

20130173.R03i

NL.IMRO.0753.bpvandervalk-VG01

P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.

Toelichting bestemmingsplan

Van der Valk hotel Best

datum: 3 april 2017

Opdrachtgever: Hotel Eindhoven-Best BV
Veurseweg 143
2251 AB Voorschoten
telefoon : 06 532 581 17
contactpersoon: de heer ir. P.A.M. Teunissen

Contactpersoon SPAingenieurs: mevrouw ing. N. Jacobs

INHOUD	Blz.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3 Leeswijzer	7
2. Situatie	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Bestaande situatie	9
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Verordening ruimte	23
3.4 Provinciaal milieu- en waterplan 2016 – 2021 (PMWP)	33
3.5 Regionaal beleid	33
3.6 Gemeentelijk beleid	37
4. Planuitgangspunten	47
4.1 Ruimtelijke beschrijving	47
4.2 Functioneel	48
4.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap	48
5. Milieu	53
5.1 Milieu-effectrapportage	53
5.2 Milieuzonering	55
5.3 Geluid	56
5.4 Luchtkwaliteit	58
5.5 Externe veiligheid	60
5.6 Geur	69
5.7 Bodem en archeologie	70
5.8 Ecologie	73
5.9 Watertoets	75
5.10 Verkeer	79
6. Juridische planbeschrijving	82
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
7.1 Economische uitvoerbaarheid	84
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84

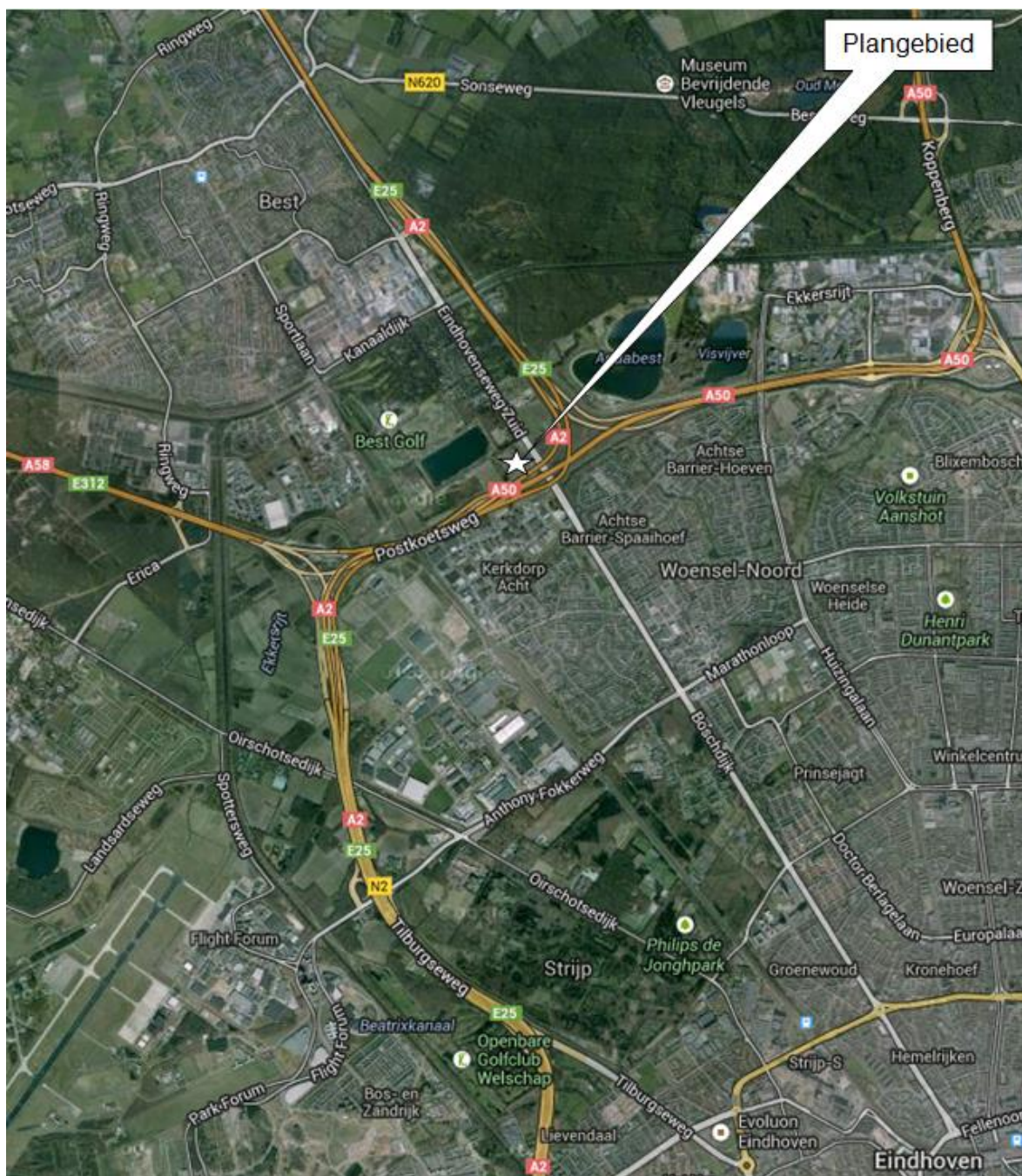
Bijlagen:

Bijlage 1:	Ecologisch onderzoek
Bijlage 2:	Actualiserend bodemonderzoek
Bijlage 3:	Verkeersrapport
Bijlage 4:	Onderzoek milieuzonering
Bijlage 5:	Onderbouwing luchtkwaliteit
Bijlage 6:	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 7:	Aanvullend onderzoek externe veiligheid
Bijlage 8:	Onderbouwing groepsrisico externe veiligheid
Bijlage 9:	Verslag en resultaten overleg externe veiligheid
Bijlage 10:	Landschapsplan en berekening Landschapsinvestering
Bijlage 11:	Behoeftte-onderzoek Horwath
Bijlage 12:	Advies Kwaliteitsteam Brainport Avenue
Bijlage 13:	Matrix locatie onderzoek
Bijlage 14:	Stikstofdepositie berekening
Bijlage 15:	Effect analyse EHS
Bijlage 16:	Berekening hemelwaterberging
Bijlage 17:	Onderzoek geluidbelasting op het hotel
Bijlage 18:	Advies overleg VRBZO
Bijlage 19:	Nota vooroverleg
Bijlage 20:	Beschrijving plan 20130173.R04a
Bijlage 21:	Eindrapport AVIV externe veiligheid 152908
Bijlage 22:	Aanvullingen en wijzigingen Hotel Best 29 januari 2016
Bijlage 23:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 24:	Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Van der Valk hotel Best"

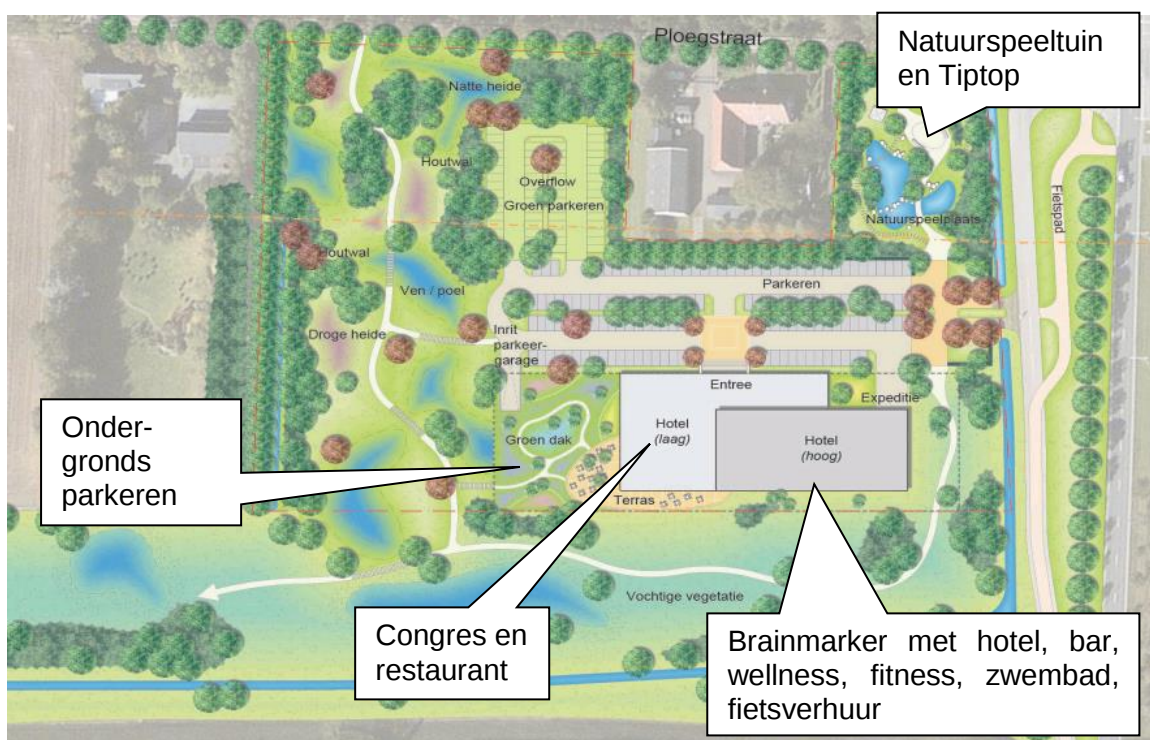
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families Van Oers en Spranken) zijn voornemens een recreatie- en verblijfcluster te realiseren in de nabijheid van Best. Beoogd wordt de realisatie van een designhotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, meetingpoint, viewpoint en daarnaast dagrecreatie (niet openbaar natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, TipTop-locatie en shuttleservice) op de hoek van de Ploegstraat en de Eindhovenseweg-Zuid in Best. De locatie ligt in het zicht van de Rijksweg A-2 en de Randweg Eindhoven en regionale verbindingsweg de Eindhovenseweg-Zuid en is daarmee goed ontsloten binnen de stedelijke agglomeratie van Eindhoven. Met de beoogde cluster kan dan ook uitstekend worden aangesloten bij de in deze omgeving aanwezige stedelijke functies, waaronder kantoren, bedrijven (en TU en Vliegveld Eindhoven). Daarnaast zullen de geplande toeristisch-recreatieve functies, TipTop-locatie (Toeristisch Informatie Punt en Toeristisch Opstap Punt), verbindingroute met leisure-activiteiten, fietsverhuur en -knooppunt, kinderspeeltuin, uitzichtpunt bovenop het hotel en het aantrekkelijk gelegen terras de in de omgeving aanwezige recreatieve functies versterken. Denk daarbij aan Aqua-Best, het vliegveld, de golfbaan, het Brabants Landschap, Nieuwe Heide, De Meijerij en 's Heerenvijver en de daarbij behorende recreatieve structuren. Het plan is een passende invulling van wat in de structuurvisie "Groene mantel en rode knopen" is beoogd.



Figuur 1a en 1b Ligging plangebied in ruime resp. directe omgeving (bron: Google Maps)



Figuur 1c Beoogde functies

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 staat deze ontwikkeling niet toe. Onderhavig bestemmingsplan beoogt de realisatie van het recreatie- en verblijfcluster met daarin de bouw van een hotel mogelijk te maken en een passend beheerkader te bieden voor de planperiode, wettelijk vastgelegd op 10 jaar.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, vastgesteld op 21 januari 2008 en goedgekeurd 23 september 2008. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- agrarisch gebied, werken, niet zijnde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid;
- dubbelbestemming Leidingen;
 - technische infrastructuur
 - zonering aardgastransportleiding 66 bar
 - cultuurhistorie en archeologie met aanduiding archeologisch waardevol.

De vigerende bouwhoogte vanwege de funnel en het Instrument Landing System (ILS) van vliegveld Eindhoven is 100 meter.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl), plangebied rood omlijnd

Op basis van de toegelaten functies en daarbij behorende bebouwing zijn de beoogde bebouwing en functies niet voorzien. Om het nu voorliggende plan mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De in 2014 vastgestelde structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” maakt deze “rode knoop (ontwikkeling)” mogelijk in samenhang met een versterking van de “groene mantel” zoals voorzien in het landschapsplan (Bijlage 10).

1.3 Leeswijzer

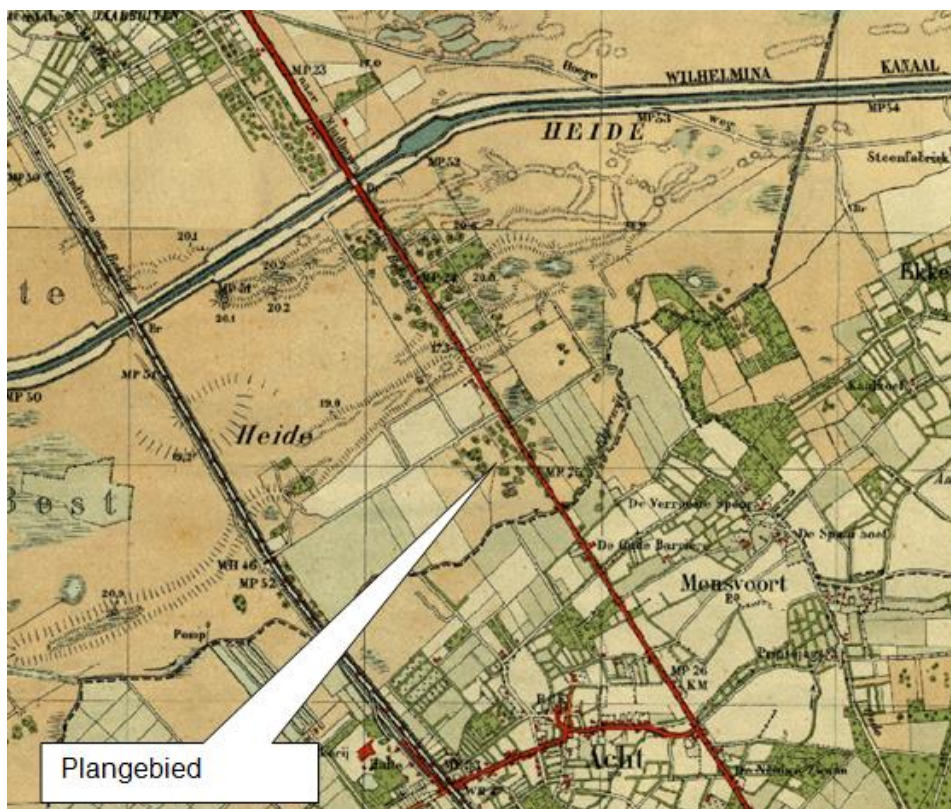
In hoofdstuk 2 komt de situatie aan bod. Deze bevat een beschrijving van de historie en huidige situatie van het plangebied en omgeving. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het geldende beleid met een ruimtelijke component, per bestuurslaag. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten en een beschrijving van het plan aan bod. Dit wordt gevolgd door een hoofdstuk met een beschrijving van de relevante milieuaspecten. De hiertoe uitgevoerde onderzoeken met hun resultaten zijn hierin opgenomen. Hoofdstuk 6 bevat de juridisch-planologische planbeschrijving. De relatie tussen verbeelding, regels en toelichting wordt hier uitgelegd. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern van Best is in geologisch opzicht ontstaan op het Brabants Massief, circa 10.000 jaar geleden ontstaan tijdens de Laatste IJstijd. Tijdens deze droge koude periode ontstonden met name onder invloed van wind dekzandruggen op de lage vlakten. Best ligt aan de rand van een dekzandrug. De eerste bebouwing lag langs doorgaande wegen tussen Oirschot en Sint Oedenrode, parallel aan de hoogtelijnen van de dekzandrug. Best was in eerste instantie een agrarische nederzetting, gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsopzet met onregelmatig patroon. Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw vinden ontwikkelingen plaats die grote invloed hebben op de kern, zoals de aanleg van de spoorlijn Buxteld-Eindhoven, de aanleg van de Rijksstraatweg, komst van industrie, woningen, kerk en klooster. Na de Tweede wereldoorlog is Best sneller gaan groeien, waarbij oorspronkelijke patronen meer en meer zijn komen te vervallen. Vanaf 1960 is Best aangewezen als groeigemeente en is het dorp in toenemende mate een suburbaan deel van de stedelijke agglomeratie geworden.

De gronden ten zuiden van Best zijn relatief lang woest gebleven en pas in de 20^e eeuw ontwikkeld. Enige tijd hebben zij deels dienst gehad als vloeivelden, later zijn de gronden gefragmenteerd ingevuld met diverse functies in relatief extensieve en groene setting.



Figuur 3 Uitsnede historische topografie omstreeks 1900-1920 (bron: www.Brabant.nl)

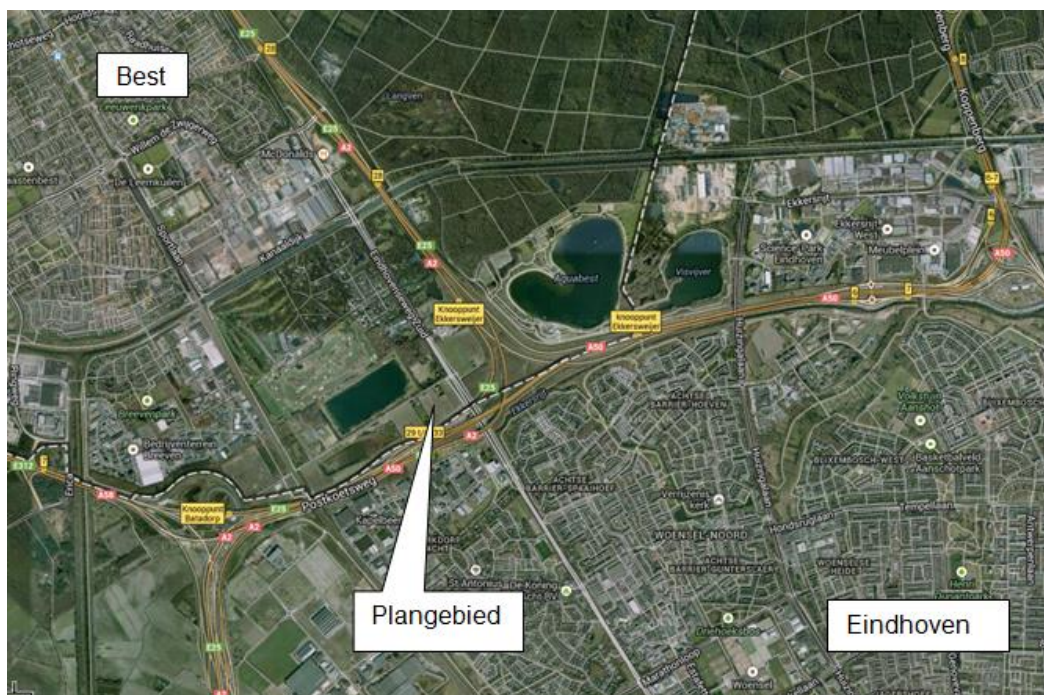
Aan de Eindhoveneweg-zuid is vanaf 1920 de eerste bebouwing gerealiseerd. Deze weg vormde toen de enige verbinding tussen 's Hertogenbosch en Eindhoven. Vanaf de jaren '60 werd deze bebouwing geleidelijk uitgebreid en tot en met de jaren '90 gelijkmatig aangevuld. Langs deze weg liggen agrarische bedrijven, kantoren en woningen in één a twee bouwlagen met een kap.

2.2 Bestaande situatie

Het gebied tussen de bebouwde kom van Best en de rijkssnelwegen A2/A58 heeft een divers karakter. Enerzijds is sprake van een dorpsrandzone van Best met een diversiteit aan rode en groene functies, anderzijds ligt het gebied vanuit het oogpunt van de agglomeratie Eindhoven binnen het stedelijk netwerk op korte afstand van grootstedelijke voorzieningen zoals vliegveld, station, universiteit, en diverse internationale bedrijven en gaat het bij het plangebied om een voorziide (zichtlocatie) gezien vanaf de rijkssnelwegen. Bovendien ligt het plangebied in het verlengde van bestaande gemengde functies langs de Eindhoveneweg-Zuid.

In de directe omgeving liggen dan ook woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, infrastructuur, nutsvoorzieningen, een golfbaan en vernatuurlijkte zandwinlocaties. Op enige afstand liggen de Dommel, Aquabest, De Nieuwe Heide en het Groene Woud.

Zoals in hoofdstuk 3 (beleid) beschreven staat, is hierop een veelheid aan beleid van toepassing. Op hoofdlijnen kan worden geconstateerd dat sprake is van aaneengeschaalde gebieden die elkaar ongeveer ter hoogte van het plangebied kruisen; een noord-zuidgerichte 'rode ladder' en een oost-westelijke 'groene vlinder'.



Figuur 4 Luchtfoto plangebied in omgeving (bron: Google Maps)

De gronden waarop dit plan betrekking heeft, liggen op de hoek van de Ploegstraat en Eindhovenenseweg-Zuid en zijn momenteel grotendeels in agrarisch gebruik als onbebouwd grasland (weide), daarnaast is de locatie Ploegstraat 1 in gebruik als woning. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,8 hectare. Voor een klein deel, ca. 1.245 m² betreft het de bestaande tuin van het agrarisch bouwblok waarop begroeiing aanwezig is. Het plangebied is voor een klein deel bebouwd en grenst aan twee agrarische bouwblokken die worden ontsloten door de Ploegstraat. Op de agrarische bouwblokken zijn woningen aanwezig, schuren en tuinen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de parallel gelegen Eindhovenenseweg-Zuid. Aan de zuidzijde ligt de grens van het plangebied niet direct langs de snelweg, maar op enige afstand parallel hieraan. De ruimte tussen het plangebied en de snelweg betreft onbebouwde natuurcompensatiegronden van Rijkswaterstaat die ingericht zijn en beheerd worden door het 'Brabants Landschap'. In het westen wordt het plangebied door één van de net genoemde twee agrarische bouwblokken begrensd.

De Ploegstraat takt met een geregelde kruising aan op de Eindhovenenseweg Zuid en betreft een doodlopende straat met een groen en informeel karakter. De Eindhovenenseweg Zuid is van oudsher een verbinding van Eindhoven met Best en kent een relatief hoge verkeersintensiteit. Parallel aan de Eindhovenenseweg-Zuid ligt de meest belangrijke verbinding voor langzaam verkeer tussen Best en Eindhoven.

3. BELEID

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid van de overheden, waaronder Europees, Nationaal, Provinciaal, Regionaal en lokaal beleid. Per beleidsstuk is vermeld in hoeverre het plan hiermee in overeenstemming is. Behalve het beleid met hoofdzakelijk ruimtelijke component is ook meer sectoraal beleid van toepassing. Dit komt nader aan de orde in de desbetreffende paragrafen van hoofdstuk 4 (milieu).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie worden de ambities van het Rijk tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst.

Ontwikkelingen

- De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe. De bevolkingsgroei stabiliseert. Het westen behoudt groei. In de helft van de gemeenten treedt krimp op.
- De mobiliteit blijft toenemen.
- De economie raakt steeds meer internationaal verweven. Onze kansen in het internationale speelveld liggen in de sectoren logistiek, hightech, creatieve industrie, energie, chemie, voedsel en tuinbouw.
- De Nederlandse ruimtelijke structuur is een uniek netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door landelijk gebied.
- De klimaatverandering leidt tot extreme weersomstandigheden.

- De vraag naar elektriciteit en gas blijft groeien. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen aandacht.
- Het complexe stelsel van regels zet een rem op de ontwikkelingen.

Oplossingen

- Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit horen daarbij evenals de bescherming van ons werelderfgoed. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.
- Het roer moet om in gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt leidend.
- Het Rijk gaat snoeien in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van de regels.
- Voor het water is het Deltaprogramma leidend.
- De overgang naar meer duurzame brandstoffen vraagt ruimte; onder meer voor groot-schalige windparken, voor andere vormen van duurzame energie zijn de centrale overheden aan zet.
- Het Rijk zet de beperkte middelen in in de regio's Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang worden doorgezet zoals de Amsterdam-Zuidas, Schiphol-Almere, Eindhoven-Brainport Avenue en Rotterdam-Zuid.
- Ten behoeve van de bereikbaarheid krijgen de ergste knelpunten en de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports voorrang.
- Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om zelf maatwerk te leveren.

