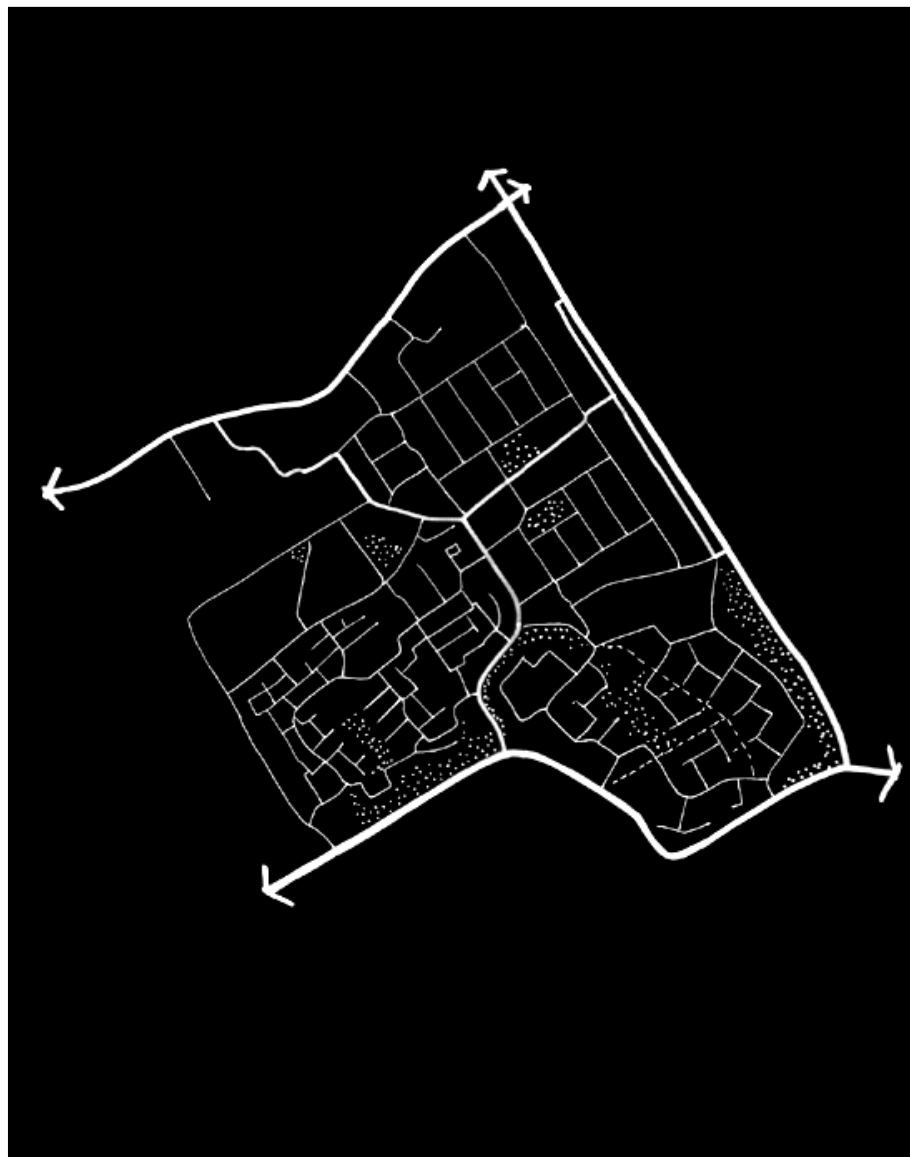


BESTEMMINGSPLAN HOGE AKKER, SPEELHEIDE EN DE LEEUWERIK

GEMEENTE BEST



Gemeente Best

Bestemmingsplan

‘Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik’

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaarten schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE03-BES00013-01A
VOO03-BES00013-01A
INS01-BES00013-01B
RAO02-BES00013-01B
SVB03-BES00005-01A
TEK03-BES00013-01A

