit moment niet bekend hoe invulling zal worden gegeven aan de bouwtitel aan de Koningin Emmalaan, welke planning wordt gehanteerd voor de uitvoering en wat de eindsituatie zal zijn.

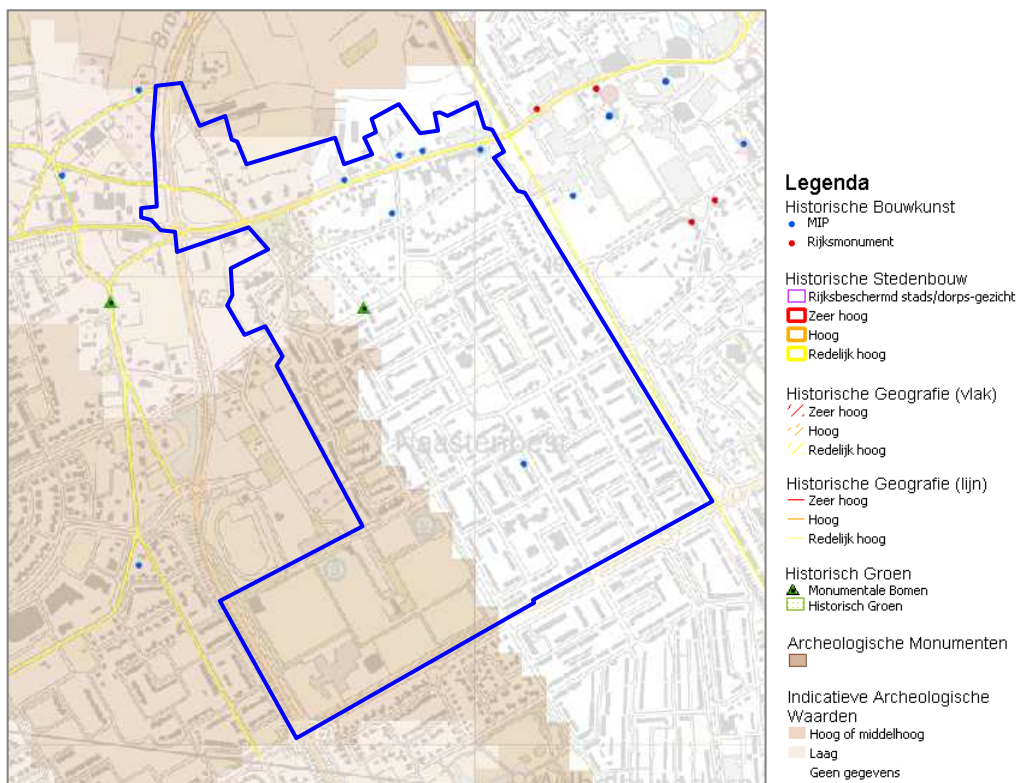
Er kan nu dan ook geen houdbare uitspraak worden gedaan over het effect op vleermuizen, totdat eventuele plannen daadwerkelijk concreet zijn.

Er wordt aanbevolen om een nader onderzoek naar vleermuizen voor de ontwikkellocatie aan de Koningin Emmalaan te overwegen op het moment dat eventuele plannen daadwerkelijk concreet zijn.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Binnen het plangebied is met name de Oirschotseweg, als onderdeel van het historische bebouwingslint van Best, cultuurhistorisch waardevol. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2006) is de Oirschotseweg aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Hetzelfde geldt voor het zuidelijk deel van de Veldweg. De Oirschotseweg is cultuurhistorisch zeer waardevol als een historische verbindingsweg. Het is een bepalende factor voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en ontwikkeling van het gebied. De historische bebouwingselementen aan de Oirschotseweg dragen bij aan de beleving en historische ontwikkeling van de kern Best.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Aan de Oirschotseweg bevindt zich een aantal panden dat is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Noord-Brabant. Ook aan de Kruisparkweg en aan de Oranjestraat is een MIP-pand aangeduid. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied van een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden die niet zijn opgenomen in het MIP-project. Momenteel wordt gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van cultuurhistorie, waarbij wordt gezien welke objecten in aanmerking komen voor een status als (potentieel) gemeentelijk monument. Aangezien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid nog in voorbereiding is, is voor deze panden in het bestemmingsplan geen beschermende regeling opgenomen.

De volgende panden kunnen als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt:

- Oirschotseweg 1, 6-10, 17-19, 30, 32, 34, 48-50, 57, 60, 74-76, 77, 83;
- Kruisparkweg 1-2;
- Kruisparkweg ongenummerd (oorlogsmonument, kruisbeeld en gedenksteen);
- Spoorlaan 1.

Verder is binnen het plangebied ook een monumentale Hollandse linde uit 1900-1910 aanwezig. Deze boom staat in openbaar plantsoen op de hoek van de Philip Van de Goesstraat en de Jan van Riebeeckstraat. Voorliggend bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. De (beperkte) cultuurhistorische waarden in het plangebied worden niet aangetast.