Algemene conclusie

De in de Nota Ruimte opgenomen trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt versterkt in de SVIR. Echter, er zal minder geld van het Rijk beschikbaar zijn voor provinciale en gemeentelijke projecten. Brainport Avenue is genoemd als project waarvoor een bijdrage wordt verstrekt.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Eerder zijn de plannen een voorbeeld van het benutten van de initiatieven van ondernemers die Nederland sterk maken. Eindhoven is aangewezen als brainport en Eindhoven Brainport-Avenue is een regio waarin het Rijk wil bijdragen in de gebiedsontwikkeling. Het plan is in dit opzicht een uitstekende katalysator voor het aanjagen van dergelijke ontwikkelingen in het kader van Brainport Avenue (zie tevens paragraaf 3.3 regionaal beleid).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament

- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie, en op termijn
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

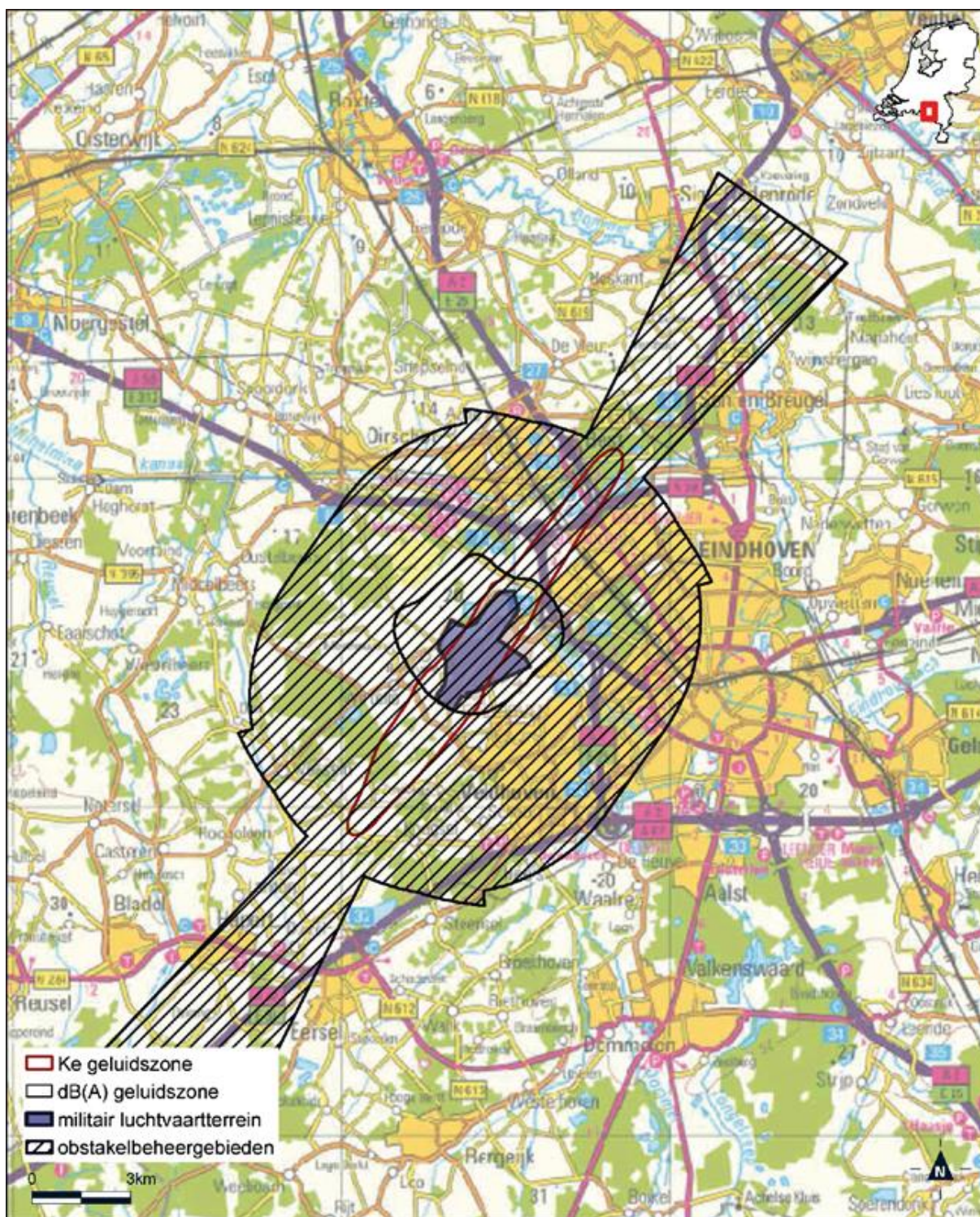
Het Barro is aangevuld (wijziging Barro) met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR en het Nationaal Waterplan. Het gaat hierom de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de militaire luchthaven Eindhoven. Dit obstakelbeheergebied is planologisch gekaderd in hoofdstuk 2.6 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Artikel 2.6.4. van het Barro voorziet in regels voor geluidszones voor militairluchtvaartterreinen, 2.6.9 van het Barro voorziet op radarverstoringengebieden. Verderop in deze paragraaf, onder Besluit Militaire Luchthavens, wordt op beide aspecten ingegaan. Daarnaast wordt in paragraaf 5.3. van deze toelichting nader op de geluidszone ingegaan.

Het Barro handelt voorts over het kustfundament van de Friese Wadden, Buisleidingen van nationaal belang, een ontheffingsmogelijkheid en Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Voor buisleidingen geldt sinds november 2012 de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035, waarin de tracé's voor bundeling van hoofdroutes voor buisleidingen op kaart is gezet, maar voor het initiatief is dit niet relevant.

In bijlage 3.4. van het Rarro is de aanwijzing weergegeven (zie figuur 5)



Figuur 5 Bijlage 3.4. bij de regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Ladder duurzame verstedelijking Bro

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Voor onderhavig plan is met name het onderdeel ladder duurzame verstedelijking van belang. Deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Ook in lid 2.c. van artikel 3.1. van de provinciale verordening ruimte wordt aangegeven dat ten behoeve van het realiseren van een stedelijke ontwikkeling de ladder van duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Barro is het volgende bepaald:

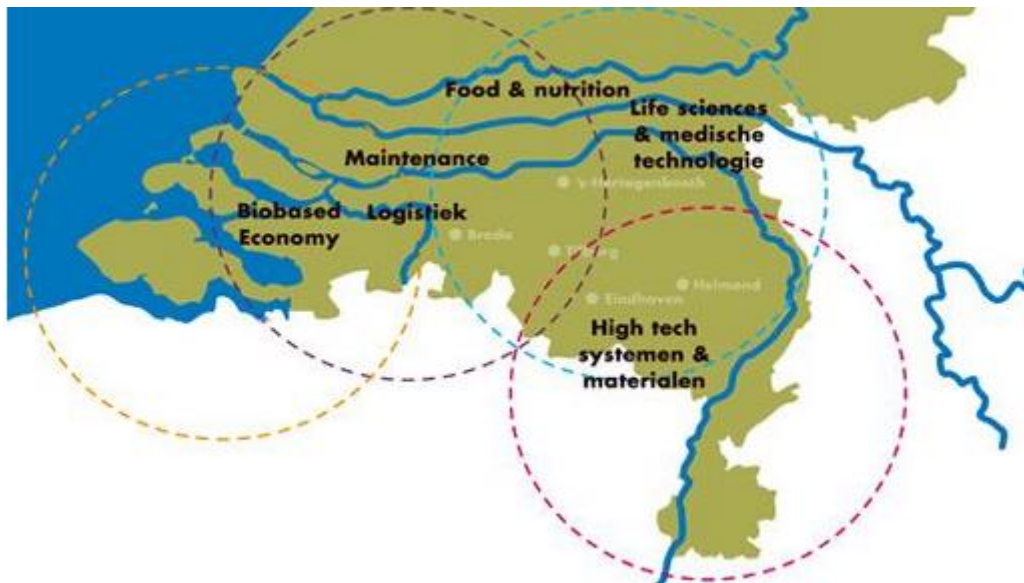
- a. Een bestemmingsplantoelichting die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Ingeval van die behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio hierin kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit deze beschrijving blijkt dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a.

Het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in het Bro.

De combinatie van het hotel met 165 kamers, restaurant, bar, wellness, zalen en aanvullende recreatieve voorzieningen heeft op de voorgenomen schaal in functioneel opzicht een stedelijk karakter. Door Horwath is in 2014 een "Behoeftte-onderzoek hotelmarkt Regio Zuid-oost-Brabant" uitgevoerd (zie bijlage 11). De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Dat de economische groei in Zuidoost-Brabant met 2,2 % gemiddelde groei in de periode 2003 t/m 2012 aanzienlijk hoger is dan de groei voor de gehele provincie (1,4 %) en zeker afsteekt tegen de groei voor geheel Nederland (1,2 %).
- In de regio Zuidoost-Brabant is een grote concentratie van (inter)nationale toptechnologie en kennisindustrie bedrijven aanwezig. Dergelijke bedrijven genereren een grote hotelvraag in de regio.



Figuur 6 Sterke Brabantse clusters (bron www.brabant.nl)

- Op basis van de ligging van die bedrijven in de regio wordt geconcludeerd, dat de meeste hotelvraag zal zijn in Eindhoven, Valkenswaard en Veldhoven. Maar als goede tweede komt daar onder andere Best naar voren.
- Er wordt een groei van het aantal hotelovernachtingen verwacht (zie figuur 7).
- Daarbij komt nog dat de landelijke en internationale keten van der Valk ook zijn eigen markt creëert voor nationale en internationale klanten.
- Er zijn diverse ontwikkelingen in de regio die tot een groei van het aantal hotelovernachtingen zullen leiden:
 - Doorontwikkelen Eindhoven airport.
 - Groei kwaliteit kantoorruimten.
 - Groei kwantiteit bedrijventerreinen.
 - Vervolg verdienstelijk Eindhoven en doorontwikkelen identiteit en imago Eindhoven.
 - Diverse voorzieningen in het hernieuwde stadsdeel Strijp-S.
 - Impuls van de provincie voor de recreatieve sector van 6 miljard euro.

Tabel 30. Verwachte groei vraag in %

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	Gemiddeld
ZI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	4,00	3,4
ZG	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	0,00	1,75	3,75	3,75	3,75	3,2
TI	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
TG	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
T	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	0,00	1,83	3,60	3,60	3,60	3,1

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde over de periode 2013-2021

ZI = zakelijk individueel

ZG = zakelijke groep

TI = toeristisch individueel

TG = toeristisch groep

T = totaal

Figuur 7 Verwachte groei hotelovernachtingen Bron: Horwarth

In de omgeving van de planlocatie is een beperkt aantal hotels aanwezig en zoals uit het behoefte onderzoek van Horwath (bijlage 11) blijkt is er sprake van een groeiende behoefte.

Uit ervaring is gebleken dat grootschalige zakelijke hotels de meeste kans van slagen hebben op goed bereikbare A2-locaties nabij de grootste trekpleisters. Uit de behoefte-raming van Horwath blijkt dat er vanaf 2017 een groeiende behoefte aan hotelkamers ontstaat. Uitgaande van een gezonde bezettingsgraad van hotelkamers van 67 % voor de gehele markt kan de hoeveelheid kamers vele malen groter zijn.

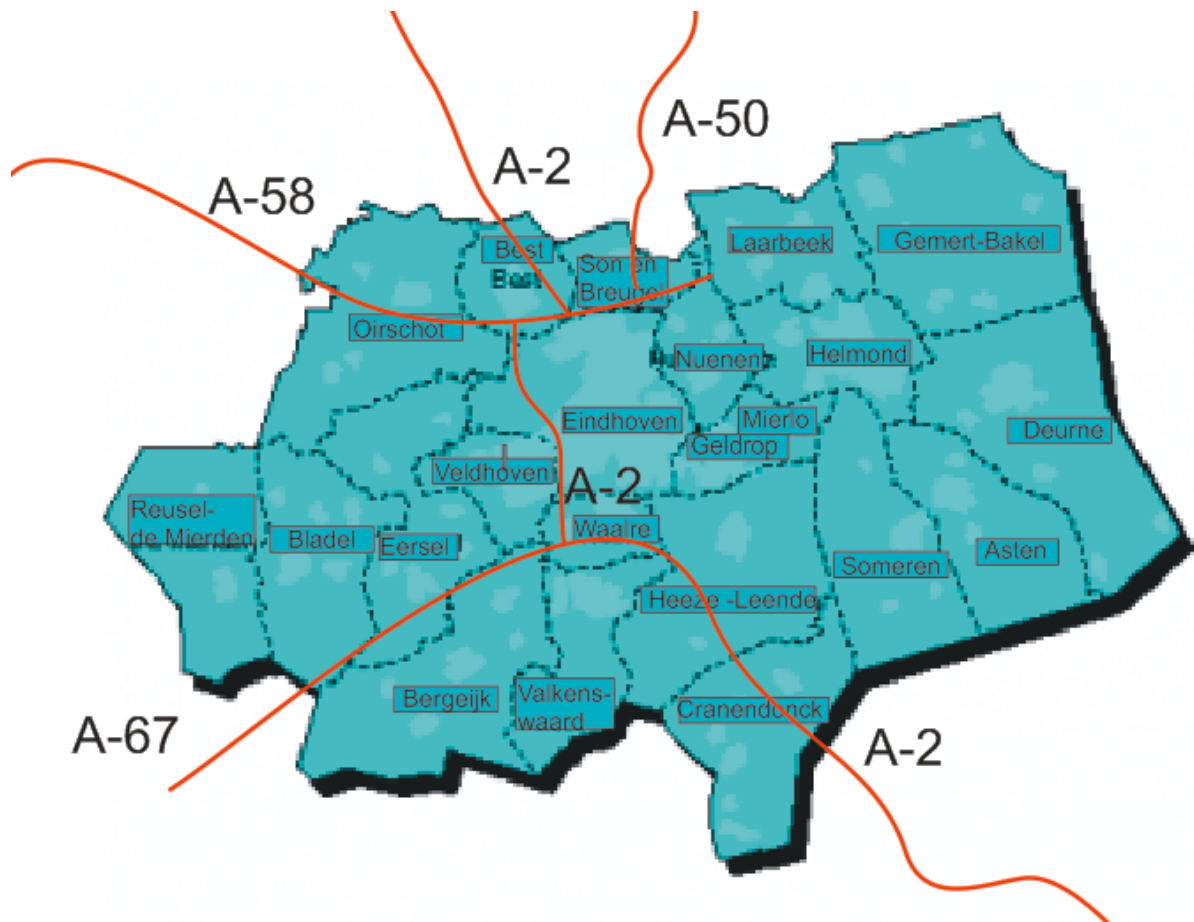
Over het algemeen genereren de hotelactiviteiten ca. 30% van de omzet, het restaurant ca 50% en de zaalreserveringen/banquetering ca. 20%.

Eindhoven Airport laat voortdurend dubbele groeicijfers zien en is ook in de eerste drie maanden van 2014 met 15% gegroeid met een groeiend aantal lijnverbindingen.

Ad b.

Van der Valk heeft op 2 mei 2011 per brief interesse getoond in vestigingsmogelijkheden in gemeente Best. De locatiekeuze wordt bepaald door de volgende randvoorwaarden die maatgevend zijn voor een dergelijke Hotel-Congres- Leisurefunctie:

- De locatie dient gelegen te zijn aan de landelijke noord-zuid gerichte as in het MRE (Metropool Regio Eindhoven) zie figuur 7a
- Locatie dient gelegen te zijn aan de noordkant van Eindhoven in verband met het ontbreken van een dergelijke functie aan deze zijde
- Grondoppervlak tussen de 2 en 2.5 ha. In verband met het realiseren van het PVE behorend bij een van der Valk Hotel
- Bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer
- Zichtbaarheid vanaf Rijksweg A-2
- Zichtbaarheid vanaf Rijksweg A-58
- Milieuzonering i.v.m. mogelijk overlast voor of door derden
- Ligging in groengebied i.v.m. mogelijkheid tot leisure
- Bouwhoogte i.v.m. zichtbaarheid
- Locatie voldoen aan karaktereigenschappen v.d. Valk Hotel
- Locatie nabij Eindhoven Airport in verband met het internationale karakter
- De locatie dient niet gelegen te zijn in een industriegebied.
- De locatie dient gelegen te zijn aan de Brainportavenue in de Brainport die een aantrekkingskracht heeft op talrijke studenten, kenniswerkers, ondernemers en investeerders van over de hele wereld.



Figuur 7a Metropool Regio Eindhoven

Gezien de randvoorwaarden zijn er een aantal gebieden die in aanmerking komen voor de beoogde ontwikkeling:

- Gemeente Best
- Vliegveld Eindhoven

Daarbij zijn de mogelijkheden in de regio de revue gepasseerd. In de tabel zoals opgenomen in bijlage 13 zijn de beschikbare locaties nader geanalyseerd.

De conclusie luidt dat een locatie in Best Zuid, globaal aan te duiden als het gebied in de 'oksel' A2-A58 ter hoogte van o.m. Eindhovenseweg Zuid en Ploegstraat hier goed bij aansluit.

Binnen de Regio zijn meerdere locaties voorhanden, waar leegstand en of transformatie plaatsvindt of is beoogd. Al enige tijd is er slechts 1 horeca pand te koop, dit is echter te klein voor het beoogde plan. Daarnaast zijn er diverse bedrijfslocaties te koop, deze zijn echter qua perceelsoppervlak, bestemming, ligging en mogelijkheden ongeschikt voor de realisatie van het beoogde plan. De randvoorwaarden van Van der Valk trechteren de scope feitelijk al naar het noordelijk deel van de zone langs de A2, waarvoor de “Brainport Avenue” van toepassing is. De “Brainport Avenue” transformeert de zone langs de A2 en is opgeknipt in een aantal delen. Het initiatief past bij het beschreven karakter en de doelen van het onderdeel “Bestpoort”.

Binnen de regio is gekeken naar vergelijkbare initiatieven. Aan de noordwest- en noordoostzijde van Eindhoven en aangrenzende gemeenten zijn de voorwaarden gunstig, maar zijn geen andere middelgrote of grote hotels aanwezig of in voorbereiding. Het concept van Van der Valk voor de locatie bij de A2 in Best is daarbinnen in kwalitatief opzicht uniek; Het gaat uit van een design- en hightech-hotel met een sterke combinatie van hotel, zaal- en restaurantfaciliteiten en een 4/5-sterrenconcept. Deze sluit aan bij zowel de zakelijke als toeristische faciliteiten in de omgeving. Uit ervaring is bekend dat een dergelijk hotel ook een eigen vraag creëert.

Ad c.

De nu beoogde locatie is uitstekend bereikbaar. De locatie ligt nabij het vliegveld, nabij de spoorlijn, nabij A2-A58 en de Eindhovenseweg – Zuid. Nieuwe infrastructuurverbindingen hoeven niet te worden aangelegd, de bestaande capaciteit van wegen is voldoende (verwezen wordt naar paragraaf 4.10 Verkeer en bijlage 3) en de aansluiting op recreatiegebieden en fietsroutes is optimaal. Wel is een geringe aanpassing nodig bij de inrit van het plangebied om de veiligheid voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer te kunnen garanderen, zie paragraaf 4.10 Verkeer.

De locatie is multimodaal ontsloten en sluit passend aan op stedelijke infrastructuur, zodat het voldoet aan de voorwaarden die de ladder duurzame verstedelijking stelt:

- Direct aan de Eindhovenseweg – Zuid.
- Aan de ‘fietssnelweg Best-Eindhoven’.
- Nabij de snelwegen A2-A58.
- Nabij het vliegveld (ca 3,5 km).
- NS- station Best op 2,5 km afstand (verbinding naar Tilburg, Eindhoven, Nijmegen).
- NS-station Eindhoven op ca. 6 km afstand.
- Bushalte op 550 m (Eindhovenseweg/Boschdijk).

Nieuwe infrastructuur is niet nodig, de capaciteit van wegen is voldoende (blijkt uit rapportage Goudappel-Coffeng) en de aansluiting op recreatiegebieden en fietsroutes is optimaal. Geringe aanpassing bij de inrit van het plangebied is nodig om de veiligheid voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer te garanderen.

Conclusie voor het plangebied

In het Barro is voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid voor het Rijk om algemene regels vast te stellen, ingezet. Voor het plangebied is vooral de ladder duurzame verstedelijking van belang. Hiervoor blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Besluit Militaire Luchthavens

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burger luchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetswijziging, die de Wet luchtvaart wijzigt, vindt vanaf 2009 gefaseerd plaats.

Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld.

Op een afstand van circa 4 km ten zuidwesten van het plangebied ligt Eindhoven Airport, een luchthaven die zowel militair als civiel wordt gebruikt. Militaire luchthavens dienen te voldoen aan het Besluit militaire luchthavens (Bml). Dit besluit strekt ertoe om met betrekking tot militaire luchthavens uitvoering te geven aan de Wet luchtvaart. Het Bml geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de op militaire luchthavens betrekking hebbende titel 10.3 van hoofdstuk 10 van de Wet luchtvaart. De voor het plan relevante aspecten staan hieronder vermeld.

Het luchtvaartterrein Eindhoven is per 18 december 2007 door de minister van Defensie aangewezen tot militair luchtvaartterrein met een geluidzone met grenswaarde 35 Ke (Kosten-eenheden) en bijbehorende contouren met maximale waarden van 40, 45, 55 en 65 Ke. In hoger beroep heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 5 augustus 2009 verklaard dat het besluit deels is vernietigd en hiervoor in de plaats is een kaart met 35 Ke-contour in werking getreden. In het plangebied is echter geen geluidgevoelige functie voorzien, zodat dit voor onderhavig plan geen gevolgen heeft.

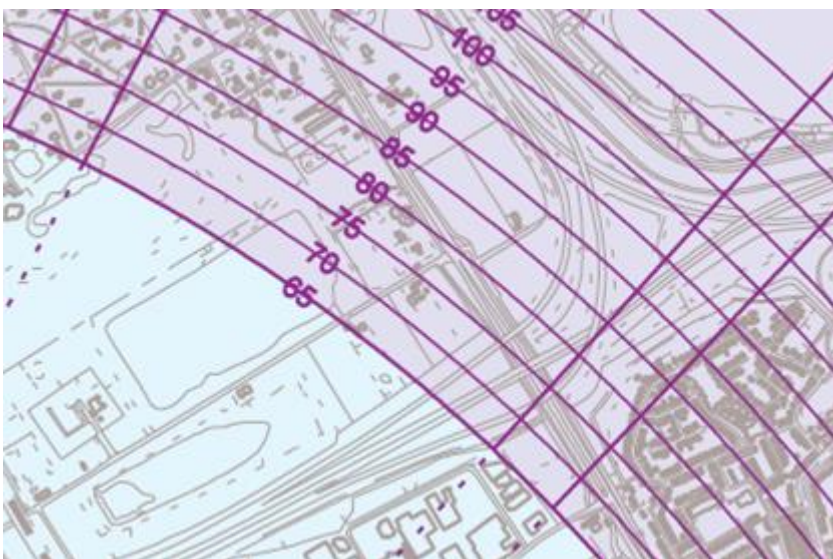
In het Bml zijn regels vervat met betrekking tot de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in verband met de veiligheid van het luchthaven luchtverkeer. Er is sprake van een beperkingengebied.

Op 26 september 2014 is het Luchthavenbesluit Eindhoven vastgesteld. Eindhoven Airport kan zich hierdoor verder gaan ontwikkelen als luchthaven en stap voor stap een deel van de groei van Schiphol overnemen. Hiermee wordt de mainportfunctie van Schiphol versterkt en kan de luchthaven Eindhoven een impuls geven aan de regionale economie en werkgelegenheid van de Brainport Eindhoven. Het beoogde hotel sluit hier goed bij aan.

In paragraaf 5.3 Geluid komt het geluidaspect van het vliegveld nader aan de orde.