Rosmalen, oktober 2007

Vastgesteld: 8 oktober 2007

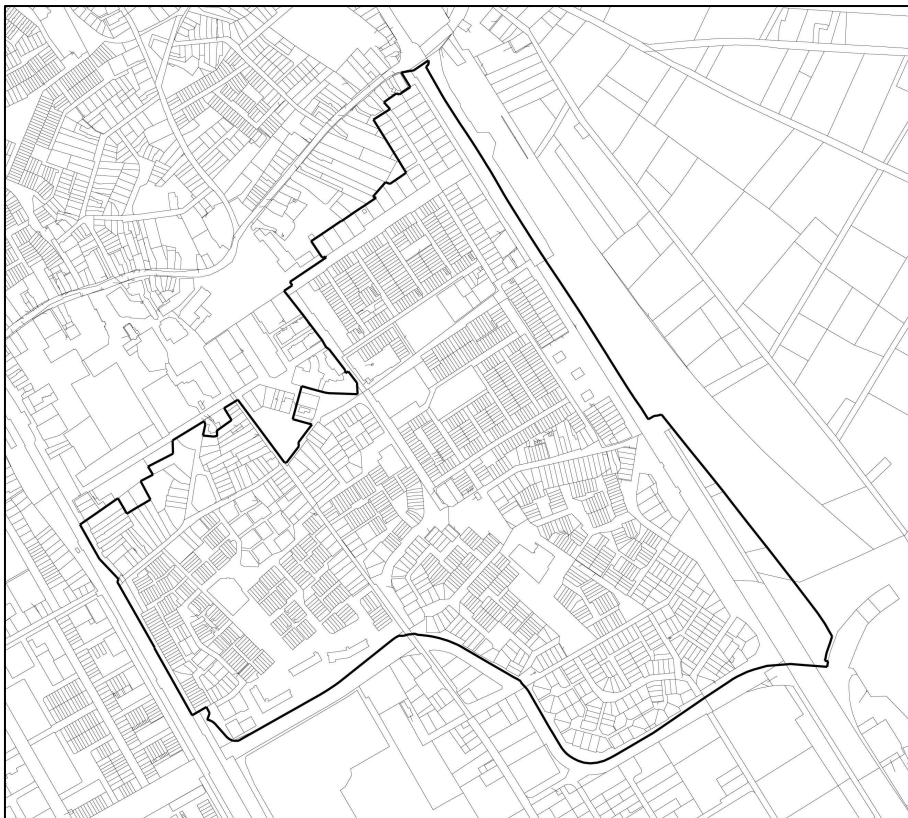
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Inhoud van de toelichting	2
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1	Ontsluiting	3
2.2	Historie plangebied	4
2.3	Ruimtelijke structuur	5
2.4	Bebouwingstypologie	9
2.5	Groen en water	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Nota Ruimte	11
3.2	Streekplan Noord-Brabant 2002	11
3.3	Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant	12
3.4	Woonvisie 2004	13
3.5	Welstand	14
3.6	Verkeer	15
3.7	Groenbeleidsplan	16
4	ONTWIKKELINGEN	17
5	OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Zones langs wegen	19
5.3	Kabels en leidingen	20
5.4	Hinder bedrijvigheid	20
5.5	Bodemgesteldheid	20
5.6	Water	21
5.7	Flora en fauna	21
5.8	Luchtkwaliteit	22
5.9	Externe veiligheid	24
5.10	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.11	Overige hinder	26
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	27
6.3	Zonebepalingen	30
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
7.1	Vooroverleg	31
7.2	Inspraak	34
7.3	Zienswijzen	35
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37

BIJLAGEN

- 1 Inspraaknota
- 2 Rapport akoestisch onderzoek
- 3 Uitspraak luchtkwaliteitsberekening CAR II

Grens van het plangebied



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Best heeft in de 'Structuurschets 2001-2005' een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten verwoord die onder andere dienen als uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen. Deze nieuwe bestemmingsplannen vervangen de vigerende, oude plannen en spelen beter in op de actuele situatie. Het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' is één van deze nieuwe bestemmingsplannen.

1.1.1 Aanleiding en doel

Voor het plangebied vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen. De plannen zijn vaak onvoldoende toegesneden op de beheersbaarheid van de in het geding zijnde milieuaspecten en de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de genoemde gebieden. Zij bieden dan ook onvoldoende rechtszekerheid voor de burger.

Om deze redenen wordt een herziening van deze plannen noodzakelijk geacht. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. De gekozen plansystematiek is voor zowel de toetsers als burgers helder en eenduidig, en is makkelijk toepasbaar.

1.1.2 Vigerende bestemmingplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen. Hieronder staat aangegeven welke bestemmingsplannen dit zijn.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Hoge Akker	17-11-1960	17-10-1962
Hoge Akker ged. Mgr. Zwijsen/ Raadhuisstraat	24-05-1976	08-12-1976
Heilig Hartstraat e.o.	29-03-1993	22-06-1993
Mgr. Zwijsenstraat	24-05-1976	08-12-1976
G.A.E. Christstraat e.o.	24-11-1997	09-06-1998
De Leeuwerik	26-06-1978	29-11-1978
Speelheide	27-09-1976	12-10-1977

1.2 Ligging van het plangebied

De begrenzing volgens de wijkindeling die de gemeente Best hanteert zal globaal worden aangehouden. Het plangebied beslaat de wijken Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik.