4.8.2 Nieuwe ontwikkelingen

De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden niet aangetast door de voorgestane ontwikkelingen. De ligging van de cultuurhistorisch waardevolle historisch geografische lijnen wijzigt niet (de bestaande rotonde aan de Oirschotseweg en de Ringweg wordt slechts vervangen door een nieuwe rotonde) en de ontwikkelingen hebben ook geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de MIP-panden.

4.9 Kabels en leidingen

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt een brandstofleiding van defensie. In paragraaf 4.2 is reeds ingegaan op de externe veiligheidsaspecten vanwege deze leiding. De leiding is in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof'. Deze dubbelbestemming heeft, conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen, een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Bescherming van de leiding is geregeld door middel van een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Verder is binnen het plangebied geen sprake van planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.10 Vliegbasis Eindhoven

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

Tevens is het plangebied gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. Voor onderhavig geval geldt een maximale bebouwingshoogte oplopend van 75 tot 150 meter boven NAP.

Het maaiveldniveau van het plangebied ligt circa 16 meter boven NAP. Hierdoor mag de bouwhoogte vanwege de ILS en IHCS op sommige plaatsen niet meer dan circa 44 meter bedragen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan doordat de toegelaten bebouwingshoogte in het bestemmingsplan maximaal 21 meter is.

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

5 Juridische aspecten

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in het gebied Naastenbest/Dijkstraten-Zuid. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk, met name doordat bouwtitels uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de feitelijke situatie, in combinatie met de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een juridische regeling die voldoende flexibiliteit biedt, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in dezelfde systematiek ingepast.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

5.2.1 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische gebruik, met bij de bestemming behorende voorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.2 Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). Productiegebonden detailhandel is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' is een bestaande timmerfabriek in maximaal milieucategorie 3.2 positief bestemd.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak, mits ze op meer dan 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.3 Bedrijf - Garagebedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' zijn bestemd voor een garagebedrijf met bijbehorende voorzieningen. Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.4 Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorgebouwen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels is bepaald dat de maximale bouwhoogte 3 meter mag zijn. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.5 Gemengd

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn verschillende functies toegestaan. Op de verbeelding is door middel van aanduidingen aangegeven welke functies er per perceel gevestigd mogen worden. Detailhandel is overal binnen de bestemming 'Gemengd' toegestaan, behalve waar de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is opgenomen. Dienstverlening, horeca (in categorie B, bijvoorbeeld een restaurant of in categorie C, bijvoorbeeld een lunchroom of cafetaria) en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen.

Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Per bouwvlak is het maximale aantal woningen aangegeven. Hierdoor is nieuwbouw van woningen of splitsing van bestaande woningen niet mogelijk. Doordat de aanduiding 'wonen' alleen aan de voorzijde van de percelen is opgenomen, wordt voorkomen dat achterop de percelen woningen worden gerealiseerd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen. Het bebouwingspercentage geldt voor het bouwvlak, maar wordt gemeten per bouwperceel.

Als een bouwvlak over twee percelen ligt en er is sprake van een maximaal bebouwingspercentage van 75%, mag dus op elk van de bouwpercelen 75% van het bouwvlak worden bebouwd. Het is dus niet mogelijk dat één van de percelen voor 100% wordt bebouwd, waardoor voor het naastgelegen perceel minder bouw mogelijkheden over zouden blijven. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen. Daarnaast zijn gebruiksregels opgenomen met betrekking tot de maximale bruto vloeroppervlakte die voor de niet-woonfuncties in De Schakel mag worden gebruikt.

5.2.6 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, paden, in- en uitritten, speelvoorzieningen en hondentoiletten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen wel worden gebouwd.

5.2.7 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.8 Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportparken en sportvoorzieningen, met ondergeschikte horeca en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca in categorie C (bijvoorbeeld een cafetaria) en categorie D (bijvoorbeeld een café) toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'dienstverlening' zijn maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m².

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen. Het betreft onder meer ballenvangers (maximaal 7 meter hoog), lichtmasten (maximaal 18 meter hoog) en tribunes (maximaal 8 meter hoog). Tribunes die in de vorm van een gebouw worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de bepalingen die gelden voor gebouwen.

5.2.9 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en hondentoiletten.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen wel worden gebouwd.

5.2.10 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en hondentoiletten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' en de vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. In de regels is voor de garageboxen een bebouwingsregeling opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen wel worden gebouwd.

5.2.11 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, bruggen en duikers toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

5.2.12 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in een woning en voor aan huis verbonden beroepen. Voor de aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen. Om een bestaand bedrijf in milieucategorie 2 positief te bestemmen is voor dit bedrijf de aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen zich echter ook andere bedrijven in milieucategorie 1 en bedrijven in milieucategorie 2, die zich naar aard en invloed op de omgeving gedragen als een milieucategorie 1, vestigen.

Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, water, tuinen en erven zijn toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor de voorgevelrooilijn mogen alleen kleine erkers, portieken, balkons of luifels worden gebouwd. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met inachtneming van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens die in de regels is opgenomen. Per bouwvlak is een typologie opgenomen: 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' of 'gestapeld'.

In de regels is bepaald dat aanvullende nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is wel toegestaan. Voor de percelen waar nieuwbouw van woningen wel is toegestaan, is het maximaal aantal toe te voegen woningen aangeduid.

Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor percelen kleiner dan 300 m² mag in totaal per perceel 70 m² bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gronden achter de achtergevelrooilijn voor minimaal 50% onbebouwd blijven. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor gestapelde woningen geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' volledig mogen worden bebouwd tot een hoogte van 3 meter. In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale maten opgenomen. Er is onder meer een regeling opgenomen voor carports en overkappingen. Deze mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gebouwd, mits ze achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw staan. De maximale oppervlakte aan carports en overkappingen bedraagt 20 m². Deze oppervlakte telt mee in de maximale oppervlakte die voor bijgebouwen geldt.

5.2.13 Leiding - Brandstof

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' zijn mede bestemd voor ondergrondse brandstofleidingen. Binnen deze bestemming geldt een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

5.2.14 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze bestemmingen gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van gebouwen. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad. Per dubbelbestemming gelden andere ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de bodemverstoring.

In het bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge verwachting (historische linten)): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 meter;
- Waarde – Archeologie 4 (gebied met hoge verwachting): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 meter;
- Waarde – Archeologie 5 (gebied met middelhoge verwachting): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

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

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. De meeste ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen vigerende bouwtitels. Voor deze locaties is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Voor de overige ontwikkelingen geldt dat deze plaatsvinden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente, dat de nieuwe bouw-mogelijkheden minder dan 1.000 m² bedragen en/of de kosten minder dan € 10.000,00 bedragen. Ook in deze gevallen is kostenverhaal niet verplicht. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen, is dan ook niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

In 2007 is voor het gebied Naastenbest/Schutboom een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat in 2007 overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage heeft gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 21 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. De resultaten van de inspraakprocedure zijn opgenomen in de 'Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Naastenbest-Schutboom' van maart 2007.

In 2009 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten om twee afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen: één ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor Schutboom en één (grotendeels) beheergericht bestemmingsplan voor Naastenbest. Voor het plangebied Naastenbest heeft dit geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid'.

De in 2007 ingediende inspraakreacties zijn, conform de beantwoording in de inspraaknota, verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Op 21 juni 2011 heeft de publicatie plaatsgevonden dat het nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding is. Daarin was aangegeven dat directe aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat de vigerende bestemmingsplannen verouderd zijn en dat het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter heeft waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ook is daarin al bekend gemaakt dat in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt, waaronder het overnemen van onbenutte bouwtitels van de vigerende bestemmingsplannen.

Gezien de relatief lange looptijd en de uitbreiding van het plangebied met Dijkstraten-Zuid, is de systematiek van het bestemmingsplan opnieuw tegen het licht gehouden. Hoewel het plan in hoofdlijnen ongewijzigd is gebleven, heeft dit op onderdelen geleid tot verschillen tussen het voorontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest/Schutboom' en het ontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid 2011'.

6.2.2 Vooroverleg

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid 2011' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 15 juni 2011 in vooroverleg gezonden naar de volgende instanties:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat Noord-Brabant;
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
- VROM-inspectie Regio Zuid;
- Waterschap De Dommel;
- Prorail;
- KPN;
- Ziggo;
- Reggiber/NEM Brabant;
- Brabant Water;
- Endinet;
- Enexis;
- Tennet Holding;
- Nederlandse Gasunie.

Er zijn 8 vooroverlegreacties ontvangen. De nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten- Zuid' is als bijlage opgenomen. De vooroverlegreacties zijn beoordeeld en de resultaten van de vooroverlegprocedure zijn verwerkt in het (definitieve) ontwerpbestemmingsplan. Alleen de reacties van de VROM-inspectie en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting.

6.2.3 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid 2011' heeft van 7 december 2011 tot en met 17 januari 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er in het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn benoemd in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

6.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' en de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is door de gemeenteraad van de gemeente Best in haar vergadering van 19 maart 2012 vastgesteld.

Bijlage 1

Vaststelling Hogere geluidsgrenswaarden

Bijlage 2

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bijlage 3

Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Bijlage 4

Watertoets ontwikkelingslocaties

Bijlage 5

Nota 'Vooroverleg
bestemmingsplan Naastenbest en
Dijkstraten-Zuid'

Bijlage 6

Nota 'Zienswijzen en ambtshalve
wijzigingenbestemmingsplan
Naastenbest en Dijkstraten-Zuid'

Bijlage 7

Raadsbesluit
Naastenbest en Dijkstraten-Zuid'