In het kader van de vliegverkeersveiligheid zijn obstakelvrije vlakken vastgesteld, bestaande uit start- en landingsvlakken met zijanten in het verlengde van de start- en landingsbanen, de zogenaamde "funnels". Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten. Voor het plangebied bedraagt de toelaatbare hoogte vanwege dit beperkingengebied ca. 65 tot 75 m + NAP voor respectievelijk de west- en oostzijde van het plangebied. In overleg met de veiligheidsregio is voor onderhavig plan gekomen tot maatregelen, waarmee ten aanzien van de veiligheid van het gebouw van het hotel een grotere hoogte kan worden geaccepteerd. In hoofdstuk 4.5 Externe veiligheid wordt dit toegelicht. Voor de veiligheid van het vliegverkeer is de invliegfunnel echter hard en hiervoor bestaat geen afwijkmogelijkheid. Deze invliegfunnel is van de vier beschreven beperkingen derhalve het meest beperkend voor de bouwhoogte van het initiatief; met een huidige maaiveldhoogte van 16,5 m + NAP is een bouwhoogte van maximaal 48,5 m en 58,5 m voor respectievelijk de west- en oostzijde van het plangebied mogelijk. In het plan is hiermee rekening gehouden; de bouwhoogte aan de oostzijde van het plangebied is op maximaal 53,5 m boven het huidige maaiveld (16,5m + NAP) bepaald.

Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder verminderde weersomstandigheden (slecht zicht). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat binnen een bepaald gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan géén verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen meerdere vlakken van het ILS. Dit houdt in dat voor objecten met een hoogte oplopend van 60 tot 90 meter + N.A.P. een nadere beoordeling moet plaatsvinden. Voor een overschrijding hiervan ten behoeve van het plan is contact opgenomen met Defensie. Hieruit komt naar voren dat er enige marge is ten aanzien van deze toetszone. Relevant zijn de massa, situering en vorm van het gebouw. De verstoring van een gebouw op de ILS wordt op verzoek van Defensie Zuid door TNO berekend. Voor de toelaatbare bouwhoogte is het mede relevant; de maximale bouwhoogte vanwege het ILS mag niet meer dan 58,5 meter + huidig maaiveld (16,5m + NAP) bedragen.



Figuur 8 Funnel/IHCS Vliegveld Eindhoven



Figuur 9 ILS vliegbasis Eindhoven.

Het plangebied is bovendien gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) het zogenaamde obstakelbeheergebied van vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. Het plangebied ligt op een locatie met een hoogtebeperking van 120 tot 125 meter, dit vormt dus geen belemmering voor het plan.

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied behorende bij de radars die staan op de vliegbasis Eindhoven en Volkel. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Eindhoven kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Daarnaast geldt nog een verstoringgebied van circa 60 kilometer van het radarstation, waarbij beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte van windturbines. Dit verstoringgebied ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan.

Conclusie

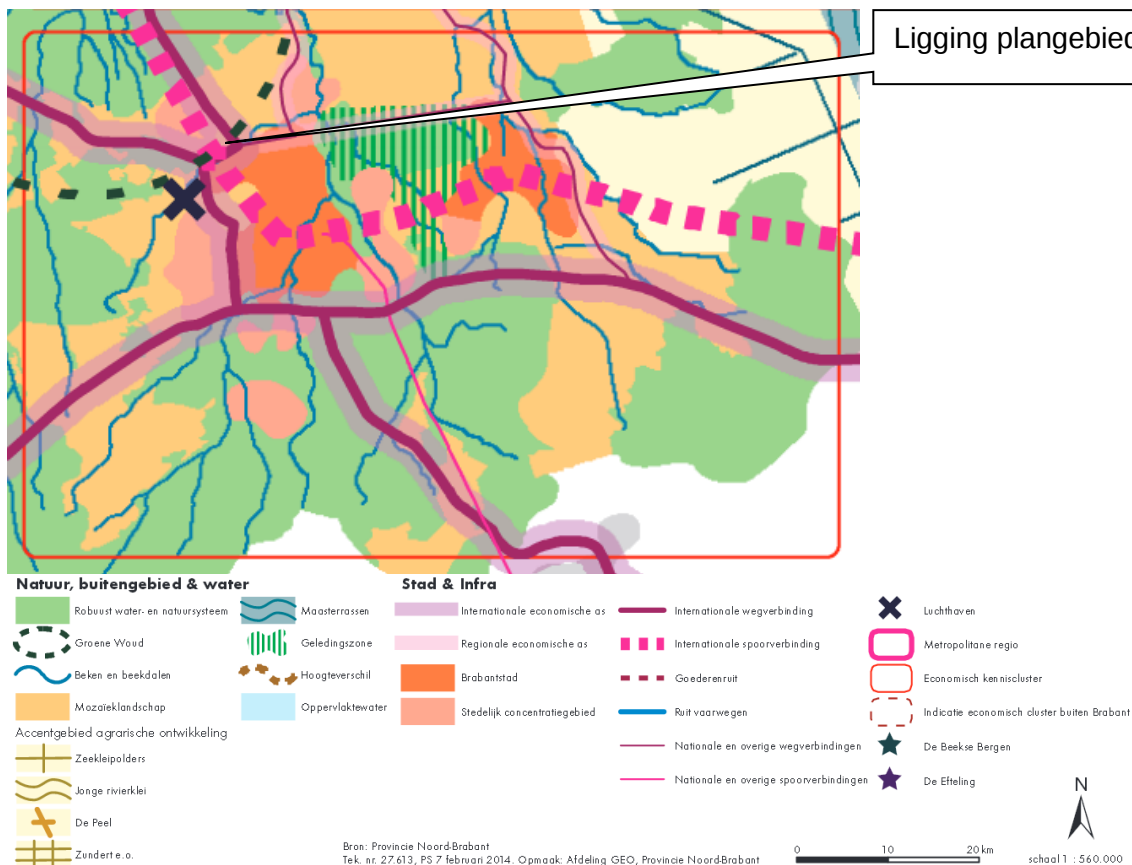
Het plan is voorgelegd aan Defensie Directie Zuid. Telefonisch is op 11 juli 2014 te kennen dat geen sprake is van radarverstoring en dat bij de ILS enige marge in de toetszone mogelijk is door de mate van verstoring te berekenen en de massa en vorm hierop aan te passen. Deze berekening is echter niet relevant, want het plangebied ligt exact in de lijn van de aanvliegtunnel (veiligheid). Hiervan is ook met maatregelen geen afwijking mogelijk. De maximaal toegestane hoogte is derhalve van west naar oost respectievelijk 65 tot 75 m + NAP. De maximaal toegestane bouwhoogte is derhalve 48,5 tot 58,5 m ten opzichte van het huidige maaiveld. Verder is vanwege het ILS een absolute bouwhoogte van ten hoogste 58,5

meter mogelijk. In dit bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte aan de oostzijde van het plangebied op 53,5 m boven het huidige maaiveld (16,5m + NAP) bepaald.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord Brabant

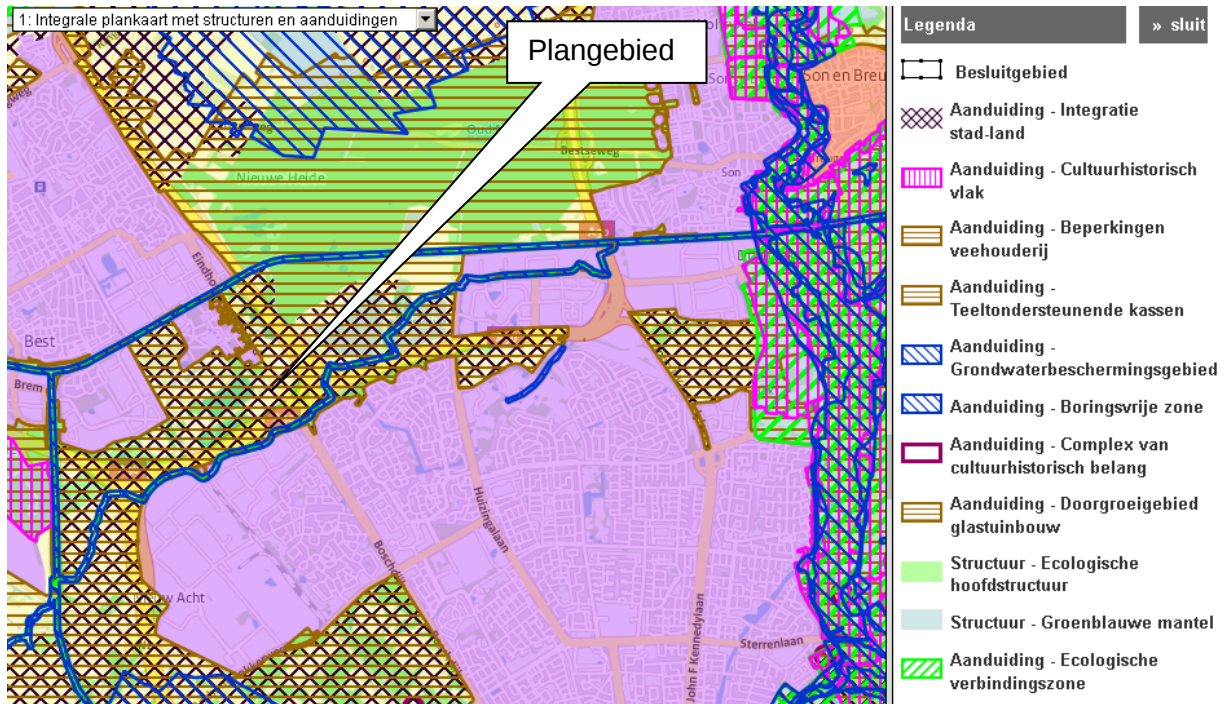
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO), 1^e partiële herziening, vormt met de Verordening Ruimte 2014 het provinciale ruimtelijke ordeningskader. In de SVRO wordt onder andere het principe van zorgvuldig ruimtegebruik vorm gegeven. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Structuurvisie plankaart. Het plangebied ligt daarbij nabij een Internationale economische as (A2) en op ruim 1,7 km van Het Groene Woud, in het mozaïeklandschap.



Figuur 10 Uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

3.3 Verordening ruimte

Ingevolge artikel 4.1 van de Wro kunnen Provinciale Staten met een verordening regels vaststellen over de inhoud van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte 2014 (VR) geeft hieraan toepassing en is inhoudelijk gekoppeld aan de provinciale structuurvisie. Jaarlijks wordt de VR geactualiseerd vastgesteld. De actuele Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden, op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geactualiseerd. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.



Figuur 11 Uitsnede uit de Structurenkaart van de Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als “gemengd landelijk gebied” met aanduiding “integratie stad-land”. Hierbij zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Artikel 7 Gemengd landelijk gebied
- Artikel 9 Integratie Stad - Land

Onderstaand is het plan aan de betreffende regels getoetst:

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; *De wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt is beschreven in paragraaf 4.3.*
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Zie onder 2.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Het plan ligt momenteel niet in bestaand stedelijk gebied en evenmin in een bestaand bouwperceel waarin deze bebouwing past. Op grond van artikel 9 van de verordening ruimte kan hiervan worden afgeweken. Zie onderbouwing bij artikel 9.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
Ter plaatse is geen bouwmogelijkheid aanwezig, zodat er nimmer binnen het juridisch toegestane ruimte beslag kan worden gebouwd. In het plan is door dubbel gebruik (ondergronds parkeren onder het groen, meerdere functies in één gebouw) en door concentratie van de bebouwing het ruimte beslag zo beperkt mogelijk gehouden.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).
Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader beschouwd in paragraaf 3.1.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
De beoogde bebouwing wordt geconcentreerd gepositioneerd, de benodigde uitbreiding van het bouwperceel is zoveel mogelijk beperkt, zodat er veel ruimte over blijft voor de beoogde ontwikkeling van de groene en blauwe structuren. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.
Het plan is uitgewerkt nadat de betreffende deelonderzoeken (bodem, ecologie, HNO-tool, milieutechnische onderzoeken) hiervoor zijn uitgevoerd en de cultuurhistorische-, aardkundige- en landschappelijke waarden in beeld zijn gebracht. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen voort.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

Er worden met name nieuwe recreatieve en ontspanningsmogelijkheden gecreëerd in samenhang met bestaande en nieuwe groen en blauwe structuren zoals vastgelegd in de structuurvisie "Groene mantel met Rode knopen". Bij de uitwerking van de beoogde bebouwing is aangesloten bij de voor de zichtlocatie beoogde uitgangspunten (brainmarker, etalage van de activiteiten) tevens is door een compacte bebouwing met zoveel mogelijk dubbelgebruik, de omvang beperkt gehouden. De beoogde functies passen in de omgeving door de nabijheid van natuurgebieden, AquaBest en Golf Best maar sluiten ook goed aan op de beoogde rode ladder met zijn bebouwing en infrastructuur. Zie verder paragraaf 4.3. kwaliteitsverbetering van het landschap

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ten behoeve van het plan is een verkeersonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Voorts is toegelicht op welke wijze het plangebied voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar wordt gemaakt en dat het met een vernieuwde aansluiting veiliger is voor fietsverkeer. Aan de Eindhovenseweg-Zuid zijn openbaar vervoervoorzieningen gelegen. Voor verschillende modaliteiten is de beoogde verkeerssituatie passend.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Het plan bevat een verblijf- en recreatiecluster met bijbehorende voorzieningen, wat qua functie aansluit op de extensieve recreatieve mogelijkheden rond het plangebied. Daarnaast bevat het plan dagrecreatieve voorzieningen (restaurant, een uitkijkmogelijkheid, natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, shuttle service en toeristisch opstappunt) waar van door de omgeving kan worden genoten.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording :

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Er is conform het gemeentelijke beleid een Landschapsinvesteringsplan opgesteld. Zie verder paragraaf 4.3.

- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Het plan past in de structuurvisie van de provincie (art. 9 VR) en de gemeente (zie figuur 19).

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
Een voorstel voor landschappelijk inpassing is opgenomen in figuur 1c. De bebouwing op ruime afstand van de Eindhovenseweg komt te staan om de beleving van de bouwhoogte van de Brainmarker vanaf de Eindhovenseweg-Zuid te verzachten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg-Zuid een passend karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50.
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
Nieuwe elementen worden toegevoegd zoals een groenverbinding-leisure tussen Ploegstraat en moeraszone van het Brabants landschap, groene kamers en water langs de Eindhovenseweg-Zuid. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.3.
 - c. activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
 - d. het wegnemen van verharding;
Uitsluitend voor een zeer beperkt deel van een bestaande achtertuin aan de Ploegstraat is hiervan sprake. Het plangebied is momenteel verder onverhard.
 - e. het slopen van bebouwing;
Uitsluitend voor een zeer beperkt deel van een bestaande achtertuin aan de Ploegstraat is hiervan sprake, het betreft de sloop van een berging van 75 m². Het plangebied is verder momenteel onbebouwd.
 - f. een fysieke bijdrage leveren aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
Het plan maakt nieuwe groene (groene kamers) en blauwe verbindingen in aansluiting op de moeraszone richting het ten noorden van de Ploegstraat gelegen groen en frustreert de oostwestelijk gerichte moeraszone Ekkersrijt niet. Zie figuur 13
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
De initiatiefnemers willen in de bijdrage voor het landschap investeren en zijn bereid dit in een overeenkomst vast te leggen, ook het bindend vastleggen in de regels van het bestemmingsplan is akkoord.
 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
De in de VR beoogde landschappelijke verbetering is door de gemeente vertaald in de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3 voldoet het plan aan deze regeling en daarmee aan de vereisten van de VR.
 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking...enz.
Niet van toepassing.

Artikel 7. Gemengd landelijk gebied

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met de daarbij passende bestemmingen.

Zoals vermeld in de Toelichting van de Verordening Ruimte 2014 geldt artikel 7 niet als toepassing wordt gegeven aan artikel 9. Verdere behandeling van artikel 7 wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

Lid 2 heeft betrekking op vollegrondsteelt en lid 3 op veehouderij, beiden zijn niet aan de orde.

Artikel 9. Integratie Stad-Land

9.1 Gebieden integratie stad-land

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Integratie stad - land voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits:
 - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied zelf of de naaste omgeving; *De verhouding 2/3 groen-blauw en 1/3 bebouwing wordt in het plangebied gerealiseerd evenals de vereiste landschapsinvestering. Zie paragraaf 4.3. kwaliteitsverbetering van het landschap.*
 - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
Hiervan is geen sprake.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 betreft het plan een stedelijke ontwikkeling. De locatie maakt onderdeel uit van de rode ladder (zie figuur 13) als zijnde een nieuw cluster van stedelijke bebouwing conform de Structuurvisie groene mantel met rode knopen.
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;
Zie paragraaf 4.3 kwaliteitsverbetering van het landschap.
 - c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

De integrale ontwerpbenadering als uitwerking van visies op diverse schaal-niveaus is hiervoor de beste borging. Daarnaast is een Landschapsinvesteringsplan conform het gemeentelijk beleid opgesteld en wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de bestemmingsplanregels. Er is sprake van evenredigheid (zie berekening Bijlage 3). Zie verder hoofdstuk 3 onderbouwing stedelijke ontwikkeling en paragraaf 4.3. kwaliteitsverbetering van het landschap.

- d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 EHS van toepassing is.

Ter plaatse geldt niet het zwaarste regiem, maar de voorwaarden die logischerwijs voortvloeien uit de Structuurvisies en uitwerkingen hiervan. Aanpassing/versterking en vernieuwing van groene en blauwe structuren is in plangebied zelf. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het Nationaal Natuurnetwerk (zie figuur 19b). Deze gronden zijn in beheer van Brabants Landschap. Ook ten oosten van de Eindhovenseweg – Zuid en ten noorden van de Ploegstraat en op enige afstand ten westen van het plangebied liggen gronden die tot het Nationaal natuurnetwerk behoren. Hieronder worden de relevante delen van artikel 5 Ecologische hoofdstructuur dan ook getoetst.

5.1 Bescherming ecologische hoofdstructuur

1 t/m. 5 zijn niet van toepassing

6. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

De ecologische hoofdstructuur ten zuiden van het plangebied dient nog als zodanig te worden ontwikkeld. Ten tijde van het opstellen van dit initiatief zijn hier nog geen waarden aanwezig die mogelijk aangetast kunnen worden. Er is een effectanalyse EHS uitgevoerd (bijlage 15). Hieruit blijkt dat tijdens de realisatie de aspecten “rust en stilte” en “waterhuishouding” aandacht verdienen, er dienen mogelijk maatregelen genomen te worden om effecten te minimaliseren. De wezenlijke kenmerken en natuurwaarden worden door het plan niet aangepast, vooral versterkt. Indien nodig wordt invulling gegeven aan art. 5.6 en 5.7 of 5.8 (compensatie) van de VR.

3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Niet van toepassing is artikel 4.3, aangezien het geen woningen betreft.

Artikel 4.4 is mogelijk van toepassing, aangezien de verschillende horeca activiteiten beschouwd kunnen worden als een recreatief cluster. Er is echter niet expliciet sprake van een bedrijventerrein of kantorenlocatie

Niet van toepassing is artikel 4.5, aangezien het niet om bestaande bedrijven en kantorenlocaties gaat.

Niet van toepassing is artikel 4.7, aangezien het geen mestbewerking betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.8, aangezien het geen detailhandelslocaties betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.10, aangezien het geen windturbine betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.11, aangezien het niet gaat om veehouderijen.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in Landelijk gebied

Niet van toepassing, de kern Best is niet in het landelijk gebied gelegen.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 500 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat...enz....bedrijventerreinen.

Niet van toepassing.

Conclusie voor het plangebied

Het plan speelt in op de voorwaarden die in de VR worden gesteld ten aanzien van de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gaat de ontwikkeling gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap.

3.3.1 *Gebiedspaspoorten*

De provincie heeft voor heel Noord-Brabant gebiedspaspoorten opgesteld. Deze zijn opgenomen in de "Uitwerking Gebiedspaspoorten, inclusief kaartbijlage". Dit is een uitwerking van de Structuurvisie. Het plangebied is gelegen in het gebiedspaspoort Kempen.

Dit is te typeren als kleinschalig mozaïek aan de bovenloop van de beken, rijk aan dennen en eiken. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

Het gebied aan de zuidkant van Best vormt conform de visie een menging van groen en rood en is een buffer tussen Best en Eindhoven. In de visie Brainport-Avenue is dit gebied als een landschapsveld mozaïek neergezet; een diffuus veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel met een groene uitstraling en plaatselijk ruimte voor transformatie en intensivering.

Conclusie voor het plangebied

In onderhavig plan is hieraan uitwerking gegeven door in het plangebied te voorzien in landschappelijke inpassing en investering in groen en blauw die aansluit op deze kleinschalige mozaïek.

3.3.2 *Gebiedsagenda Brabant (november 2013)*

Door rijk, provincie Noord-Brabant, stedelijk netwerk Brabant-Stad, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, Regio West-Brabant, regio Hart van Brabant en de regio 5-sterren Noord-oost-Brabant en de Brabantse Waterschappen is een gezamenlijk product opgesteld met gedeelde visie en ambitie op de lange termijn ruimtelijke ontwikkeling (2040). Leidende ambities zijn:

1. Het verder ontwikkelen van een kenniseconomie.
2. Streven naar een duurzame samenleving.

De Brainportregio ligt aan de Kennisas A2 van Amsterdam via Eindhoven richting Maastricht, Aken en Luik. De A2-as heeft een ladderstructuur; de A2 en Intercity als stijlen en de sporten zijn de dwarsverbindingen tussen de A2-locaties en de centrale stationsgebieden. Door het verder versterken van A2 en spoorgebieden en investeringen aan het spoor en de A2 kan meer interactie en ruimtelijke ontwikkeling ontstaan, met name bij multimodaal ontsloten gebieden. In de Brainport Avenue concentreert zich aan de A2 een zone van topsectoren. De Rijksbijdrage tot 2020 is vastgesteld op 65 miljoen euro. Belangrijke onderdelen zijn een nieuwe aansluiting op de A67, op de A2 (airport/BIC), het groene raamwerk en de HOV-lijn naar de High Tech Campus.

De ambitie is te transformeren naar metropolitaan gebied. Aan de Alderstafel zijn tot 2020 afspraken gemaakt over de wijze waarop Eindhoven Airport taken van Schiphol kan overnemen.



Het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) start een gebiedsgericht onderzoek naar bereikbaarheidsknelpunten, economische en ruimtelijke ontwikkelingen en een goede ruimtelijke inpassing binnen Brainport Avenue en is gericht op het komen tot een integrale gebiedsvisie, waarna een uitvoeringsagenda kan worden opgesteld. Ook vindt een onderzoek plaats naar duurzame landzijdige spoor/HOV-ontsluiting. Verder worden afspraken gemaakt over quick-wins van lopende gebiedsontwikkelingen en wordt beschouwd hoe dit door experimenteren kan worden versneld.

Onderdeel van de Gebiedsagenda is het beleid ten aanzien van leisure. Goede recreatieve mogelijkheden worden als speerpunt ingezet voor een goede kwaliteit van de woon- en werkomgeving, het versterken van het regulier aanbod en het creëren van nieuwe product-marktcombinaties. Als een van de meest aansprekende en bezoekersintensieve voorzieningen is genoemd de doorontwikkeling van Ekkersrijt en de recreatieplassen (Aquabest; E3 en Berkendonk). Brainport kent een aantrekkelijk groen netwerk voor extensieve recreatie en kent meerdere jaarlijks terugkerende evenementen.

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangemerkt als Brainport Avenue, een gebied waarin met ambitie wordt geïnvesteerd in een nieuwe metropolitaan gebied van topsectoren met multimodale ontsluiting. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan aan de hand van de Criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue (2010). Het nu beoogde recreatie en verblijfcluster met de daarbij behorende voorzieningen betreft een toevoeging op de bestaande recreatieve voorzieningen en routes en verbetert de toegankelijkheid en het gebruik van het omringende groene landschap.

3.3.3 *Transitie van Stad en Land, een nieuwe koers*

Provinciale Staten van Brabant maken met dit koersdocument een tussenbalans op van de transitie in het rurale deel van de provincie. In deze tussenbalans, die is vastgesteld op 9 december 2011, wil de provincie met een andere aanpak sturing geven *aan het landelijk gebied*, waarbij het doel is te komen tot "...een topregio in kennis, ingebed in en steunend op een vitaal landelijk gebied". Het is geen strak omlijnd kader, maar een middel om de juiste beweging in gang te zetten. Deze vernieuwde strategie is nog niet uitgewerkt naar concrete maatregelen en werkt nog niet door in de Structuurvisie en Verordening Ruimte.

In de Telosdriehoek van people, planet, profit is disbalans ontstaan (bijvoorbeeld het footloose raken van agrarische activiteiten en de negatieve effecten van agrarische activiteiten zoals milieuhinder) en vraagstukken vragen om meer integrale aanpak. De voormalige kloof tussen landelijk en stedelijk wordt kleiner, er is sprake van rurbanisation.

De transitie is er op gericht om de drie aspecten van duurzaamheid; economie, ecologie en leefbaarheid & gezondheid met elkaar te verbinden.

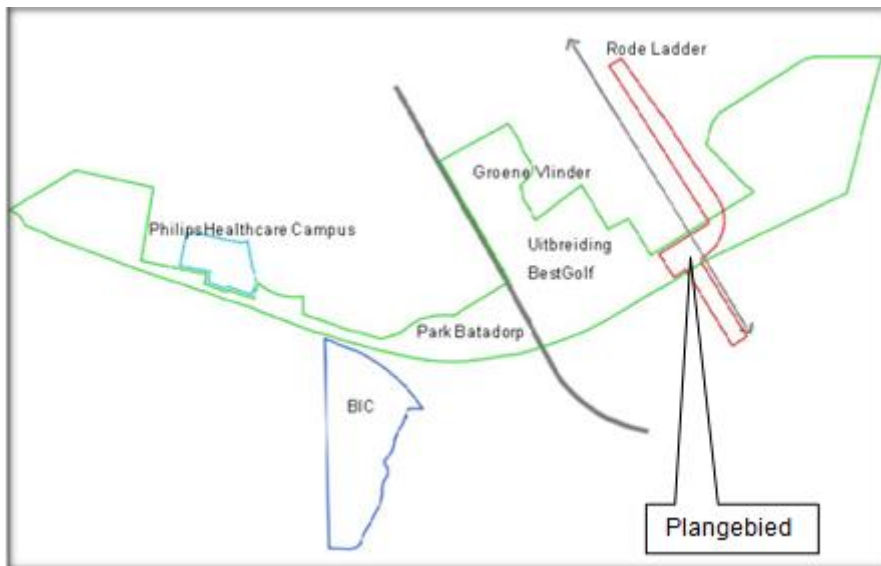
Het beoordelen van initiatieven vindt minder langs de weg van een vooraf vastgesteld kader plaats en krijgt meer richting door het sturen op toegevoegde waarde gedurende het proces. In plaats van toelatingsplanologie verschuift het accent naar uitnodigingsplanologie. Het gaat om betrekken van burgers en partijen en faciliteren van initiatieven vanuit de samenleving. Koplopers worden beloond.

De beoogde ontwikkeling voegt ruimtelijke, landschappelijke en architectonische kwaliteit toe en zorgt voor investering in landschapskwaliteit, ecologie en leisure in aansluiting op bestaande structuren van onder meer het Brabants Landschap. De beoogde landschappelijke ontwikkeling is opgenomen als bijlage 10.

Door de aanleg van een openbaar toegankelijke nieuwe groenstructuur tussen de Ploegstraat en het gebied van het Brabants Landschap en de inrichting met bomen van het onbebouwde perceel leidt tot fijnmaziger groenstructuur die aansluit bij de heersende bestaande richtingen.

De bestaande groen- en blauwstructuren worden versterkt, de natuurwaarden en biodiversiteit verhoogd door landschapsinvesteringsen te doen.

Vanaf de A2 is er met name zicht op het groen besloten karakter. Dit past bij landschap van de zandrug. Nieuw groen begeleidt recreatieve paden in aansluiting op bestaande groengebieden van de voedselarme zandgronden van de Kempen met haar Bossen, heide, vennen en beekdalen; De recreatieplassen van Aquabest met haar strandpark en recreatieve voorzieningen; En op de nabij gelegen gebieden van het Brabants Landschap. De beoogde bebouwing vindt plaats binnen de “rode ladder”, een onderbroken stedelijke bebouwingsstructuur die Eindhoven met Best verbindt.



Figuur 13 Plangebied in Rode Ladder en Groene mantel met rode knopen.

Voor de investering in het landschap en het water zal in overleg met het Waterschap en Brabants Landschap worden gekomen tot definitieve invulling, waarbij zal worden gerekend volgens de Landschapsinvesteringsregeling van de Verordening Ruimte van de Provincie Brabant.

Conclusie

Het plan heeft betrekking op een nieuwe functie die als trekker kan fungeren voor initiatieven in de directe omgeving. Het recreatie- en verblijfcluster sluit zowel aan bij de hoogstedelijke en stedelijke structuren als bij de toeristisch- recreatieve en natuurgebonden functies in de omgeving, zij versterken de leefbaarheid en gezondheid. De inrichting van het plan voorziet in een ecologische versterking. Een mooi voorbeeld van wat de transitie van stad en land beoogt.

3.4 Provinciaal milieu- en waterplan 2016 – 2021 (PMWP)

Op 18 december 2015 is het provinciaal milieu- en waterplan van de provincie vastgesteld. Doelen zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

Het beleid wordt uitgewerkt aan de hand van een dynamische uitnodigende uitvoeringsagenda (DUA). Hierin komt in de loop van 2016 de provinciale aanpak en de acties van derden. Verder wordt jaarlijks gerapporteerd in een voortgangsrapportage, toestandrapportage en beleidsevaluatie.

Dit PMWP is rechtstreeks bindend voor een aantal aspecten van het oppervlakte- en grondwater, zoals vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de overige wateren. Het PMWP is niet rechtstreeks bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Wel biedt het plan gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Waterschappen moeten op grond van de Waterwet 'rekening houden' met dit plan. Ook geeft het PMWP ondernemers en burgers zicht op de provinciale koers.

In onderhavig plan is aandacht besteed aan bovengenoemde doelen zoals water, bodem, lucht en externe veiligheid. Daarbij zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en heeft overleg plaatsgevonden met de provincie en diverse instanties waaronder het waterschap, de veiligheidsregio en het ministerie van Defensie. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting is dit nader beschreven. Het plan draagt derhalve bij aan het kunnen behalen van de doelstellingen uit het PMWP.

3.5 Regionaal beleid

Brainport Avenue (november 2010)

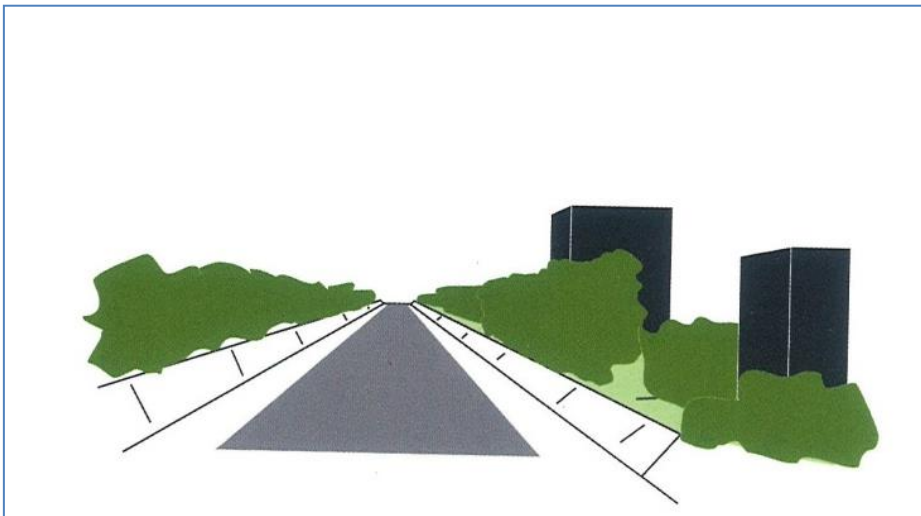
Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, gemeenten Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre stelden samen dit visiedocument op voor de lange termijn ontwikkeling van de kennisregio. De visie heeft betrekking op meer dan de economische ontwikkeling langs de A2, het gaat om integraliteit van stad, land, water, leefbaarheid.



Figuur 14 Uitsnede uit Brainport Avenue, beeld Mozaïek

Het plangebied ligt binnen het deelgebied Mozaïek. Specifiek voor de deze locatie is hierin opgenomen dat ontwikkeling als hoogwaardige woon-werklocatie is beoogd, waarbij de entree van Brainport wordt gemarkeerd. Onderhavig plan conformeert zich geheel aan deze visie en is vanaf de snelweg zichtbaar als hoogtemarkering van de noordzijde van de Brainport-Avenue.

Het beoogde gebouw is op deze wijze een Landmark die de poort aanduidt van deze Avenue. De bebouwing steekt boven de wal uit, vrijwel letterlijk op de wijze zoals in de uitsnede hieronder.



Figuur 15 Uitsnede uit de Brainport Avenue, referentiebeeld T Best

Voor het gebied tussen Eindhovenseweg-zuid en A2 is beoogd om bebouwing als losse structurerende elementen boven het (onzichtbare) maaiveld te situeren. Activiteiten op het maaiveldniveau worden zo veel mogelijk buiten het beeld (vanaf de A2) gebracht. Dit principe is van toepassing op het hotelgebouw dat ook in de oksel van de A2 ligt. Wel mogen natuurlijke elementen een verticale dimensie bevatten.

Voor de bebouwing is een ingetogen en hoogwaardige uitstraling beoogd. De bebouwing is alzijdig georiënteerd.

Tijdens een overleg bijeenkomst in het kader van het bestuursconvenant stedelijk gebied Eindhoven waar verstedelijkingsafspraken met de 9 betrokken gemeenten worden besproken is het plan door Bureau Horwath gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan zijn geen nadere afspraken gemaakt over de realisatie van hotels.

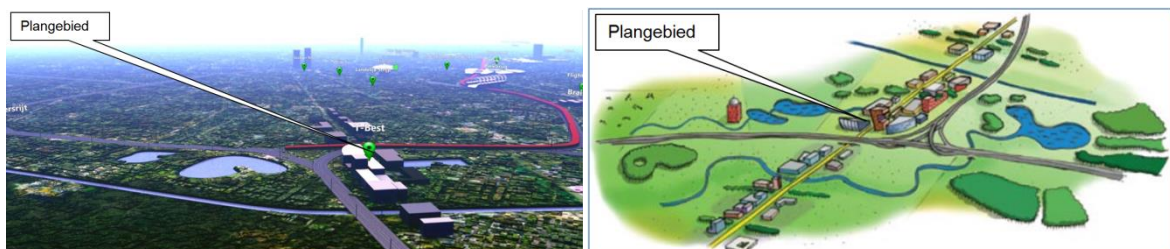


Figuur 16 Gewenste locatie van het hotel. (Bron: De geniale Brainportlocatie, Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven, 10 maart 2008)

Specifiek voor de Ploegstraat is het toekomstperspectief gericht op behouden van openheid en terughoudendheid ten aanzien van ontwikkelingen. Hier zijn meerdere kleine landschappelijk ingepaste clusters van bebouwing mogelijk met een duurzame uitstraling. Dit beeld is bedoeld voor het deel van de groene vlinder ten westen van de recreatie en verblijfcluster. Ter plaatse van de Rode ladder is het toekomstbeeld Mozaïek beter op zijn plaats, zie figuur 17.



Figuur 17 Rode ladder en groene vlinder kruisen elkaar bij het plangebied (bron: De geniale brainportlocatie).



Figuur 18 Impressies van de Brainport Avenue, links 3Dview richting Eindhoven, rechts vogelvlucht kijkrichting Best (bron: www.brainportavenue.com)

Voor de Ploegstraat is vermeld dat het als uitloopgebied van Aquabest, maar ook als uitbreiding van golfterrein Best met incidentele bebouwing kan worden ingericht. Meer specifiek vermeld is de 'campus-ontwikkeling' voor recreatie-, sport-, horeca- en congresgerelateerde bedrijven.

Het plan ligt nadrukkelijk in de rode ladder die is voorzien als verbinding tussen Eindhoven en Best langs de Eindhovenseweg-Zuid en in de nabijheid van de A2. Het betreft een gebouw dat vanwege zijn hoogte de beoogde poort markeert. Voorts sluit de locatie zowel ruimtelijk als functioneel aan op de meer oost-westgerichte groenstructuur met recreatieve mogelijkheden. Voorts is nadrukkelijk geïnvesteerd in het bewerkstelligen van een landschapsverbetering, wat tot uiting komt in het integrale plan voor groen en water.

3.5.1 Kwaliteitsteam Brainport Avenue

Het plan is op 25 augustus 2015 gepresenteerd aan het kwaliteitsteam Brainport Avenue. De conclusie van het kwaliteitsteam is dat het ontwerp zich richt op een duidelijke landschappelijke inrichting en naadloos aansluit bij een door het Brabants Landschap ingerichte strook naast de snelweg. Er wordt waardering gegeven voor de zorgvuldigheid waarmee aan de landschappelijke inpassing is gewerkt. De hoofdopzet van het plan past goed binnen de criteria van Brainport Avenue en de structuurvisie van de gemeente Best. De brief met de bevindingen van het kwaliteitsteam is opgenomen als bijlage 12.

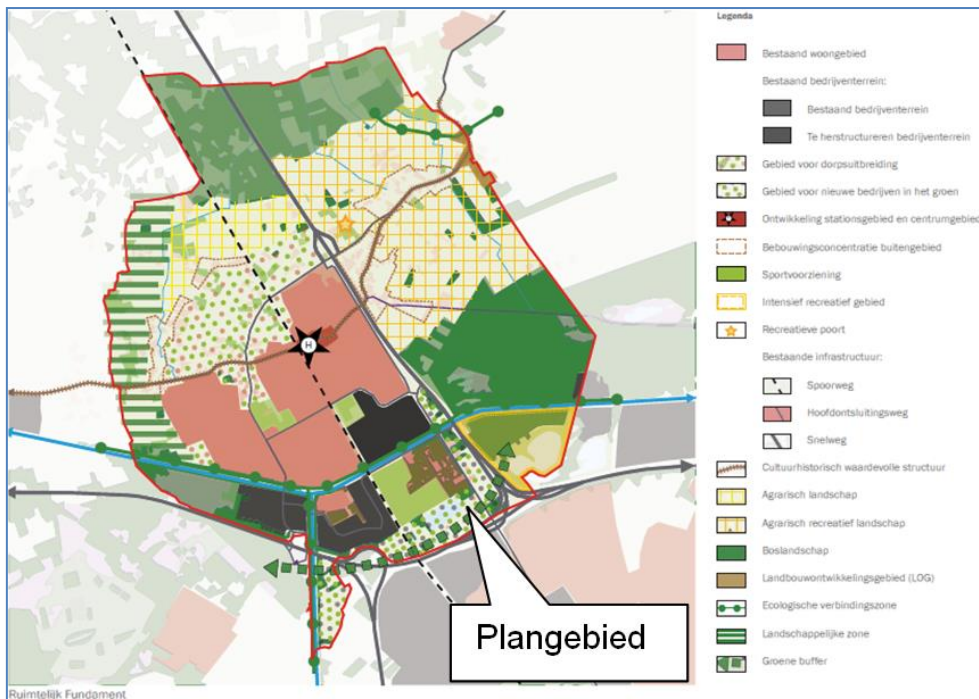
3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030

Op 9 mei 2011 heeft het gemeentebestuur de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld met daarin een toekomstbeeld dat bestaat uit twee delen. Deel A bevat de structuurvisie met een ontwikkelingskader en een lange termijn-droombeeld. De visie is een ruimtelijk casco voor concrete projecten en is zowel kaderstellend als inspirerend. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en wordt periodiek geactualiseerd.

Best bevindt zich in het toenemende spanningsveld tussen rode en groene functies van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond enerzijds en Het Groene Woud anderzijds. Best wil een zelfstandig dorp blijven en doorgroeien naar 34.000 inwoners.

De structuurvisie bevat de kaart “Ruimtelijk Fundament”. Hierin is het plangebied opgenomen in de zone tussen de kern en de A2 die is aangeduid als “gebied voor nieuwe bedrijven in het groen”.



Figuur 19 Uitsnede uit de structuurvisie Best 2030

Voor bedrijventerreinen heeft Best een regionale taak; na 2020 zal in 75 ha netto bedrijventerrein moeten worden voorzien. De ruimte hiervoor wordt gezocht in de zone tussen de kern en de A2. Hier is voor ca 55 ha capaciteit en Bestpoort en Breeven Zuid bieden ruimte voor toekomstige lokale behoefte. Andere locaties zijn niet voorzien, ingezet wordt op verbeteren en herstructureren bestaande bedrijventerreinen. Bij de bedrijventerreinontwikkeling is ingezet op het ontwikkelen samen met een versterking van de natuurwaarden en recreatieve waarden, waarbij een groene, parkachtige buffer in stand blijft tussen Best en Eindhoven om aanengroeien te voorkomen.

Het gaat om hoogwaardige bedrijven in een open en groene setting met bijbehorende voorzieningen, rekening houdend met structuren en kwaliteiten in de omgeving. Daarbij zijn eye-catchers toegestaan en is perifere detailhandel mogelijk. De groene buffer heeft behalve bufferfunctie ook een landschappelijke en ecologische functie.

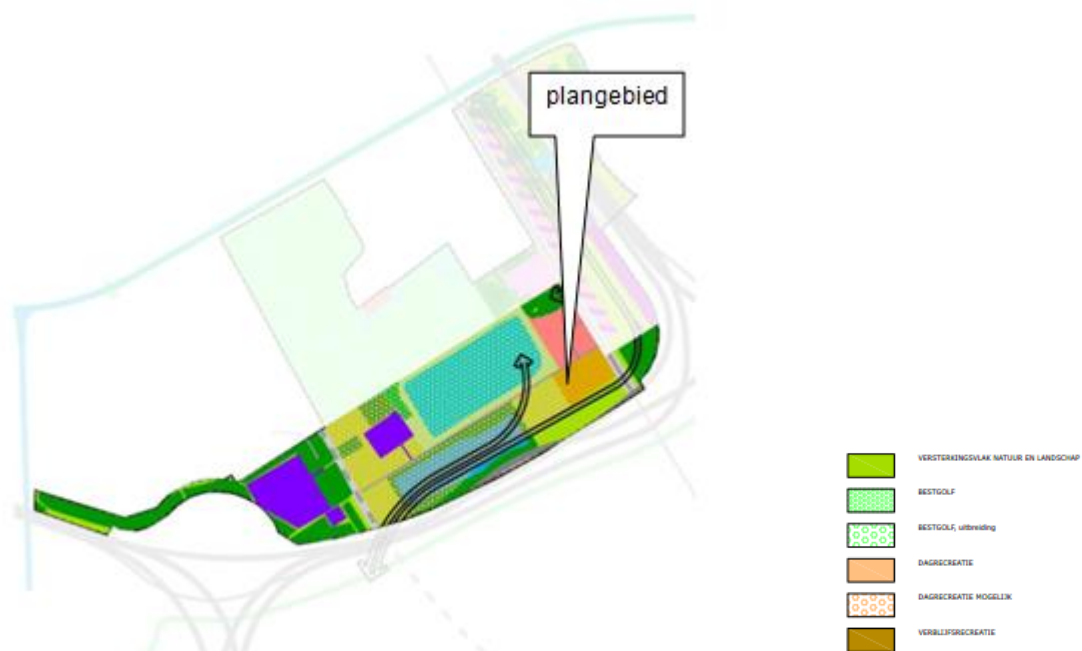
Ten aanzien van recreatie wil de gemeente inzetten op kleinschalige extensieve vormen en kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied.

Het plan voorziet zowel in een nieuw horecabedrijf als in functies die ondersteunend zijn aan de recreatiefuncties in het landschap en de aanleg van nieuwe natuur. Ten behoeve van het plan is een Landschapsinvesteringsplan opgesteld (zie bijlage 10), waarmee tevens is ingezet op versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande landschappelijke structuren en het, in samenhang met het omliggende groen, creëren van een buffer. In de regels van het bestemmingsplan is de koppeling met landschapsinvestering geborgd.

Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen”, 15 december 2014.

De structuurvisie is een gedeeltelijke herziening en actualisatie van de Structuurvisie 2030 en omvat het gedeelte aan de zuidrand van Best, ten zuiden van het Wilhelminakanaal tot aan de grens met Eindhoven, Son en Oirschot. Het betreft een uitwerking van het door de provincie in de VR2014 aangeduide gebied “Integratie Stad – Land” om de belevingswaarde te versterken. De Structuurvisie maakt de zogenaamde rode ontwikkelingen (knopen) mogelijk met bijdrage aan de samenhangende, kwalitatieve en natuurlijke groenzone (groene mantel). Rode ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden als ze een bijdrage leveren aan de versterking van de leesbaarheid van de “groene mantel”, de voorwaarden uit de VR2014 artikel 9 en ontwikkelingen en situaties die de “rode ladder” en “groene vlinder” niet frustreren.

In de Structuurvisie worden 9 deelgebieden onderscheden. Het plangebied ligt in gebiedsdeel “rondom de Ploegstraat”. De EHS, nu aanwezig als steppingstones, is het leidend ontwerp principe. Het omvat meer dan camouflage en dient te worden versterkt als onderdeel van het plan.

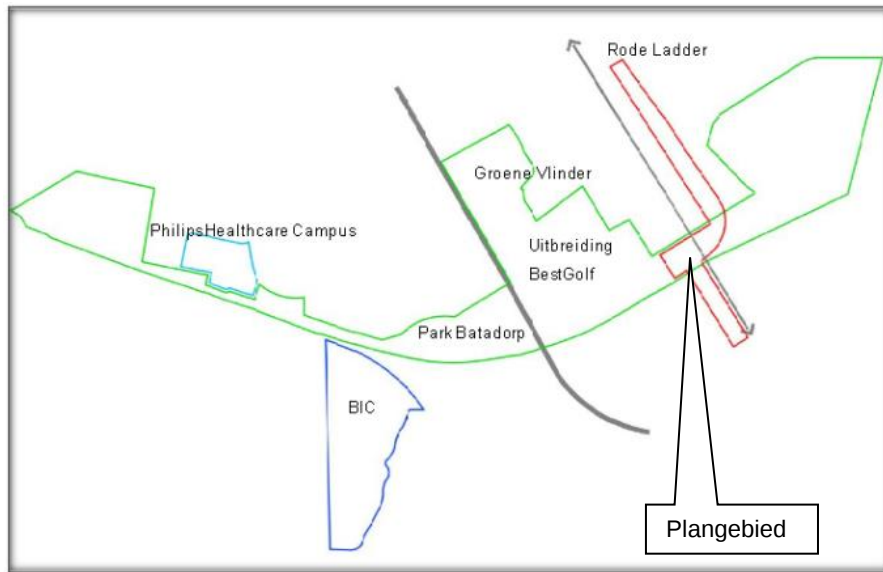


Figuur 19a Uitsnede "groene mantel met rode knopen"



Figuur 19b. Uitsneden uit de visie, plangebied rood omlijnd. Voor het plangebied geldt deels de typering: Versterkingsvlak aanvulling landschap - ambitie.

De versterkingsvlakken aanvulling landschap (wens/ambitie) zijn flexibel en zijn aanvullend op de aanwezige en deels nog te realiseren landschapsstructuren. De versterkingsvlakken, geen verstedelijking, zijn primair bedoeld voor investering in groen en blauw ten gevolge van rode ontwikkelingen in de omgeving. Aan de Eindhovenseweg-Zuid wil Best ontwikkelen met ruime groene boskavels met luxe kantoorvilla's als tegenhanger voor de grote stedelijke schaal aan de A2 (Brainport Avenue). De groene mantel is hierin een verzachtende factor.

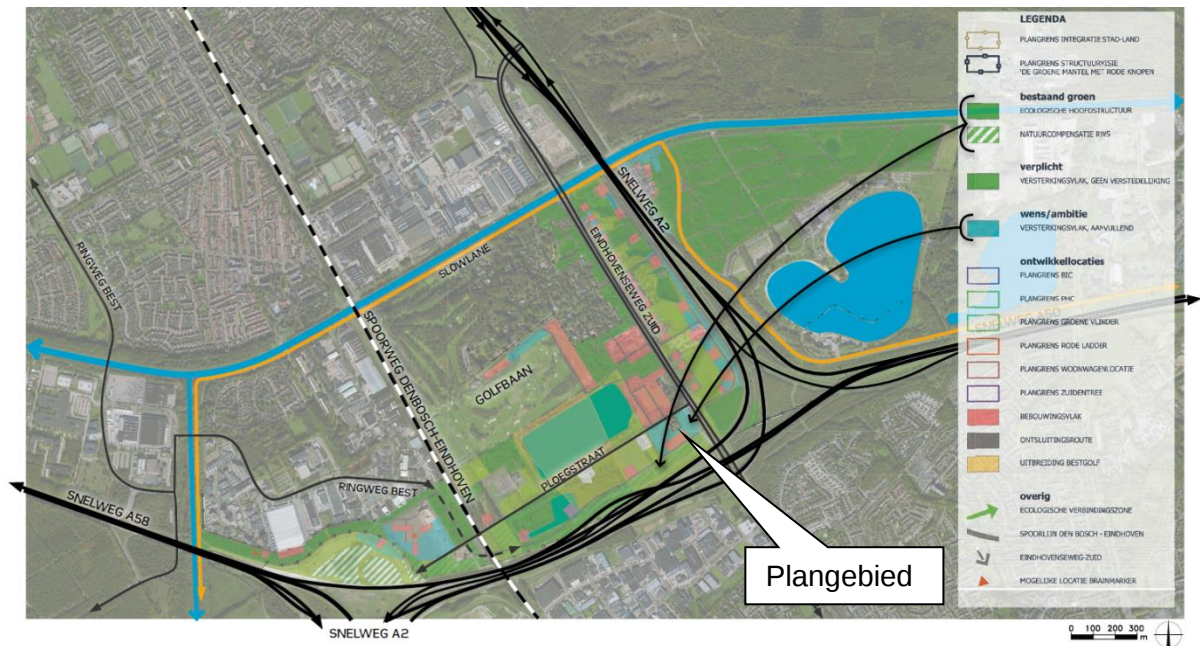


Figuur 20 Ligging deelgebieden in Brainport Avenue

De rode ladder biedt ruimte aan hoogwaardige bedrijvigheid in de vorm van solitaire elementen die stevig verankerd worden in een groene context. Gebouwen zijn alzijdig, maar primair op de A2 gericht. In de groene vlinder zijn kleinschalige paviljoenen mogelijk gericht op leisure, en regionale recreatie in relatie tot natuur en omgeving.

Voor de groene mantel wil Best de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzand-landschap verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Daarbij wordt gedacht aan het terugbrengen van heide, het verbinden van de zandwinplasgebieden waarbij de Ploegstraat als het ware op een dijk komt te liggen, organische oeverlijnen met flauwe taluds en incidenteel landbouw of rode elementen. De structuurvisie bevat een bijlage met de beoogde natuurdoeltypen; poel, sloot, meer, ven, moeras, bloemrijk grasland, heide, akker, struweel, bos en kleine landschapselementen.

Voor Brainport Avenue is het de bedoeling voor de verschillende gebieden met respect voor het bestaande karakter een eenheid te creëren die meer is dan de som der delen. Losse gebouwde elementen moeten zichtbaar zijn vanaf de A2 en op de hoek bij Ekkerswijer is een markering met gebouwd volume denkbaar. Het geheel dient werken in het groen uit te stralen. De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd en staan niet in een strakke lijn. Een bouwhoogte langs de A2 van 30 meter is voorgestaan, en op enige afstand van de A2 is 45 m, maar voor het icoon geldt met uitzondering van de funnel geen bouwhoogtebeperking.



Figuur 21 Uitsnede uit de structuurvisie Groene Mantel met daarop het bouwvlak en wens/ambitie versterkingsvlak, aanvullend

Welstandsnota

De architectonische verschijning wordt doorgaans gewaarborgd in de welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden.

De welstandsnota geldt voor de hele gemeente Best en bevat welstandseisen waaraan een bouwplan moet voldoen. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar het rapport 'Welstand met beleid' van de gemeente Best. Voor nieuwe bedrijfslocaties is vermeld dat bij de opstelling van het betreffende bestemmingsplan specifiek aandacht wordt besteed aan de welstandseisen ter plaatse.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het een uitwerking betreft van de visie "Brainport Avenue" en de ontwerp-Structuurvisie "Groene mantel met rode knopen". Uitgangspunt is een alzijdig gebouw, die qua moderne bouwstijl, massa en situering refereert aan de 'rode ladder' als onderdeel van Brainport Eindhoven en tegelijkertijd in uitstraling de link legt met de aanwezigheid van de landschappelijke en natuurlijke structuur van de 'groene vlinder'. De mozaïek van het landschap wordt als concept weerspiegeld in de open gevelstructuur die op de A2 is gericht. Naar de westzijde toe is het gebouw lager en bevat het een terras in aansluiting op het landschap. Naar de westzijde toe is de hoofdbouwmassa meer besloten en krijgt het een zachtere aansluiting mee. Verwezen wordt tevens naar de alinea met betrekking tot beeldkwaliteit in paragraaf 3.6 van de bestemmingsplantoelichting.



Figuur 22 Impressie volume en architectonische uitstraling (bron: Teunissen architectuur)

Het plan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning nader op welstandsaspecten getoetst.

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. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

1. Autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden).
2. Autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis.
3. Gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden.
4. Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig -principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis).
5. 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.

6. Parkeren bij nieuwe functies: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

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

De aanpassing aan de toegangsweg, zoals is voorgesteld in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 3) betreft ook een aanpassing aan deze fietsroute (zie paragraaf 4.1). Het geheel komt de verkeersveiligheid van beide vervoersmodaliteiten ten goede en is mogelijk binnen het daar geldende bestemmingsplan.

In paragraaf 4.10 is het verkeersonderzoek beschreven en het voorkeursmodel voor aanpassing van de parallelweg / erftoegangsweg.

Nota parkeernormen 2015

Voor het berekenen van de parkeervraag per functie heeft de gemeente Best de notaparkeernormen 2015 vastgesteld. In het plan is hiermee reeds rekening gehouden. Er wordt zowel op maaiveld als onder het gebouw geparkeerd. De volgende parkeernormen zijn relevant:

- Hotel: 8,5 parkeerplaatsen per 10 kamers
- Bar: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- Restaurant: 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- Congresruimte: 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

De locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. Omdat in de nota parkeernormen geen normen zijn opgenomen voor een bar, restaurant en congresruimte in de categorie 'buitengebied' is voor deze functies gerekend met de normen voor 'rest bebouwde kom'.

Groenbeleidsplan

18 oktober 2012 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan vastgesteld . Het beleid bevat de volgende 5 centrale doelstellingen:

1. Sfeer en imago van de gemeente gestalte geven.
2. Verbindende factor van groen benadrukken.
3. Gebruik en waarden van groen op elkaar afstemmen.
4. Gebruikers betrekken bij de openbare ruimte.
5. Afwegingen maken tussen de waarde/functie van groen en andere claims op de ruimte.

Het bestaande groen in Best kenmerkt zich door diversiteit in verschillende gebieden. Het wordt onderverdeeld in:

1. vlakken (aaneengesloten stukken voor gebruik en ter aankleding);
2. lijnen (structuren als verbinding of als begeleiding van infrastructuur, deels historisch);
3. punten (bomen en kleine solitaire groenelementen).

Bij het opstellen van het beleid is de mening van burgers betrokken, waaruit blijkt dat groen belangrijk wordt bevonden maar niet ten koste van alles.

De gemeente Best is trots op haar groene uitstraling, zowel in de kern als het buitengebied en beschouwt dit als drager voor de leefbaarheid. Voor instandhouding en ontwikkeling hiervan zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Groenstructuur. Het beleid is gericht op behoud, maar ook het verbinden van structuren. Daaronder wordt ook begrepen het koppelen aan infrastructuur en water. Voor goede biodiversiteit en duurzaamheid zijn de kenmerken ter plaatse van belang en de omvang van het gebied.
2. Duurzame kwalitatieve inrichting. Groen is een volwaardig element met eigen begroting. Kiezen voor juiste soort, levensduur en vervangingstermijn.
3. Duurzame instandhouding met juiste mogelijkheden voor beheer, afgestemd op de functie, het budget en veiligheid.
4. Gebruik en beleving. Beleefbaar en educatief groen, ruimte tot ontmoeten, verblijven, sport en spelen.

Een en ander is op niveau van het bestemmingsplan uitgewerkt in de thema's ecologie, biodiversiteit, duurzaamheid, veiligheid en beschikbare middelen voor beheer. Deze concrete punten vormen de basis voor de ontwikkeling en het ontwerp voor het recreatie- en verblijfcuster en de Landschapsinvestering. (zie bijlage 10). Dit is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels. De uitwerking in het ontwerp op deze thema's zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 23 Uitsnede uit het groenbeleidsplan kaart Boomstructuren

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Ruimtelijke beschrijving

Het plan betreft een uitwerking van de Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” naar de “Gebiedsvisie geniale brainportlocatie gebouw op knopen”.

Ter plaatse van het plangebied kruisen de ‘rode ladder’ en ‘groene vlinder’ elkaar. Het gebouw is zogezegd één van de rode knopen in de beoogde groene mantel langs de A2. Het markante herkenningspunt in de vorm van een “Brainmarker” is letterlijk conform de ontwerpstructuurvisie geprojecteerd.

De langs de Eindhovenseweg-Zuid aanwezige groen- en waterstructuur wordt in het plangebied voortgezet en versterkt door aanleg van water, weide, park en bosschages. Dit sluit goed aan op de faunapassages die onder de A2 door worden aangelegd. Het hoofdgebouw komt op ruime afstand van de weg te staan de beleving van de bouwhoogte vanaf de Eindhovenseweg – Zuid te verzachten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg – Zuid een kleinschaliger karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50.

Direct ten zuiden van het plangebied vindt een ecologische versterking van het Brabants Landschap plaats met moeraskarakter. Nieuwe groene en blauwe structuren in het plangebied kunnen hierop aanhaken, zoals de groenverbinding die de EHS hier verbindt met een recreatieve route en waterlopen. De mozaïek van het landschap wordt hier verder voortgezet en kleinschaliger gemaakt. Ook in het plangebied is sprake van een verdere mozaïekverdeling. Door secundaire groenstructuren is er sprake van ‘kamers’ die verschillende invullingen krijgen, zoals weide, park, paviljoen, parkeren, water en terras met plaatselijk bijzondere routes, doorzichten en uitzichtmogelijkheden. Het gebouw is op deze wijze een hoog element in een relatief besloten groen en kleinschalig mozaïekveld en daarmee een uitwerking van de Brainport Visie en Criteria voor Ruimtelijke kwaliteit (verticale elementen in het groen). Aan de westzijde is het in aansluiting op het landschap laag. Het parkeren is zo veel mogelijk gecentraliseerd op het perceel en door visuele afscherming van het gebouw zelf en de bomenrijen (die ‘kamers’ vormen) veelal aan het oog onttrokken voor de omgeving.



Figuur 24 Uitsnede uit het Landschapsplan (Hollandschap, december 2015)

4.2 Functioneel

Het plan voorziet in de realisatie van een hotel met 165 kamers. Voorts zijn in aanvulling hierop ook de volgende functies gedacht:

- Restaurant
- Zaalverhuur ten behoeve van vergaderen en congressen
- Zaalverhuur voor verjaardagen, feestjes en particuliere bijeenkomsten
- Meetingpoint voor zakelijke afspraken
- Hotelkamers
- Bar
- Wellness
- Fitness

Ook voorziet het plan in een recreatieve invulling (dagrecreatie)

- TipTop-locatie (toeristische informatie en toeristisch opstappunt)
- Verbindingsroute naar omliggende leisure-activiteiten
- Fietsverhuur
- Fiets opstap punt
- Natuurspeeltuin
- Uitzichtpunt (op bovenste verdieping hotel)
- Tuinpaviljoen
- Shuttle service

4.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

4.3.1 Landschapsinvestering

De Provinciale Verordening Ruimte regelt dat bij nieuwe initiatieven kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden, maar schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente heeft om medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied de landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld. Investerings in de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie en extensieve recreatie zijn volgens de VR2014 een investering in de kwaliteit van het landschap. In het kader van de Structuurvisie “Groene mantel rode knopen” is de LIR van toepassing op de nieuwe rode vlakken, die maximaal 1/3 van het betreffend kavel beslaan. Het plan voldoet hieraan, het plan heeft een oppervlakte van ca. 28.000 m², de footprint van de bebouwing en het verharde deel van de infra structuur bedraagt gezamenlijk ca. 9.400 m².

De beoogde ontwikkeling is in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best (vastgesteld op 2 september 2013) aan te merken als een categorie 3- ontwikkeling. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Zo veel mogelijk dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Afhankelijk van de basisinspanning is een aanvullende investering nodig, bij voorkeur in de directe nabijheid van het initiatief in de gebieden die in de Structuurvisie “Groene mantel rode knopen” zijn aangeduid als Versterkingsvlakken.

De methodiek bestaat uit het terugrekenen van de 'rode' ontwikkeling naar euro's waarde-stijging. 20% van dit bedrag dient voor landschappelijke kwaliteit te worden geïnvesteerd, maar de gemeente kan dit bedrag aanpassen naar gelang de omstandigheden. Het is in principe de bedoeling zo veel mogelijk op eigen terrein te compenseren. Indien dit niet geheel mogelijk is, is investeren in de directe omgeving gewenst.

In figuur 25 (en bijlage 10) is aangegeven op welke wijze de initiatiefnemers de investering op eigen kavels willen doen in de vorm van aanleg van poelen, natuurspeelterrein, heide, vochtige vegetatie en planten van bomen en struiken waarbij het geheel een groene uitstraling krijgt.



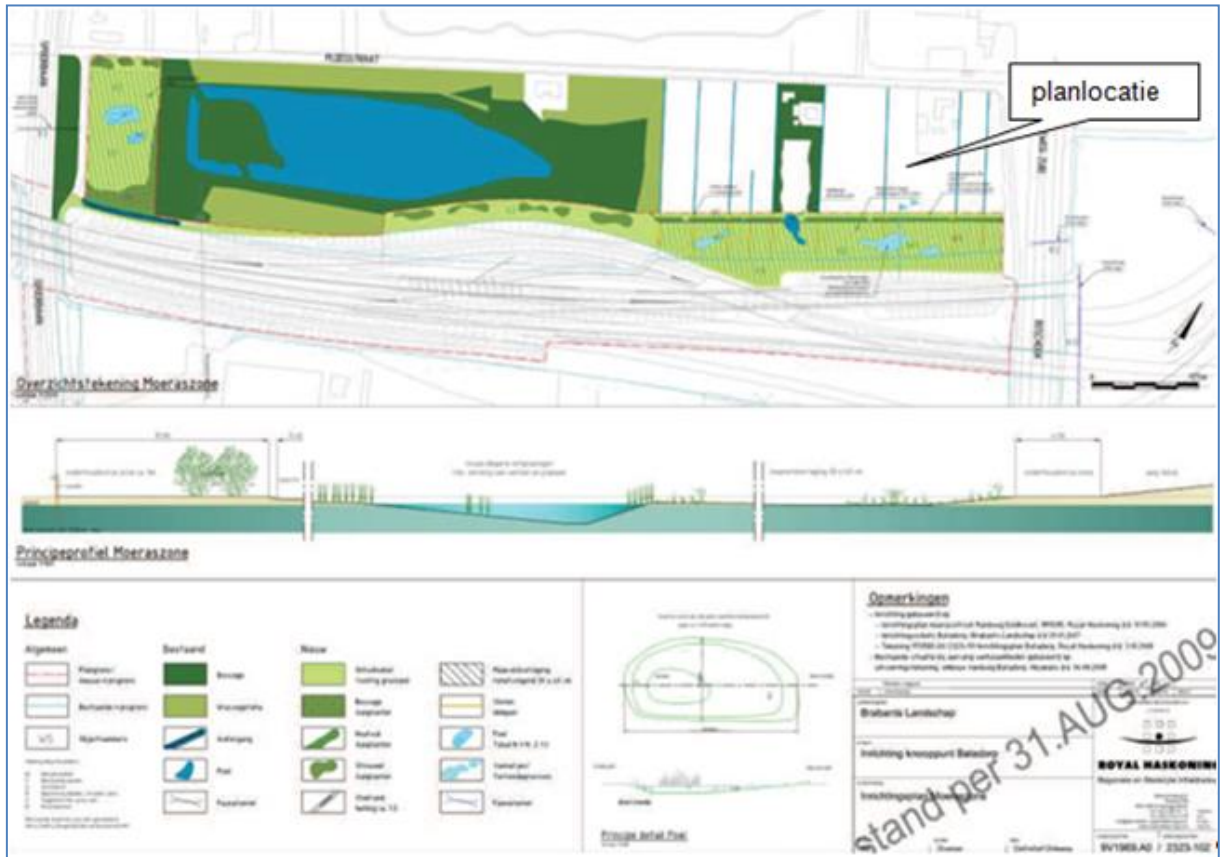
Figuur 25 Beoogde situatie op hoofdlijnen (bron: Teunissen Architecten)

Het recreatie- en verblijfcluster, sluit uitstekend aan bij het nabijgelegen vliegveld en de bedrijvigheid in de regio Eindhoven. De recreatieve invulling van het cluster sluit aan bij de aangrenzende groen- en waterstructuren, zoals Best Golf, Aquabest, Nieuwe Heide, het Groene Woud, de Meierij, 's Heerenvijvers en de daarbij behorende recreatieve structuren.

Het plan past goed in de structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” genoemde ambitie (pag. 6) door:

Landschap

- De groen/blauwe structuur van het plan sluit aan bij de structuur van de omgeving, daarmee wordt de leesbaarheid van “de groene mantel” versterkt.
 - De langs de Eindhovenseweg-Zuid aanwezige groen- en waterstructuur wordt in het plangebied voortgezet en versterkt door aanleg van droge en natte heide en poelen, een natuurspeelsterrein en bosschages.
 - Er wordt bijgedragen aan de ambitie om de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzandlandschap te verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Door het terugbrengen van heideorganische oeverlijnen met flauwe taluds. Aangesloten wordt bij de in de structuurvisie beoogde natuurdoeltypen.
 - De ontwikkeling sluit goed aan op de faunapassages die onder de A2 door worden aangelegd.
 - Direct ten zuiden van het plangebied vindt een ecologische versterking van het Brabants Landschap plaats met moeraskarakter. In het plan wordt hierop aangesloten door het doortrekken van het landschap in het westelijk deel van het plangebied met droge- en natte heide en het uitbreiden en aanleggen van nieuwe vennen (zie figuur 26).
 - De mozaïek van het landschap wordt in het plan verder voortgezet. Door secundaire groenstructuren is er sprake van ‘kamers’ die verschillende invullingen krijgen, zoals genoemde heide en moerassen, bosschages en een amfibiepoel. Aan de westzijde is het in aansluiting op het landschap laag. Het parkeren is zo veel mogelijk gecentraliseerd en vindt grotendeels onder het gebouw plaats. Op het perceel is het parkeren door visuele afscherming van het gebouw zelf en de bomenrijen (die ‘kamers’ vormen) veelal aan het oog onttrokken voor de omgeving.
 - De ontwikkeling gelegen in “de groene vlinder” is gericht op leisure, en regionale dagrecreatie in relatie tot natuur en omgeving.
 - De groene en blauwe structuur sluit aan bij de structuren in de omgeving en heeft een onderling landschappelijk en ecologisch verband (zie de figuren 26 en 27).



Figuur 26 Bestaande Groen Blauwe structuur aan de zuid en westzijde van het plangebied.



Figuur 26a Bestaande Groen Blauwe structuur aan de noord en oostzijde van het plangebied

De ontwikkeling van deze verblijf- en recreatiecluster gaat hand in hand met de versterking van natuur en landschap in aansluiting met het omliggende gebied van het Brabants Landschap. De beoogde invulling van het landschap is weergegeven in bijlage 10.

Beeldkwaliteit

Het groen ingevulde terrein is gedeeltelijk toegankelijk via onverharde wandelpaden, toegang is mogelijk direct vanaf de Ploegstraat, maar ook vanaf de parkeerplaats aan de noordzijde van het hotel. De beoogde natuurspeelplaats zal door de familie Spankenis nader worden ingevuld, uitgangspunt is dat de natuur het speelonderwerp is en niet het decor bij het spelen op toestellen. Het gaat om natuurlijk, ontdekken, beleven en uitdaging.

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat de ambitie is de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzandlandschap te verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Daarbij wordt gedacht aan het terugbrengen van heide, organische oeverlijnen met flauwe taluds en incidenteel landbouw of rode elementen. In de structuurvisie zijn de beoogde natuurdoeltypen nader uitgewerkt. De bestaande groen en blauw structuren zijn weergegeven in figuur 26 en 26a. In het landschapsplan/beplantingsplan is met deze natuurdoeltypen rekening gehouden.

De beoogde architectuur is op 25 augustus 2015 besproken in het kwaliteitsteam Brainport Avenue. Waarbij geconstateerd is dat door de plaatsing van het hogere gedeelte van de bebouwing de zichtbaarheid vanaf de snelweg is gemaximaliseerd. Ook wordt aangegeven dat duidelijk aandacht is besteed aan de alzijdigheid van de architectuur. De geleding van de volumes oogt overtuigend. Het advies is als bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd.

In bijlage 23 is een beeldkwaliteitsplan opgenomen.

5. MILIEU

Hieronder volgt een samenvatting van het provinciale en gemeentelijke milieubeleid. Daarna volgt in onderstaande paragrafen een beschrijving van de diverse milieuthema's waarop het plan betrekking heeft. In voorkomende gevallen zijn de resultaten van de betreffende onderzoeken opgenomen.

Gemeentelijk milieubeleid

Het Milieubeleidsplan 2012-2016 van de gemeente Best geeft ambities en richting aan het gemeentelijk milieubeleid. Hierbij zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- reductie restafval en bevorderen hergebruik
- streven naar energieneutraal Best in 2030
- stimuleren van biodiversiteit
- doelen ten behoeve van leefbaarheid voor externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem.

Een vroegtijdige integrale benadering bij ruimtelijke ontwikkeling, realisatie en beheer is wenselijk en wordt in onderstaande paragrafen weergegeven.

Daarnaast heeft de gemeente Best nog specifiek beleid voor de onderdelen geluid (beleidsnota ontheffingenbeleid hogere waarden) en lucht (Luchtkwaliteitsplan d.d. 2 juli 2009).

5.1 Milieu-effectrapportage

In het Besluit-mer is geregeld dat voor bepaalde activiteiten en ontwikkelingen een MER-plicht of MER-beoordelingsplicht geldt. In de bijlage van het Besluit-mer zijn hiervoor een C- en D-lijst opgenomen, waarbij is vermeld voor welke activiteiten en plannen dit nodig is. Een planMER of MERbeoordeling doorlopen een openbare procedure die indien van toepassing is gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het voornemen betreft de ontwikkeling van een recreatie en verblijfcluster. In D10 van de lijst is de "aanleg, wijziging of uitbreiding vanc. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen..." vermeld als mer-beoordelingsplichtig. Het initiatief ligt momenteel formeel weliswaar niet in stedelijk *gebied*, maar wel in een hoogstedelijke *zone* (zie Structuurvisie provincie Brabant). Hieruit volgt dat D10 niet van toepassing is.

De realisatie van het hotel kan qua categorie onder D11.2 van de lijst "een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" vallen, maar de activiteit blijft ruimschoots onder de volgende genoemde criteria:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van D11.2 geldt daarom geen MERplicht of mer-beoordelingsplicht. Wel is voor de activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan en in de toelichting opgenomen.

De Ontwerp-Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” van de gemeente Best vormt het kaderstellend plan voor een aantal ontwikkelingen. De gemeente heeft bij de ontwerp-structuurvisie geen MER opgesteld of mer-beoordeling laten plaatsvinden. Bij het opstellen van de structuurvisie is beoordeeld dat een mer-beoordeling of MER niet nodig is. Het plan voor het hotel betreft een uitwerking van die structuurvisie voor slechts een klein deel van dat plangebied. Een mer-beoordeling is hier dan ook niet nodig.

Daarnaast kan een planMER of mer-beoordeling nodig zijn vanwege mogelijke effecten van een ontwikkeling op Natura2000-gebieden. In de nabijheid van het plangebied ligt geen Natura2000-gebied.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de inhoud en diepgang van een vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn met name de aard van de voorgenomen activiteit en de gevoeligheid van de omgeving van belang.

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen de volgende zaken te worden belicht:

- a. kenmerken van het project;
- b. plaats van het project;
- c. beschrijving ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteiten;
- d. wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteiten;
- e. de afstand van de activiteiten tot gevoelige gebieden
- f. indicatieve richtafstanden van de activiteiten ;
- g. effecten waarvoor de gevoelige gebieden gevoelig zijn.

Bovengenoemde is in de toelichting en de achterliggende onderzoeken in beeld gebracht:

- a. De omvang en kenmerken van het project zijn omschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Ten behoeve van de bouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, maar dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Ten behoeve van de exploitatie zal energie worden gebruikt, maar ook dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Tevens zullen er tijdens de realisatie en de exploitatie afvalstoffen en afvalwater vrijkomen, maar ook dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Het plangebied is gelegen nabij Eindhoven, dit is aan te merken als een gebied met hoge bevolkingsdichtheid. Het plan biedt recreatieve mogelijkheden voor dit gebied, maar heeft zoals blijkt uit 5 geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van dit gebied.
- b. De plaats van het project is eveneens besproken in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is ook het bestaand grondgebruik en de kwaliteiten van het gebied weergegeven. De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Het opname vermogen van de omgeving is voor natuurgebieden nader toegelicht onder c. hieronder. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1. is op 1,7 km van het plan Het Groene Woud gelegen. Er is geen significant effect op dit gebied. Zoals aangegeven in figuur 11 in paragraaf 3.3. is op grote afstand van het gebied een grondwaterbeschermingsgebied en cultuurhistorische vlakken gelegen, het plan heeft hier geen invloed op.

- c. In paragraaf 5.8. van de toelichting en in bijlage 1 “Ecologisch onderzoek”, is in beeld gebracht welke plant- en diersoorten er op de planlocatie voorkomen/te verwachten zijn. Tevens zijn de mogelijke effecten op gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk (voorheen EHS) in beeld gebracht. De mogelijke verstoringen en de te nemen maatregelen zijn aangegeven.
- d. In paragraaf 5.1. t/m 5.7 en 5.9 en 5.10 en in de bijlagen 2 “Bodemonderzoek”, Bijlage 3 “verkeer”, Bijlage 5 “luchtkwaliteit” en Bijlage 14 “stikstofdepositie” is op de effecten van de voorgenomen activiteit ingegaan.
- e. De afstand van de activiteit tot gevoelige gebieden is weergegeven in Bijlage 14.
- f. In paragraaf 5.2. en bijlage 4 “Milieuzonering” zijn de richtafstanden voor milieuhinder vanuit de voorgenomen activiteit ingegaan.
- g. Uit voornoemde onderzoeken en beoordelingen blijkt dat de effecten van het plan op met betrekking tot aanwezige flora en fauna betrekking heeft op verstoring aanwezige broedvogels, foerageer en vliegroutes van vleermuizen en verstoring van grondgebonden zoogdieren en amfibieën, voorkomen kan worden door maatregelen (kappen/snoeien buiten het broedseizoen, aandacht voor verlichting en zorgplicht). De effecten op gebieden zoals aangegeven in de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk (voorheen EHS) zijn een tijdelijke aantasting van de waterhuishouding en rust en stilte van een strook van het Natuurnetwerk. In overleg met de beheerder van dit Natuurnetwerk “Brabantslandschap” worden maatregelen bepaald die tijdens de realisatie moeten worden genomen.
De aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, stikstofdepositie hebben geen significant effect hebben op de gevoelige gebieden.

Conclusie

Uit bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden in de omgeving te verwachten zijn en dat derhalve geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden.

5.2 Milieuzonering

In opdracht van P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v. in Voorschoten is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd (bijlage 4)

Het onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de te realiseren milieubelastende bestemmingen mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan en de omgeving. Daarnaast komt ook de mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de omgeving naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan aan bod.

Er wordt uitgegaan van de systematiek uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009. De publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.

De nieuwe functies betreffen de toevoeging van zowel beperkt milieugevoelige als van een milieubelastende bestemmingen. Het natuurspeelsterrein, parkeren, de bar, het restaurant en de congresruimte zijn enigszins milieubelastend.

Het hotel is een beperkt milieugevoelige functie. Het is een milieugevoelige functie ten aanzien van gevaar en een beperkt milieugevoelige functie ten aanzien van geluid, stof en geur.

Uitwaartse milieuzonering

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving, geen hinder ondervinden van de milieubelastende bestemmingen in het plan. De richtafstand (gemengd gebied) is 10 m, terwijl de daadwerkelijke afstand 18 m of meer bedraagt.

Inwaartse milieuzonering

Uit de inwaartse milieuzonering blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de beperkt milieugevoelige bestemmingen binnen het plan. Nabij het plan liggen enkele agrarische bestemmingen (zonder agrarisch bouwblok) aan de Ploegstraat (nrs. 1a en 3). De richtafstand is 10 m terwijl de daadwerkelijke minimale afstand 68 meter of meer bedraagt.

Conclusie

Voldaan wordt aan de richtafstanden, zodat milieuzonering geen belemmering voor het plan oplevert. Ten behoeve van de uiteindelijke bouw van de voorzieningen zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd en een melding activiteitenbesluit worden ingediend. Als bijlage bij deze melding wordt een akoestisch rapport opgesteld, waarin getoetst wordt aan de geluidsvoorschriften van het activiteitenbesluit en eventuele maatregelen worden beschreven. De voorschriften van het activiteitenbesluit zijn zodanig dat een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen gerealiseerd wordt.

Langs en door het plangebied ligt de dubbelbestemming Leidingen. In onderhavig geval gaat het om twee aardgastransportleidingen. De bestemmingsbreedte is respectievelijk maximaal 4 en maximaal 5 meter. Hierbij hoort een toetsingszone/veiligheidszone in het kader van externe veiligheid. Ten aanzien van de leidingen is reeds een separate rapportage externe veiligheid opgesteld door SPA-ingenieurs (Bijlage 7). Verwezen wordt naar paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is in de begrippenlijst opgenomen wat onder een geluidgevoelige bestemming wordt verstaan. Een hotel met bijbehorende voorzieningen is wettelijk gezien niet geluidgevoelig. In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Best heeft daarnaast specifiek gemeentelijk geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden (beleidsnota ontheffingenbeleid hogere waarden, laatste versie : zie website gemeente Best). Dit geluidbeleid heeft net als de Wet geluidhinder, betrekking op geluidgevoelige bestemmingen en is dus niet van toepassing voor een hotel.

Aangezien een hotel echter wel langer verblijf (één tot enkele dagen/nachten) mogelijk maakt is een invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening wel nodig. Dit is geen harde toetsing, maar een afweging.

Vanuit de gemeente wordt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat, derhalve wordt ernaar gestreefd om te voldoen aan de eisen zoals deze gelden overeenkomstig het Bouwbesluit. Voor een hotel zijn in het Bouwbesluit geen geluideisen voor de karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) opgenomen. Voor nieuwe woningen geldt dat de $G_{A;k}$ voor de verblijfsgebieden minimaal gelijk moet zijn aan de geluidbelasting – 33 dB (met een ondergrens van 20 dB). Deze norm gaat uit van een permanente bewoning. Dit zou daarom een vrij strenge normstelling zijn voor een hotel. De gemeente Best wil daarom in eerste aanleg uitgaan van het volgende: de $G_{A;k}$ voor de verblijfsgebieden moet minimaal gelijk zijn aan de geluidbelasting – 38 dB (met een ondergrens van 20 dB).

In opdracht van P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v. in Voorschoten is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het hotel (bijlage 17).

Het plan ligt niet binnen een geluidzone van een gezonde industriezone. Voor de hinder van bedrijven uit de omgeving is in paragraaf 5.2 Milieuzonering een beschrijving opgenomen. Conclusie: industriële geluidbronnen zijn niet relevant voor de geluidbelasting van het hotel.

Het plan ligt niet in de geluidzone van de spoorlijn Eindhoven - Best. Omdat het hotel op ruime afstand van de spoorlijn gerealiseerd wordt zal de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn niet relevant voor de geluidbelasting.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante wegen (rijkswegen A2, A50 en A58 en de Eindhovenseweg Zuid/Boschdijk) bedraagt maximaal 67 dB. De rijksweg A2 is hierbij maatgevend. Hierbij is geen rekening gehouden met de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In het Luchthavenbesluit Eindhoven zijn de geluidcontouren opgenomen. Uit de geluidkaart (zie bijlage 17, figuur 5) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de luchtvaart is gelegen tussen de 35 en 40 Ke-geluidcontouren. Ke is de oude eenheid voor luchtvaartlawaai die zich niet eenvoudig laat omrekenen naar een geluidbelasting in L_{den} . Per locatie zou dit opnieuw berekend moeten worden, maar indicatief blijkt dat 35 en 40 Ke ten gevolge van Eindhoven Airport overeenkomt met respectievelijk 56 en 58 dB.

Het plangebied ligt binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Eindhoven. Hierbinnen zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Het beoogde recreatie en verblijfcluster met bijbehorende voorzieningen wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige voorziening.

Uitgaande van maximaal 67 dB wegverkeerslawaai en 58 dB luchtvaartlawaai, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het hotel, maximaal 69 dB. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat luchtvaartlawaai extra hinderlijk wordt ervaren (zie volledigheidshalve bijlage 17).

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting op het nieuwe hotel te reduceren. Zo is het wegdek van de rijkswegen ter plaatse van de planlocatie al voorzien van tweelaags-ZOAB en een stiller wegdektype is er momenteel niet. De A2 ten noordoosten van het plan is al voorzien van een hoog geluidscherm. Om de geluidbelasting relevant te verlagen zijn zeer lange en

hoge geluidschermen langs de rijkswegen nodig. Dergelijke schermen zijn vanuit financieel oogpunt zeker niet reëel.

Om toch een aanvaardbaar leefklimaat te realiseren, is het nodig om aandacht te besteden aan het bewerkstelligen van een gunstig binnenverblijfsklimaat. Bij de architectonische uitwerking van het gebouw wordt mede ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag aandacht besteed aan de preventie van geluidoverdracht van buiten naar binnen.

5.4 Luchtkwaliteit

Er is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (zie bijlage 5). Het doel van het oriënterend onderzoek is te beoordelen of het aspect luchtkwaliteit voor het plan relevant is op basis van de 'Wet luchtkwaliteit'¹ en het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan d.d. 2 juli 2009.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Alleen voor NO₂ en PM₁₀ bestaat in Nederland kans op overschrijding van de grenswaarde. Voor alle andere stoffen waarvoor grenswaarden luchtkwaliteit gelden, inclusief PM_{2,5}, is dit niet het geval en blijven buiten beschouwing.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie. Op dit moment zijn er nog geen gebieden of broncategorieën aangewezen.

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het Besluit NIBM toegevoegd. Zie Staatsblad 2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt.

Het plangebied ligt niet bij of in één van de 4 tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden. Voor het bovengenoemde plan geldt dat het niet onder een in de regeling opgenomen categorie valt. Het aantal motorvoertuigen is gebruikt voor een berekening met behulp van de zogenaamde NIBM-tool,

¹ Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld (hoofdstuk 5 titel 2, Stb 2007, 414).

Uit toepassing van de NIBM tool blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit ruim onder het 3% criterium blijft (c.q. kleiner is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Met andere woorden; het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een volledig onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren.

Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit kent zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Op 16 juli 2014 is de Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant in werking getreden, waardoor de nieuwe vestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen ook in de nabijheid, namelijk 50 meter van een drukke gemeentelijke weg worden beperkt en dus geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld.

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan weliswaar ligt binnen de onderzoekszone van 300 m vanaf de rijksweg A2 en A50, maar niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit en de handreiking. In dat verband is het formeel evenmin nodig voor dit plan een onderzoek luchtkwaliteit uit te voeren.

Met behulp van de informatie uit de monitoring NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is toch oriënterend naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied gekeken rond de A2 en A50.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO_x als PM_{10} . Ook het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} komt niet boven de norm (35).

Teneinde te bepalen of er mogelijk effecten ontstaan als gevolg van deposities van stikstof als gevolg van de realisatie van het plan is een depositieberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 14.

Luchtkwaliteitplan Best

In 2009 heeft de gemeente Best het Luchtkwaliteitplan Best vastgesteld. Op advies van de GGD heeft de gemeente aanvullende regels gesteld voor gevoelige bestemmingen. Onderhavig initiatief betreft echter geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. Aanvullende doelstelling is:

- dat in 2010 de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) op leefniveau nergens wordt overschreden;
- dat in 2010 de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) op leefniveau nergens wordt overschreden;
- dat in 2010 het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie 50 µg/m³ fijn stof met 80% is afgenomen ten opzichte van 2006. In 2015 is er geen sprake meer van overschrijdingen.

Voor het bereiken van de doelen heeft de gemeente maatregelen opgenomen gericht op aanbestedingen, het eigen wagenpark, vervoersmanagement en de eigen organisatie. Voorts is voor verkeer vermeld dat de Eindhoveneweg-Zuid een “bijna-knelpunt” is. Voor verkeer wil de gemeente hier de intensiteit verminderen, de doorstroming verbeteren en schonere voertuigen. In dit kader is de Eindhoveneweg-Zuid aangepast qua inrichting (rijbanen en rotondes). Verder zet de gemeente in op gebruik van de fiets en openbaar vervoer. De ontwikkeling van de Slow-lane, de fietssnelweg rond Eindhoven draagt hieraan bij en ligt langs het plangebied. Voorts vraagt de gemeente aan bedrijven met meer dan 50 werknemers een vervoersmanagementplan.

Uit de rapportage luchtkwaliteit die ten behoeve van onderhavig plan is opgesteld, blijkt dat de doelstellingen van de gemeente ondanks het plan haalbaar blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Door de maatregelen die voortvloeien uit het vervoersmanagementplan wordt het effect van het verkeer op de luchtkwaliteit gereduceerd.

5.5 Externe veiligheid

In augustus 2012 heeft SPAingenieurs in opdracht van Search Ingenieursbureau BV een onderzoek externe veiligheid opgesteld naar de risico's externe veiligheid, zowel kwalitatief als kwantitatief ten aanzien van het plan voor het recreatie en verblijfcluster (bijlage 6 en 7). Hieruit blijkt het volgende.

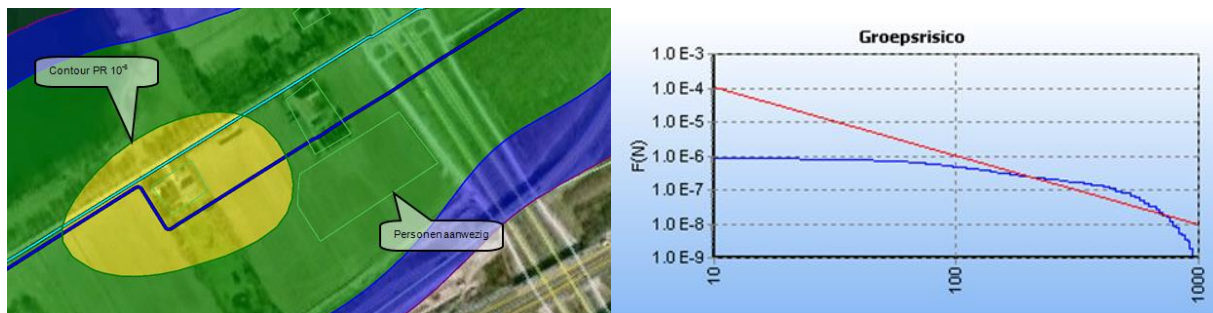
1. Het plan van een hotel met vergader- en conferentiefaciliteiten betreft een kwetsbaar object.
2. De gasleiding Z-519-02 ter hoogte van de Ploegstraat heeft een risicocontour. De contour van het plaatsgebonden risico ligt op de leiding zelf.
3. Het plaatsgebonden risico ten aanzien van de buisleiding met kenmerk A-521-07 bevindt zich niet onder de oriënterende waarde. Hierbij moet worden opgemerkt dat de oriëntatiewaarde geen harde waarde is waarop iets wel of niet mogelijk is. Er moet wel goed verantwoord worden welke risico's er zijn en of deze aanvaardbaar worden geacht.
4. Het groepsrisico stijgt vanwege de aardgas hogedrukbuisleidingen en moet derhalve verantwoord worden.
5. Het groepsrisico als gevolg van de snelwegen neemt met minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde toe, zodat een beperkte verantwoording volstaat.
6. Met het huidige beleid ten aanzien van vliegvelden zijn er geen belemmeringen voor het plangebied als gevolg van Eindhoven Airport.
7. Een kleine wijziging in het plangebied geeft geen aanleiding in wijziging van de berekeningen en rapportages. Alle conclusies en aanbevelingen blijven overeind.

De eerste schetsen van het plan uit 2012 zijn bij hun nadere uitwerking enigszins gewijzigd, zo is o.a. het hotel verder van de gasleiding geprojecteerd, dit heeft een positief effect op de externe veiligheid.

In het kader van de verantwoording is gekeken naar de volgende punten:

- Mogelijke en te nemen maatregelen ter beperking van het risico bij de bron (daling van het GR tot gevolg).
- Mogelijke en te nemen maatregelen ter beperking van het risico in ruimtelijke zin (daling van het GR tot gevolg).
- Mogelijkheden tot voorbereiden op en bestrijden en beperken van de omvang van een zwaar ongeval:
 - pro-actie
 - preventie
 - preparatie
 - repressie en zelfredzaamheid.
- Mogelijkheden van personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen.
- Voor- en nadelen van alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager risico.
- Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen in de nabije toekomst.

Bij de ruimtelijke aanpassing van persoonsaanwezigheid buiten de PR 10^{-6} contour kan het GR verder omlaag worden gebracht, zie afbeelding hieronder. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er geen activiteiten op de parkeerplaatsen plaatsvinden en daar dus geen personen gedurende langere tijd bevinden.



Figuur 27 PR 10-6contour en Groepsrisico vanwege de leiding

SPAingenieurs heeft op 17 september 2013 een onderbouwing van het groepsrisico (GR) opgesteld, waarin is opgenomen waarom van het veiligheidsbeleid van de gemeente Best en de Regio Eindhoven kan worden afgeweken ten behoeve van het hotel. (20120505.N01 zie bijlage 8).

Snelwegen

De snelwegen A50 en A2 leiden voor wat betreft externe veiligheid niet tot knelpunten in relatie met de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wet en het beleid van de gemeente. Wel dient een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven vanwege de stijging in groepsrisico.

Ten tijde van de rapportage externe veiligheid, zoals opgenomen in de bijlage 6, is voor de risico's door vervoer over weg, water of spoor de nota Risiconormering gevaarlijke stoffen als beoordelingskader gebruikt. In deze rapportage is gemeld dat er een nieuw beleid ontwikkeld werd, te weten het 'Basisnet'. Het Basisnet is op 1 april 2015 vastgesteld. Het Basisnet heeft betrekking op de rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. De in de rapportage gehanteerde verkeersgegevens van de rijkswegen zijn overeenkomstig die van het Basisnet. Het Basisnet leidt niet tot andere conclusies en aanbevelingen.

De aardgas hogedruk buisleidingen

Bij de aardgas hogedruk buisleidingen zijn in overleg met de beheerder (de Gasunie) maatregelen genomen waardoor de kans op een calamiteit afneemt. De ligging van het hotel in het plangebied is zodanig gekozen dat op een zo groot mogelijke afstand van de buisleidingen wordt gebleven. Beide maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico afneemt.

De Gasunie heeft op 16 november 2012 te kennen gegeven dat de maatregel "Strikter beheer" het risico voldoende terugdringt. Voorts is aangegeven dat de afstand tot de hogedruk-aardgasleiding minimaal 5 meter dient te bedragen inclusief de ruimte die nodig is voor het realiseren van het gebouw. Tijdens de bouw is markering van de strook met een moeilijk verplaatsbaar hekwerk nodig. Binnen de afstand van 5 meter tot de leiding mogen ook geen andere leidingen worden aangebracht, noch kruisend, noch parallel. Binnen 0,5 meter afstand tot de hogedruk-aardgasleiding mag niet machinaal worden gegraven. Verder zijn werkzaamheden vermeld waarvoor een aanlegvergunning met toestemming van de Gasunie nodig is. Dit is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

In het ontwerp van het hotel kan rekening worden gehouden met de aanwezigheid van buisleidingen, door het treffen van effectreducerende maatregelen. Hierdoor hebben de personen binnen het hotel minder kans op letsel en wordt de zelfredzaamheid vergroot. Daarnaast kan in de ontwikkeling meegenomen worden hoe de effecten het beste te bestrijden, via faciliteiten voor de hulpverleners.

Inmiddels is met de Gasunie een overeenkomst gesloten waardoor het uitvoeren van de risicoreducerende maatregel 'strikte begeleiding van werkzaamheden' is geborgd.

Ten aanzien van de gasleiding onder de Ploegstraat geldt een te hanteren afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding voor bouwen en andere werkzaamheden. Ook is diepwortelende begroeiing niet toegestaan en is voorafgaand aan werkzaamheden overleg met de Gasunie gewenst. Dit is in de regels van onderhavig bestemmingsplan geborgd.

Het vliegveld Eindhoven Airport

De ontwikkeling van het recreatie en verblijfcluster ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour en voldoet hiermee aan de eis voor het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico is er wettelijk gezien geen formele eis en kan het bevoegd gezag de ontwikkeling goedkeuren.

De regio Eindhoven heeft voor het ruimtelijk ontwerp binnen de 10^{-6} contour in combinatie met de beoogde functies een personendichtheid van 100 personen per hectare als richtwaarde in het beleid opgenomen. Aangezien het hotel buiten de 10^{-6} contour ligt wordt hieraan het beleid van de regio Eindhoven voldaan.

De gemeente Best heeft beleid opgesteld waarin niet meer dan 100 personen per hectare aanwezigheid uitgangspunt is voor het invloedsgebied op het gebied van externe veiligheid. Hoewel het hotel hierboven komt, neemt dit niet weg dat de ontwikkeling te verantwoorden is door het bevoegd gezag, waarbij gemotiveerd van het beleid moet worden afgeweken (wat volgens deze beleidsvisie voor het groepsrisico mogelijk is). Er zijn andere voorbeelden waarbij het geen probleem is dat er hotels en/of personendichtheden boven de 100 pers./ha binnen het invloedsgebied van vliegvelden liggen. Dit wordt bijvoorbeeld mogelijk gemaakt door de gasten geheel of gedeeltelijk te beschouwen als passagiers en daarmee te beschouwen als een onderdeel van de luchthaven². Gezien de ontwikkeling van het recreatie- en verblijfcluster in relatie met de gewenste ontwikkeling van “t-Best in het A2 zone verhaal” is dit een goed uitgangspunt. Wel dienen de mogelijk aanwezige personen natuurlijk in de ontruimingsplannen meegenomen te worden en in de communicatie met de hulpverleningsdiensten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is op de betreffende locatie goed te verantwoorden, door:

- De mogelijkheden in het ontwerp rekening te houden met externe veiligheid.
- De beperkte stijging van het groepsrisico.
- De mogelijke maatregelen om de faalkans te verkleinen.
- De mogelijke bouwkundige maatregelen om effecten te beperken.
- De mogelijke voorzieningen die te treffen zijn voor hulpverlening
- De goede zelfredzaamheid van aanwezigen
- De inpasbaarheid binnen de gewenste ontwikkeling in de regio.

Overleg met de Veiligheidsregio

Op 11 februari 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio, vertegenwoordigers van gemeente Best, initiatiefnemer en SPA-ingenieurs. De weg, de buisleiding en het vliegverkeer. Dit is aanleiding geweest voor een tweede gesprek met de Veiligheidsregio, de Gemeente en Teunissen architecten op 4 april 2014. Hieruit blijken de volgende risico's relevant:

- a. gasleiding fakkelfbrand
- b. snelweg Bleve (boiling liquid expanding vapour explosion)
- c. luchthaven vliegtuigongeval

² Onder externe veiligheid van luchthavens wordt verstaan het risico van vliegtuigongevallen waaraan personen blootstaan die zich buiten de begrenzingen van het aangewezen luchtvaartterrein en eventuele ontheffingsgebieden in het gebied rond de luchthaven bevinden.

Deze risicofactoren zijn besproken op een drietal aspecten, namelijk zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Onder de kop "verantwoording groepsrisico" is een overzicht opgenomen van de maatregelen die worden genomen.



Figuur 28 Calamiteitenroute

Explosieven

In het "Vooronderzoek gemeente Best in relatie tot voorrangsgebieden" is Best aangewezen als risicogebied voor conventionele explosieven. Het uitvoeren van werkzaamheden dient op veilige wijze te kunnen plaatsvinden. Onderzoek hiernaar zal plaatsvinden vóór aanvraag van de omgevingsvergunning.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg op het ontwerpbestemmingsplan is de reactie verkregen van de VRBZO. Deze is bijgevoegd als bijlage 18 bij deze bestemmingsplantoelichting. Hierin wordt verwezen naar de notitie "aanvullingen en wijzigingen Hotel Best" (d.d. 29 januari 2016, zie bijlage 22) en het eindrapport "Onderbouwing onderdeel externe veiligheid voor het bestemmingsplan Van der Valk te Best" door AVIV (kenmerk 152908 d.d. 17 november 2015, zie bijlage 21 van de bestemmingsplantoelichting). Bij de uitwerking van de plannen worden de vermelde aandachtspunten in acht genomen, zodat de plannen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hieraan voldoen. Het gaat daarbij met name om hittebestendigheid van de gevel, bluswatervoorzieningen, de situering van ondergronds parkeren en de vluchtmogelijkheden.

Verder heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant hierop een reactie ingebracht, waaruit blijkt dat zij de reactie van het VRBZO onderschrijft. Het advies is om in aanvulling hierop de noordgevel van het gebouw brandwerend uit te voeren met een hittebestendigheid van 35 kW/m² om de kans op slachtoffers bij een incident met een gasleiding te verminderen.

Tevens wordt verzocht om een meer uitgebreide beschrijving van het scenario van een fakkelbrand en het opnemen van een lijst van alle maatregelen (gebouwwontwerp en -ligging, bouwkundig en organisatorisch) ter beperking van het GR.

Scenario Fakkelbrand gasleiding:

Zoals in het eindrapport van AVIV (zie bijlage 21) is beschreven, is een incident in de vorm van een fakkelbrand als gevolg van de nabijgelegen gasleidingen vooral verticaal gericht. Er is in horizontale zin sprake van een 100% letaliteitsgebied, waarbinnen vanwege de optredende warmtestraling alle brandbare elementen op relatief korte termijn in brand raken. Bij gasleiding A-521-07 staat het gehele hotelgebouw binnen die 100% letaliteitsgrens, die op 110 meter afstand van de leiding ligt. De volgende maatregelen zijn belangrijk:

- Vluchtwegen via twee trappenhuizen:
- Voldoende tijdelijke schuilmogelijkheden
- Voorontruiming geïnstrueerd personeel
- Informatieverstrekking aan gasten

Behalve de zogenaamde schaduwzijde van het gebouw is de ondergrondse parkeergarage als schuilmogelijkheid aan te merken mits de constructie voortschrijdende instorting voorkomt. Dit vormt uitgangspunt bij de bouwkundige uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning.

Lijst van maatregelen:

Om het groepsrisico beperkt te houden, zijn de volgende uitgangspunten beschouwd, de:

- mogelijkheden in het ontwerp rekening te houden met externe veiligheid.
- beperkte stijging van het groepsrisico.
- mogelijke maatregelen om de faalkans te verkleinen.
- mogelijke bouwkundige maatregelen om effecten te beperken.
- mogelijke voorzieningen die te treffen zijn voor hulpverlening.
- goede zelfredzaamheid van aanwezigen.
- inpasbaarheid binnen de gewenste ontwikkeling in de regio.

Deze 3 thema's zijn:

1. Zelfredzaamheid
2. Bereikbaarheid
3. Bestrijdbaarheid

<u>Aanwezige risicobronnen</u>		<u>Risico</u>		<u>Effect</u>
Snelweg A2	»	BLEVE	»	-warmtebelasting -drukbelasting
Vliegveld	»	Ongeval	»	-brandhaarden -instorting
Gasleiding	»	fakkelbrand	»	-Warmtestraling

Onder de kop "verantwoording groepsrisico" is een overzicht opgenomen van de maatregelen die worden genomen.

Vliegveld

De gemeente Best heeft een beleid opgesteld met als uitgangspunt dat niet meer dan 100 personen per hectare aanwezig zijn in het invloedsgebied. Het hotel zal over die persoonlijkheid heengaan. Echter, hiermee is niet gezegd dat de ontwikkeling niet te verantwoord is door het bevoegd gezag. Er kan gemotiveerd van het beleid worden afgeweken. De realisatie van het hotel ligt in het verlengde van de ontwikkeling van t-Best en is daarmee een gewenste ontwikkeling. De mogelijk aanwezige personen worden in de ontruimingsplannen en in de communicatie met de hulpverleningsdiensten meegenomen.

Voor vliegverkeer geldt dat het gebouw zelf niet als bescherming te beschouwen is in geval van calamiteit. Wel is het verstandig de grote zalen voor conferenties in de zuidoost hoek te projecteren, opdat de activiteiten met het grootste aantal personen zo veel mogelijk afgeschermd worden gelet op de routes die de vliegtuigen afleggen.

Overige maatregelen betreffen maatregelen die in het kader van de uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgewerkt en waarover nader overleg en afstemming plaatsvindt met de gemeente en de VRBZO. Specifiek is er daarbij aandacht voor de bouwkundige constructie in relatie tot vlucht- en schuilmogelijkheden en het voorkomen van voortschrijdende instorting.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en besprekingen (zie hiervoor) blijkt dat het groepsrisico uitgebreid verantwoord moet worden op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, artikel 12, punten a t/m g) en beperkt verantwoord op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikelen 7, 8 en 9). In het onderstaande worden de onderdelen uit het Bevb behandeld, waarmee ook meteen de relevante onderdelen uit het Bevt behandeld worden.

a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;

b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar;

Ad. a. en b.:

In bijlagen 6 en 7, zijn de dichtheden van personen binnen het invloedsgebied vermeld. Zoals in bijlagen 6 en 7 is opgenomen is bij maatgevende buisleiding A-521-07 een stijging te zien. Bij de maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding stijgt van 80 slachtoffers en een frequentie van $1.19E^{-007}$ naar 446 slachtoffers en een frequentie van $2.27E^{-007}$. Ten gevolge van deze buisleiding wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;

Ad. c.:

Bij de aardgas hogedruk buisleidingen zijn in overleg met de beheerder (de Gasunie) maatregelen genomen waardoor de kans op een calamiteit afneemt. De ligging van het hotel in het plangebied is zodanig gekozen dat op een zo groot mogelijke afstand van de buisleidingen wordt gebleven. Beide maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico afneemt.

De Gasunie heeft op 16 november 2012 te kennen gegeven dat de maatregel "Strikter beheer" het risico voldoende terugdringt. Het volgende is afgesproken:

- Bij de aardgas hogedruk buisleidingen kunnen in overleg met de beheerder (Gasunie) effectreducerende maatregelen worden genomen, waardoor de kans op een calamiteit afneemt: zoals gronddekking op de aardgasleiding of tijdens werkzaamheden in de buurt van de leiding, de ligging van de leiding met linten of hekwerk extra duidelijk aangeven.
- Extra monitoring door de Gasunie.
- Tevens zullen er, ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe nabijheid van de hogedruk aardgastransportleidingen onderstaande activiteiten binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hogedruk aardgastransportleidingen (belemmerde strook), niet zijn toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder:
 - Het oprichten van enig bouwwerk.
 - Het aanbrengen van diep wortelende en/ of hoog opgaande beplanting.
 - Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging.
 - Het verrichten van grondroeractiviteiten (bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk.
 - Diepploegen.
 - Het aanbrengen van gesloten verhardingen.
 - Het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.
 - Het aanleggen van waterlopen of het vergraven van, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.
 - Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, en ander straatmeubilair.
 - Het indrijven van voorwerpen in de bodem.
 - Zware transporten over de hogedruk aardgastransportleiding heen zonder toepassing van een ontlastende constructie van bijv. draglineschotten.

d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;

Ad. d.:

Voor deze specifieke locatie zijn in verband met de eigendomssituatie en de gewenste realisatie van een hotel, geen andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen overwogen. Wel worden er veel maatregelen getroffen waardoor de risico's beperkt blijven (zie overige punten). De ligging van het hotel in het plangebied is zo gekozen dat een zo groot mogelijke afstand tot de buisleidingen wordt gerealiseerd.

e. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

Ad. e. en f.:

De volgende maatregelen worden genomen

- De locatie dient voor hulpdiensten van 2 zijden bereikbaar te zijn, waarmee nog geen rekening was gehouden. In figuur 28 is daarom een calamiteitenroute met noodontsluiting naar de Ploegstraat opgenomen, zodat in de gewenste bereikbaarheid is voorzien (Twee onafhankelijke toegangswegen).
- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen met een capaciteit van 60 m³ per uur) zullen bij het in gebruik nemen van het hotel beschikbaar zijn. Geboorde putten zijn secundair en hebben geen aanvullende voorzieningen nodig.
- Als tertiaire bluswatervoorziening dient in overleg met de grondeigenaar van de waterplas ten noorden van het plangebied bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Hiervoor is een opstelplaats nodig. In overleg met VRZOB, de grondeigenaar en de initiatiefnemer moet dit nader worden uitgewerkt als het bestemmingsplan is vastgesteld.
- Teunissen architecten beschouwt met een constructeur op welke wijze het gebouw bij calamiteit instort. De hoogte van het gebouw wordt op deze wijze niet langer belemmerd vanwege het aspect veiligheid
- De parkeergarage bevindt zich enkel binnen het bouwvlak en het parkeren vindt voor het overige plaats op maaiveldniveau, zodat de hulpdiensten alle locaties goed kunnen bereiken.

g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad. g.

- Activiteiten betreffen slapen, horeca, feesten, vergaderingen, congressen, waarbij geen grote groepen met verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn.
- Bezoekers moeten kunnen vluchten van de risicobron af. Zowel in oostelijke als westelijke richting worden vluchtmogelijkheden gecreëerd.
- Minimaal 2 trappenhuizen, ook oost- en west georiënteerd. De trappenhuizen zijn inpan-dig en komen rechtstreeks naar buiten uit.
- Het hotel wordt voorzien van een sprinklerinstallatie.
- Het hotel heeft geen doodlopende einden.
- De hoofdentree ligt in het verlengde van het trappenhuis.
- De hoofdentree wordt op de richting van vluchtroutes georiënteerd.
- Het plangebied krijgt een calamiteitenontsluiting op de Ploegstraat, hoewel de VRZOB dit niet noodzakelijk acht.
- Een bedrijfsnoodplan en bedrijfshulpverlening zijn aanwezig. Er dient geoefend te worden met de scenario's zoals beschreven in bijlage 2 van het advies van de VRZOB.
- De beglazing zal uitgevoerd worden als veiligheidsglas.
- De ondergrondse parkeergarage is als schuilmogelijkheid aan te merken mits de constructie voortschrijdende instorting voorkomt. Dit vormt uitgangspunt bij de bouwkundige uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning.
- Het gebouw zal voorzien worden van een afsluitbare mechanische ventilatie installatie. Bij een toxicologische calamiteit zal de buitenluchttoevoer afgesloten kunnen worden.

Het bestuur van de regionale brandweer wordt, in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding en de rijkswegen A50 en A2.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is aanleiding geweest voor het in overleg met de gemeente en de Veiligheidsregio treffen van maatregelen. Het gaat daarbij onder meer om maatregelen bij de buisleidingen, het situeren van het gebouw op grootst mogelijke afstand, het rekening houden met vluchtroutes, materiaalkeuze en wijze van instorten van het gebouw bij calamiteit. Het plan is voorbereid met in acht name van deze maatregelen, zodat het risico zo veel mogelijk is beperkt. Voor de specifieke maatregelen verwijzen wij naar de onderzoeken, memo en verslaglegging externe veiligheid die zijn opgenomen in de bijlagen, alsmede bovenstaande lijst. Enkele maatregelen komen op gebouwniveau aan de orde. Deze worden bij de beoordeling op de aanvraag omgevingsvergunning meegewogen. Het aspect externe veiligheid vormt zo geen belemmering voor de beoogde functie op deze locatie.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving en invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector). Deze laatste categorie is beschouwd in het kader van milieuzonering (paragraaf 4.1).

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

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

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv -5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Het nu beoogde hotel is gericht op verblijf van personen en valt volgens de definitie uit deze wet dan ook onder een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor die-

ren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Er zijn geen geurbelastende (agrarische)bedrijven in of nabij het plangebied aanwezig.

Conclusie

Het hinderaspect geur is voor het plan niet belemmerend.

5.7 Bodem en archeologie

Bodem

Door Econsultancy is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Het actualiserend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op deze locatie en de bestemmingsplanherziening. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 .

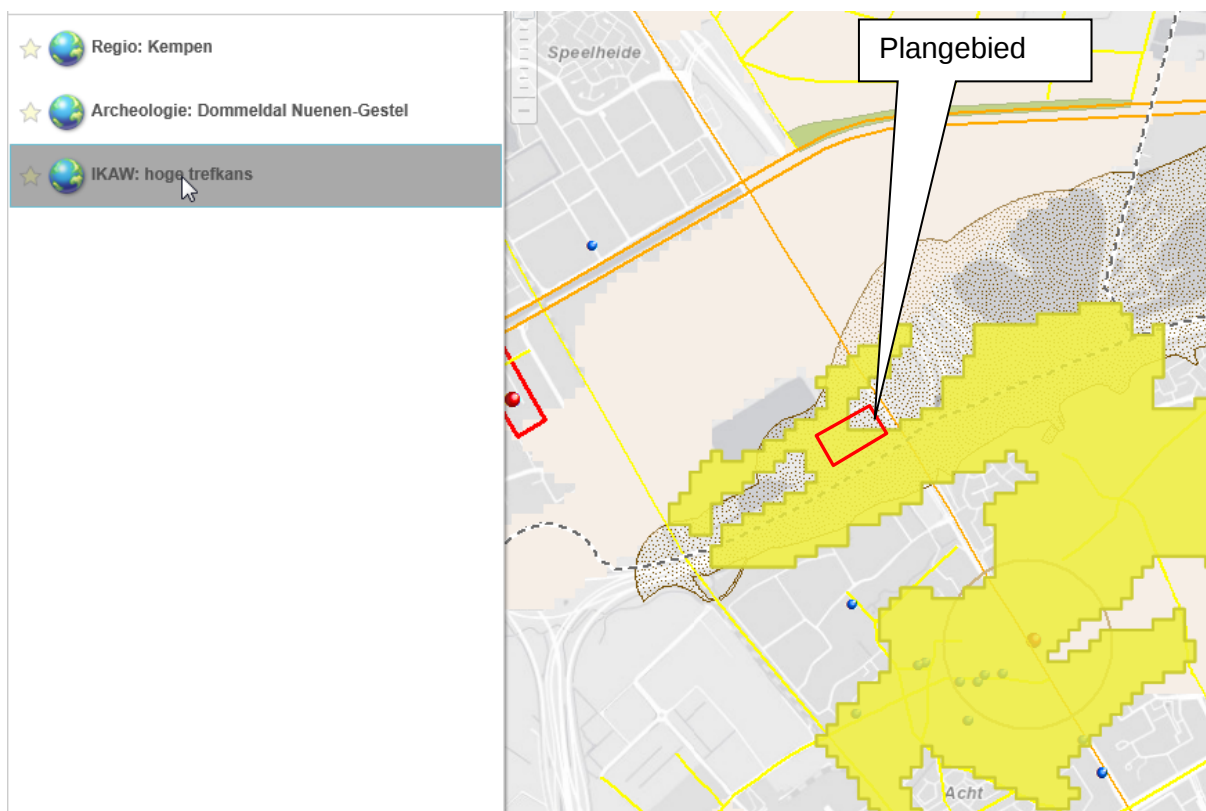
De top laag van de bodem bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. De bodem daaronder bestaat uit uiterst tot matig siltig, zeer fijn zand. De bodem is plaatselijk roesthoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Evenmin zijn op of onder het maaiveld asbestverdachte materialen aangetroffen.

Voor het deel van het plangebied dat in gebruik is als weiland/akker, zijn in de onderzochte bodem geen verontreinigingen aangetroffen. Voor dit deel bestaan dan ook geen belemmeringen voor nieuwbouw op deze locatie.

Voor het deel dat is ingericht als siertuin bij de woning aan de Ploegstraat, is een lichte verontreiniging aangetroffen met cadmium, PAK en PCB. De kwaliteitsklasse is "wonen". Gelet op de aard van de verontreiniging bestaat er geen reden tot nader onderzoek en is er gelet op de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

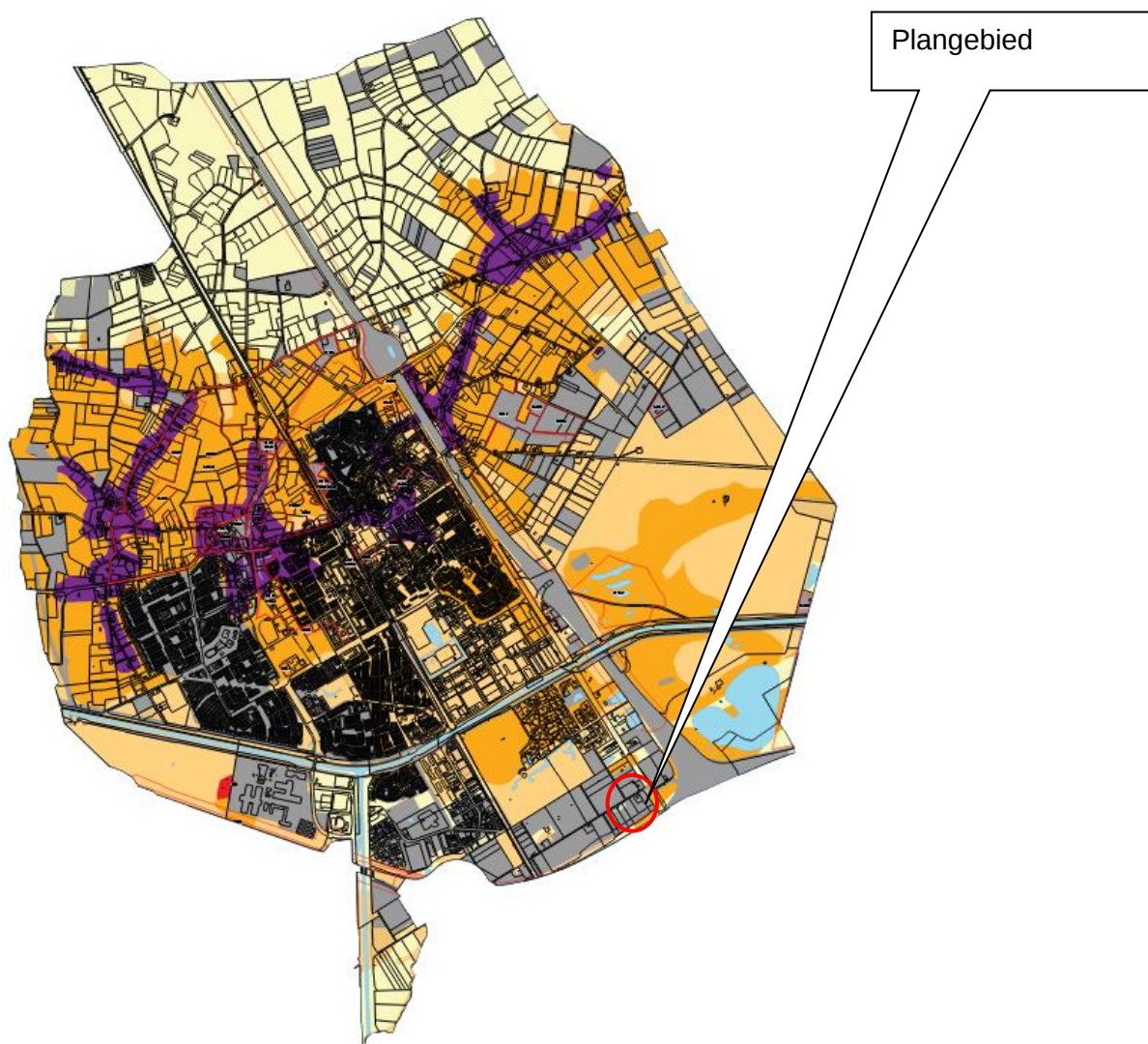
Archeologie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant heeft het plangebied grotendeels een hoge of middelhoge archeologische waarde.



Figuur 29 Uitsnede uit de Chw van Noord-Brabant

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.



Legenda

Gemeentegrens_best	Historische kern
Vondstmeldingen	Hoge verwachting
Onderzoeksmeldingen	Middelhoge verwachting
Kadastraal_lijn	Lage verwachting
Mogelijk verstoringen	Verstoringen
Wettelijk beschermd monument	Water
Archeologisch waardevol gebied *nummers verwijzen naar de catalogus	

Figuur 30 Uitsnede uit de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van gemeente Best.

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.

Conclusie

Voor de locatie van het plangebied geldt dat ter plaatse sprake is van verstoringen. Nader archeologisch onderzoek of het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van (verwachte) archeologische waarden ter plaatse is niet nodig. In geval van het aantreffen van vondsten bij werkzaamheden in het plangebied dient overigens wel melding plaats te vinden bij de gemeente Best, waarna in nader overleg moet blijken of werkzaamheden kunnen worden hervat dan wel nader onderzoek nodig is.

5.8 Ecologie

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de locatie van het plangebied aan de Ploegstraat/Eindhovenseweg-Zuid in Best (bijlage 1).

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel IV. Hierbij is vermeld of de ingreep verstorend werkt en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen.

Tabel IV. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vieermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaastplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		ja	nader te bepalen	nader te bepalen	mogelijk	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Op ca. 9 km van het plangebied liggen enkele Natura-2000 gebieden. Op een dergelijke afstand is er geen sprake meer van lichthinder of geluidhinder op het Natura-2000 gebied als gevolg van de realisatie van het plan. Aan de hand van een Effectenscan EHS (Bijlage 15) zijn de mogelijke effecten op de EHS beoordeeld. Uit het effectenonderzoek EHS is gebleken dat op basis van de huidige gegevens de aspecten “waterhuishouding” en “rust en stilte” van met name de EHS-strook aan de zuidzijde van de projectlocatie mogelijk tijdelijk worden aangetast. Indien van toepassing dient er een bemalingadvies te worden opgesteld waarin maatregelen worden opgenomen ter bescherming van de hydrologie van de EHS. Met betrekking tot het aspect rust en stilte wordt voorgesteld om dit per broedseizoen in samenwerking met de beheerder (Brabant Landschap) te beoordelen in hoeverre passende maatregelen hieromtrent aan de orde zijn.

De wezenlijke kenmerken en (natuur)waarden van de EHS zullen door de realisatie van het hotel niet worden aangetast. Door het aan te leggen landschap rondom het hotel te verweven met de naastgelegen compensatiestrook zullen de aspecten natuurwaarden, landschapsstructuur en belevingswaarde van de EHS ter plaatse worden versterkt.

Teneinde te bepalen of er mogelijk effecten ontstaan als gevolg van deposities als gevolg van de realisatie van het plan is een depositieberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 14.

Alle waarden zijn onder de 0,051 mol/ha/jr en daarmee niet relevant.

De stikstofemissies zijn binnen een straal van 10 kilometer omgerekend naar deposities in natuurgebieden. Alle resultaten ter plaatse van Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten in de omgeving zijn 0,00 mol N/ha/jaar. De drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar wordt derhalve niet overschreden waardoor er ook geen melding of vergunning noodzakelijk is in het kader van de Natuurbeschermingswet. De rapportage is opgenomen in bijlage 14.

5.9 Watertoets

Deze paragraaf beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Europees beleid - Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte-water en het grondwater.

Rijksbeleid - Nationaal waterplan

In het nationaal waterplan (NWP) is het Rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water moet plaatsvinden. Nadrukkelijker moet rekening worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

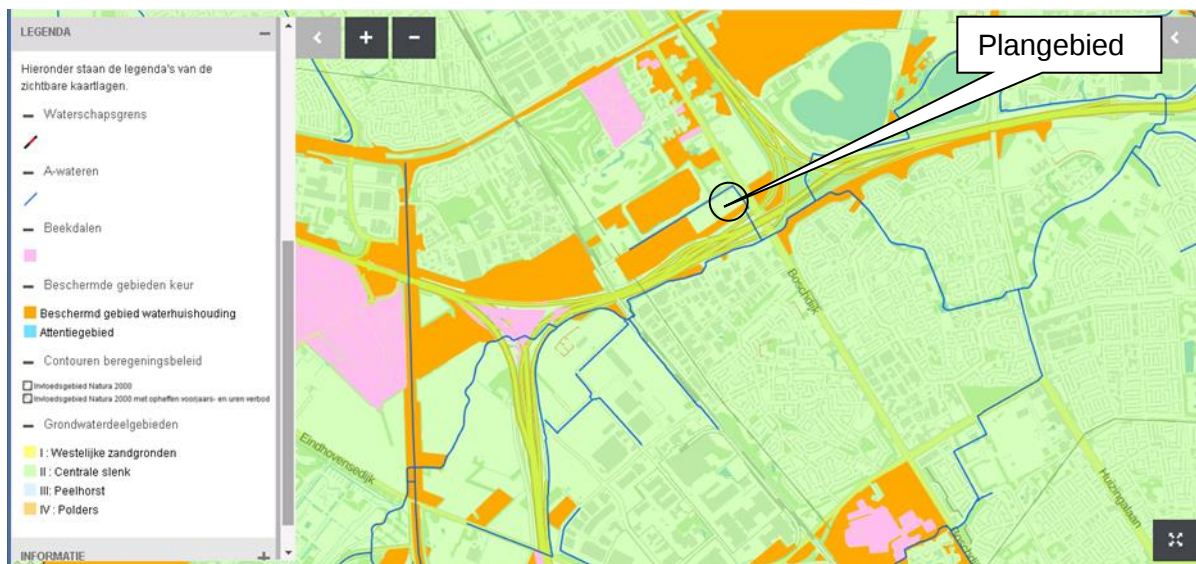
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat water een mede sturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst.

De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Op 13 maart 2012 trad de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking, die de Nota Ruimte opvolgt. In toenemende mate legt de Rijksoverheid de belangen neer bij lagere overheden, tenzij het een direct rijksbelang betreft. Voor meedenken en meebetalen is een sterk terughoudende rol voor de Rijksoverheid neergelegd. De SVIR is voor water uitgewerkt in het Nationaal Waterplan (NWP).

In september 2013 is het Deltaprogramma 2014 Werken aan de Delta aangeboden aan de Tweede Kamer. In de nieuwe benadering voor waterveiligheid wordt niet alleen gekeken naar de kans op een overstroming, maar worden ook de gevolgen meegewogen. Op die manier krijgt iedere Nederlander die woont achter de dijk dezelfde basisveiligheid. In het Deltaprogramma wordt een nieuwe normering voor waterveiligheid ontwikkeld en uitgewerkt. Dit jaar zijn belangrijke stappen gezet op weg naar deze nieuwe normering. Tegelijk met het DP2014 is de Nationale Visie Kust uitgebracht waarin de visie voor een veilige kust gekoppeld is aan ruimtelijke opgaven langs de kust. Voor het plangebied leidt dit beleid niet tot concrete maatregelen of beperkingen.



Figuur 31 Keur per 1 september 2015

Op 1 september 2015 is de Keur van het Waterschap De Dommel in werking getreden. Deze bevat regels voor waterkeringen, de beschermingszones en regels omtrent lozingen en vergunningplicht. Voorts is bepaald dat niet mag worden gebouwd in waterbergingsgebieden en gelden regels bij grondwateronttrekking.

Onderhavig plan ligt niet op of nabij waterkeringen en is geen waterbergingsgebied. Vanwege de ligging van de A-watergang ER37 langs de rand van het plangebied zijn de regels van de Keur van toepassing binnen 5 meter van de insteek van de watergang, waarvan melding is gemaakt aan de initiatiefnemer.

Volgens de kaart “Algemene regels afvoer regenwater door oppervlakteverharding 2015” ligt het plangebied in een “gemiddeld gevoelig gebied”. De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ligt tussen de 0.40 en 0.80 m –mv, er is geen kans op inundatie. De gevoeligheidsfactor ter plaatse is $\frac{1}{2}$, er is sprake van infiltratie en derhalve kan met een compensatie van 30 mm worden gerekend in plaats van 60 mm.

Voor de watertoets is uitgegaan van de maximale planologische situatie voor wat betreft bebouwing en verharding.

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2	Lozing op
Daken	0	2800	via waterberging op watergang E37
Terrein verharding	0	7100	via waterberging op watergang E37
Onverhard terrein	28000	18100	
Totaal	28000	28000	

Op basis van dit uitgangspunt is berekend of de in het Landschapsplan (bijlage 10) opgenomen waterberging voldoende is om het afstromende hemelwater te bergen: $9.900\text{m}^2 \times 0,03\text{ mm} = 297\text{ m}^3$ hemelwaterberging en -infiltratie. Dit wordt ruimschoots behaald in de 2.000 m^2 te realiseren waterberging, bij een waterdiepte van 15 cm of meer. Desalniettemin is voorzien in een noodoverstort op de A-watergang, waarvoor een watervergunning wordt aangevraagd. In onderstaande afbeelding is het Landschapsplan gevisualiseerd. Taluds zullen minimaal 1:10 krijgen, zodat de flauwe oevers geschikt zijn voor een variatie aan vegetatie. Weliswaar is de GHG relatief hoog, in de praktijk is de kans reëel dat de poelen regelmatig droog staan, de gemiddelde grondwaterstand ligt op ca. 1,0 m –mv (zie bijlage 2).



Figuur 32 Uitsnede Landschapsplan (bron: Hollandschap, december 2015)

Het hemelwater afkomstig van de met klinkerbestrating verharde parkeerplaats wordt door een olie/benzine afscheider geleid alvorens naar de bergingsvoorzieningen te worden gebracht.

Nadere afstemming hierover met gemeente en het Waterschap is onderwerp van overleg. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de waterkwaliteit en – kwantiteit op voorgestelde wijze het best wordt geborgd. Aandacht dient te bestaan voor de veiligheid en natuurvriendelijkheid van het beoogde bassin, alsmede het afkoppelen van hemelwater en uitloogbaarheid van materialen met het oog op de bebouwing.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Veiligheid hoog water	Nee	Het plangebied ligt volgens www.risicokaart.nl niet in een overstromingsgebied.
Wateroverlast	Nee	Bij de gemeente Best zijn ter plaatse geen klachten over hemelwater bekend.
Riolering	Ja	Een rioolstelsel met voldoende capaciteit ligt op enige afstand van het plangebied. Het aansluiten op deze riolering wordt door de initiatiefnemer bekostigd.
Watervoorziening	Nee	Het behoud van de wateraanvoerende functie voor benedenstroomgebied is niet aan de orde.
Volksgezondheid	Nee	Met het plan wordt oppervlaktewater toegevoegd. De afvoer van schoon hemelwater van bebouwing naar dit oppervlaktewater leidt naar verwachting tot een goede kwaliteit oppervlaktewater. Het potentieel risico voor blootstelling aan watergerelateerde plagen en ziekten is gering.
Bodemdaling	Nee	Het plangebied ligt niet op gronden die hiervoor gevoelig zijn.
Overlast grondwater	Nee	Grondwateroverlast is ter plaatse niet bekend.
Oppervlaktewater kwaliteit	Nee	Met het plan wordt oppervlaktewater toegevoegd. De afvoer van schoon hemelwater van bebouwing naar dit oppervlaktewater leidt naar verwachting tot een goede kwaliteit oppervlaktewater.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.
Verdroging/kwel	Nee	Het plangebied ligt niet in een anti-verdroging-milieuherstel gebied. Er is geen sprake van kwel in de plangebieden.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet in een ecologisch zeer waardevol gebied. In het plangebied is tevens geen EHS water aanwezig. Wel kan het nodig zijn om tijdens de realisatie van de parkeerkelder maatregelen te nemen om de natte natuur van de EHS te beschermen.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Inrichting en beheer	Ja	In het plangebied is een a-watgang (ER37) aanwezig, waarop de Keur 2015 van toepassing is, en enkele overige watgangen. Na planrealisatie is sprake van (infiltratie)vijvers. Deze zullen door initiatiefnemer worden beheerd. Deze krijgt een veilige, vriendelijke inrichting met kans voor waarden voor beleving en ecologie.

Bij realisatie van het plan wordt in de adequate aanleg van voldoende oppervlaktewater voorzien. Een toename verhard oppervlak van minder dan 10.000 m² valt onder de algemene regels, daarboven geldt een watervergunningplicht.

De wijze van afkoppeling en aansluiting op de riolering wordt in overleg met de gemeente uitgewerkt. De bemalingswerkzaamheden en hemelwaterbergingsvoorziening voldoen aan de Keur 2015, de beleidsregels en de bijbehorende algemene regels.

Voor de bemaling wordt rekening gehouden met: de tijdelijke onttrekking:

- Onttrekkingen minder dan 50.000 m³ per maand en niet langer dan 6 maanden voldoen aan de algemene regels. Daarboven is een watervergunning nodig en wordt de onttrekking getoetst dat dit geen negatief effect heeft op de EHS.
- de lozing van het water: Vanaf 50 m³/uur is een meldingsplicht. Boven 100 m³/uur is een watervergunning nodig.

Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunning afstemming plaatsvinden met betrekking tot de realisatie van de parkeerkelder en de effecten van de daarvoor benodigde ontwatering.

5.10 Verkeer

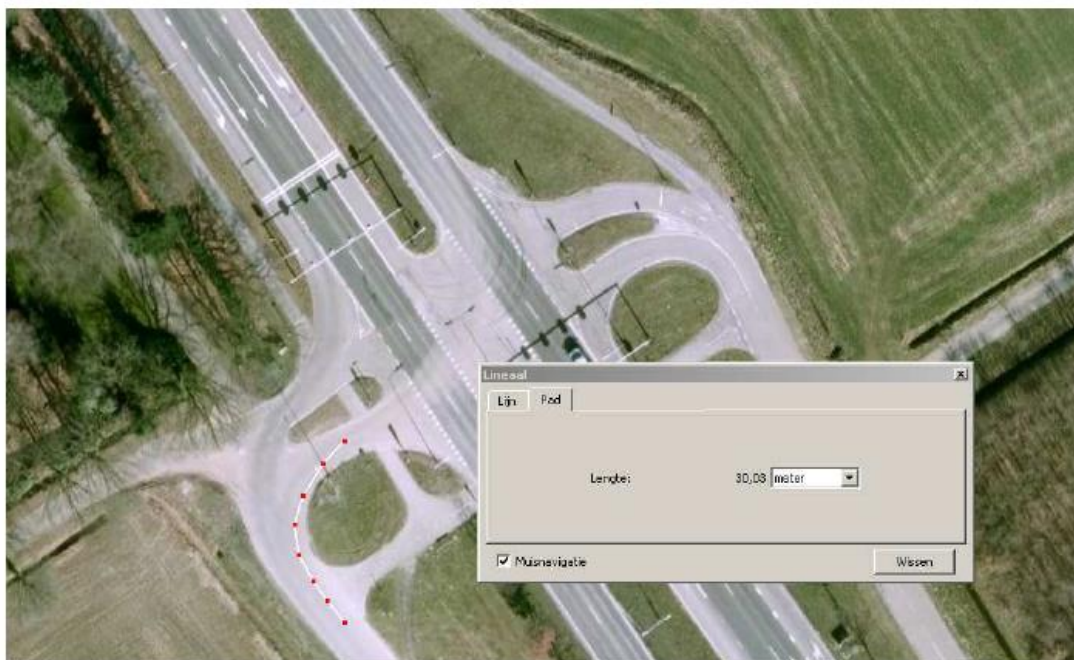
Door Goudappel – Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de nieuwe functies in het plangebied. Voorts is beschouwd in hoeverre de bestaande infrastructuur aanpassing behoeft naar aanleiding van het plan. De rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting.

In het verkeersonderzoek wordt voor de parkeernormen aangesloten bij het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Parkeernota 2015, voor de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages op basis van ervaringscijfers.

Op basis van CROW kencijfers en ervaringscijfers blijkt dat, afhankelijk van de aanwezigheidspercentages per functie, sprake is van dubbelgebruik in de parkeerruimte. Op basis van het dubbelgebruik blijkt dat het parkeerterrein van 359 parkeerplaatsen op alle momenten van de dag en de week voldoende capaciteit biedt om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde voorzieningen.

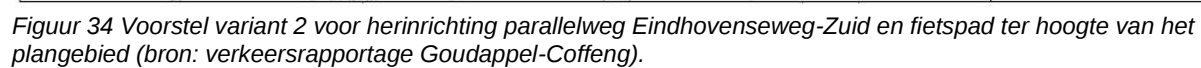
Qua verkeersgeneratie blijkt het plan te leiden tot ca. 884 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag per etmaal. De verkeersintensiteit op de Eindhovenseweg-Zuid zou daarmee in 2030 uitkomen op ca. 12.600 richting Best en 12.100 richting Eindhoven.

De capaciteit van de Eindhovenseweg-Zuid is met 40.000 mvt/etmaal ruim voldoende om dit goed te kunnen verwerken. Aan de hand van verkeersintensiteiten op de Eindhovenseweg-Zuid en de verkeersregelininstallatie ter plaatse is met COCON berekend dat het verkeer bij de geregelde verkeersinstallatie in drukke perioden binnen 90 seconden kan worden verwerkt. De opstellengte voor het verkeerslicht neemt toe tot circa 30 meter, waardoor wachtende auto's het relatief intensieve doorgaande fietsverkeer ter plaatse kunnen hinderen; zij staan verder dan de toegang tot het fietspad naar het verkeerslicht.



Figuur 33 Opstellengte op luchtfoto (bron: verkeersrapportage Goudappel-Coffeng)

De verwachting bestaat dat een zogenaamd “Olifantenpaadje” ontstaat. Om een en ander in goede banen te leiden en het verkeer goed te scheiden en goede doorstroming te bewerkstelligen zijn varianten opgesteld voor herinrichting. Variant 2 heeft hierbij de voorkeur, zie onderstaande afbeelding. Deze variant heeft namelijk een vrij liggend fietspad met conflict-vrije (veilige) route voor de fiets.



Figuur 34 Voorstel variant 2 voor herinrichting parallelweg Eindhoveneweg-Zuid en fietspad ter hoogte van het plangebied (bron: verkeersrapportage Goudappel-Coffeng).

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Sinds 1 januari 2010 geldt er een digitaliseringverplichting. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend in plaats van de analoge verbeelding (papieren plankaart). De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De beleidsdoelstellingen zijn zo veel mogelijk juridisch vertaald in de regels en op de verbeelding. Daarbij is gekozen voor het hanteren van een relatief ruim bouwvlak met de mogelijkheid om het bouwvolume aan te passen, zonder procedures te hoeven doorlopen. Voor de gebruiksvriendelijkheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage).

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels: Dit hoofdstuk bevat de begrippen en een regel over de manier waarop maten in dit plan worden gemeten.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingen: Dit hoofdstuk bevat de regels van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemming.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels: hierin zijn een aantal algemene en aanvullende regels opgenomen, waaronder algemene afwijkingsregels en een gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 tenslotte, bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

Bouwplan

Dit bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen het bouwplan concreet kan worden uitgewerkt. De ruimtelijke en functionele structuur ligt uiteraard op hoofdlijnen vast. Hierbij is rekening gehouden met de te benutten ruimte voor parkeren, water en landschapsinvestering. Voor het gehele plan geldt de randvoorwaarde dat de verdeling “rood” en “groen” zich verhoudt als 1/3 staat tot 2/3, waarbij verharding als rood wordt gerekend en water onder groen valt. Bij het bepalen van vlakken op de verbeelding is hiermee rekening gehouden, zodat hieraan in alle gevallen wordt voldaan. Leidend zijn uiteraard de bestemmingen en de bouwregels. Zo is voor Horeca een bouwvlak opgenomen in combinatie met een bebouwingspercentage. Voor het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 18 meter. Met de “specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte” is bepaald dat voor 30% van het bouwvlak tot maximaal 53,5 meter hoogte mag worden gebouwd. Hoger mag niet vanwege de veiligheid en de tunnel van Eindhoven Airport en het Instrument Landing System. Door de hoofdlijnen te regelen, leiden bijstellingen bij uitwerking van het architectonisch ontwerp niet direct tot strijdigheid. De investering in landschap is, als randvoorwaarde, meer specifiek uitgewerkt en geborgd in de algemene regels in combinatie met het Beplantingsplan.

Anderzijds zijn kaderstellende eisen geformuleerd, waaronder het areaal aan natuur en water vanwege de landschapsinvestering. Ook de locatie en afwikkeling van het verkeer en het parkeren zijn geborgd in dit bestemmingsplan. In aanvulling op de bestemmingen en het landschapsinvesteringsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden.

Bestemmingen

Groen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van nieuw groen en water. Dit is bedoeld voor het deel van het plan dat hoofdzakelijk voor groen en water wordt ingericht met extensief recreatief medegebruik (leisure voor langzaam verkeer), een en ander conform het beplantingsplan/inrichtingsplan. Er zijn geen gebouwen toegestaan, slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde als dat nodig is voor het groen. Ter voorkoming van schadelijke ingrepen is ook een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen. Conform de vereisten is 2/3 van het plangebied groen/blauw ingevuld en mag slechts 1/3 worden bebouwd.

Horeca

De horecabestemming maakt het hotel met ten hoogste 165 kamers mogelijk, met daaraan ondergeschikt het restaurant, de fitness, wellness en recreatie met alle overige benodigde faciliteiten. De toegestane horeca-activiteiten (tm categorie D) zijn gekoppeld aan categorieën die in artikel 1 (begrippen) zijn beschreven. Binnen deze bestemming is ook het parkeren voor het hotel toegestaan evenals de aanleg van tuinen, groen en water. Ondergrondse parkeren is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag voor hoogstens 60% worden bebouwd en tot een hoogte van maximaal 18 meter. Voor 30% daarvan geldt een grotere bouwhoogte, namelijk tot 53,5 meter. Een dienstwoning is niet toegestaan vanwege het weg- en vliegverkeerslawaai ter plaatse. Om aan de eisen van de Veiligheidsregio te voldoen en voldoende vluchtmogelijkheden te bieden ingeval van calamiteit is voor de vereiste noodontsluiting een specifieke aanduiding opgenomen.

Recreatie – Dagrecreatie

Binnen deze bestemming is enkel een natuurspeelterrein toegestaan, bij wijze van kleinschalige dagrecreatie dus nadrukkelijk geen verblijf. De enige toegestane bouwwerken zijn die van het natuurspeelterrein. De bouwhoogte is beperkt tot 10 meter voor speeltoestellen. Voor vlaggenmasten, erfafscheidingen en andere bouwwerken gelden respectievelijk 4, 3 en 2 meter als toegestane hoogte.

Dubbelbestemmingen

Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de ligging van de aardgastransportleidingen inzichtelijk te maken en primair te beschermen. Binnen de betreffende zone zijn gebouwen niet mogelijk. Binnen deze bestemming zijn een aantal andere werken aan een omgevingsvergunning verbonden, zodat de belangen van de leiding en de veiligheid hiervan niet worden geschaad. Afstemming met de leidingbeheerder, de Gasunie, is daarbij nodig.

Algemene regels

De antidubbelregel sluit uit dat een foutieve bepaling van bouwrechten ontstaat.

De algemene aanduidingsregels bepalen dat binnen de betreffende vlakken specifieke regels gelden over het bouwen en het gebruiken. Deze beperkingen gelden vanwege de belangen van de luchtvaart. In het plan zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen vanwege de ligging nabij Eindhoven Airport. Het gaat om

- de “geluidzone grote luchtvaart”. Hierbinnen zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.
- de “luchtvaartverkeerszone – ILS”. Binnen het gebied waarvoor het Instrument Landing System (ILS) geldt binnen de invliegroute en het daarbij behorende verstoringsvlak dat hoge obstakels de werking kunnen verstoren.

Algemene gebruiksregels regelen de voorwaarden waaraan het plan minimaal dient te voldoen, waaronder het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, de minimale hoeveelheid hemelwaterberging en –infiltratie en de landschapsinvestering.

Verder gelden algemene regels die enige flexibiliteit geven.

In de algemene regels zijn ook de bepalingen opgenomen ter borging van het aantal parkeerplaatsen en de uitwerking landschapsinvestering.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. De planvorming is voor kosten en risico van de initiatiefnemer. Het plan brengt ten aanzien van verkeer (aanpassing ventweg/inrit Eindhoveneweg-Zuid) en voor wat betreft landschappelijke investering bovenplanse kosten met zich mee. Met afspraken in een anterieure overeenkomst met de gemeente Best zijn de uitvoerbaarheid en dekking van het plan geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft enkele malen overleg plaats gevonden met een aantal belanghebbenden:

- Aantal omwonenden van de Ploegstraat
- Brabants Landschap
- Gemeente Best
- Provincie Noord-Brabant
- Gasunie
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio
- Kwaliteitsteam Brainpark Avenue
- Golf Best
- Aqua Best
- Vliegveld Eindhoven

In het voortraject is met diverse partijen afgestemd over de te hanteren uitgangspunten en voorwaarden. Het plan is voor inspraak en overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Brabant,
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,
- Gemeente Eindhoven
- Ministerie van Defensie, afdeling Zuid,
- Waterschap De Dommel
- Veiligheidsregio
- Gasunie

Dit heeft geleid tot de beantwoording door het gemeentebestuur van Best, zoals opgenomen in de Nota Vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan Van der Valk hotel Best heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van het ontwerp zijn er zienswijzen ingediend.

In bijlage 24 is de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Van der Valk hotel Best" opgenomen.

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 2. Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 3. Verkeersrapport

Bijlage 4. Onderzoek milieuzonering

Bijlage 5. Onderbouwing luchtkwaliteit

Bijlage 6. Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 7. Aanvullend onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8. Onderbouwing groepsrisico externe veiligheid

Bijlage 9. Verslag gesprek met veiligheidsregio en voortvloeiende acties

Bijlage 10. Landschapsplan en berekening Landschapsinvestering

Bijlage 11. Behoeftte onderzoek

Bijlage 12. Advies kwaliteitsteam Brainport Avenue

Bijlage 13 Matrix locatie onderzoek

Bijlage 14. Stikstofdepositie berekening

Bijlage 15. Effectanalyse EHS

Bijlage 16. Berekening hemelwaterberging

Bijlage 17. Onderzoek geluidbelasting op het hotel

Bijlage 18. Overlegadvies VRBZO

Bijlage 19. Nota vooroverleg

Bijlage 20. Beschrijving plan 20130173.R04a

Bijlage 21. Eindrapport AVIV externe veiligheid 152908

Bijlage 22. Aanvullingen en wijzigingen Hotel Best 29 januari 2016

Bijlage 23. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 24. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Van der Valk hotel Best