Het plangebied wordt omsloten door de Oude Rijksweg in het oosten, de Willem de Zwijgerweg in het zuiden, de spoorzone in het westen en de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan de Molenstraat en Molenwei in het noordwesten. Tot slot wordt de noordoostgrens gevormd door het hof de Lidwinahof, de achterperceelsgrenzen van de woningen aan Kapelaan J.A. Heerenstraat en de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan de Nieuwstraat.

1.3 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen en de archeologische verwachtingswaarden. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend beleid opgesomd. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende ontwikkelingslocaties beschreven en in hoofdstuk 5 komen de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod.

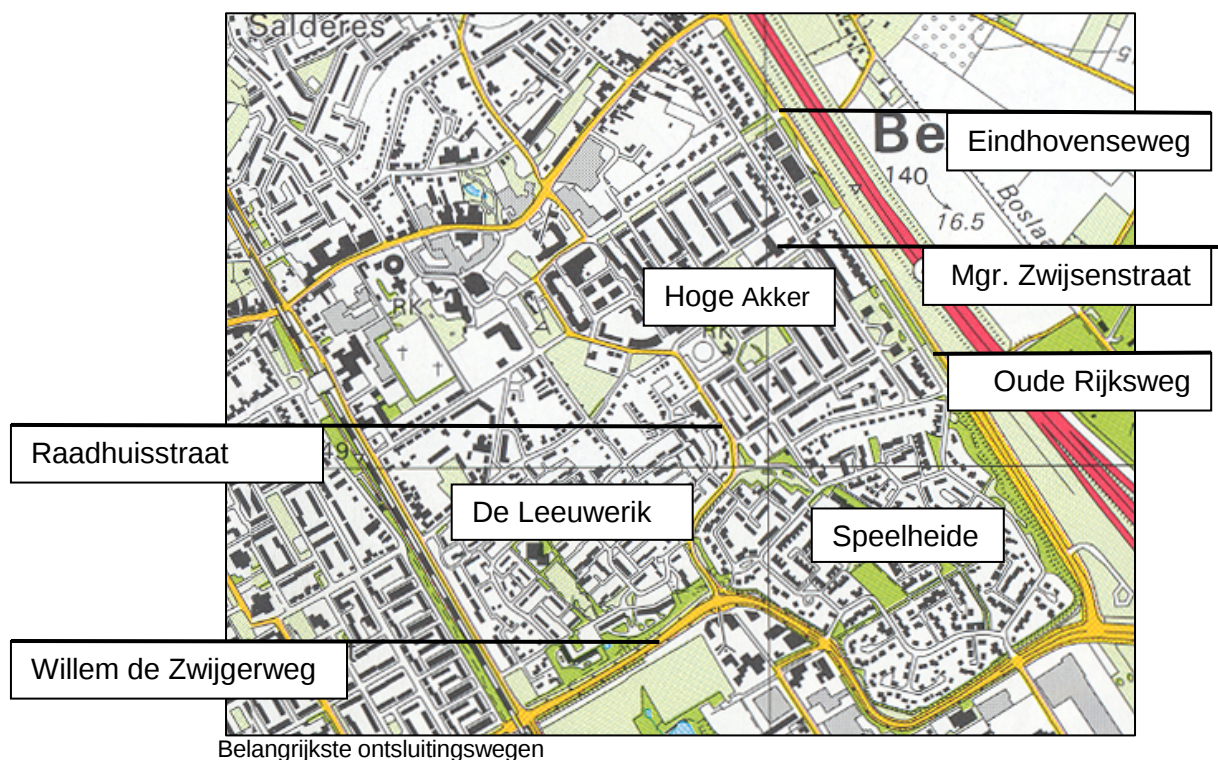
Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door hoofdontsluitingswegen. In het noorden loopt de Nieuwstraat, deze maakt deel uit van de historische route door het centrum van Best. In het oosten grenst het plangebied aan de Oude Rijksweg. De functie van deze weg is, na aanleg van de Rijksweg A2, vooral van belang als ontsluitingsweg ten oosten van Best. De Oude Rijksweg loopt tussen de twee afslagen van de Rijksweg A2 die Best kent: Best-West en Best. Ten zuiden van het plangebied loopt de Willem de Zwijgerweg. Deze weg ontsluit naast het plangebied ook de woonwijken Naastenbest en Wilhelminadorp en het bedrijventerrein 't Zand.

Binnen het plangebied vormt de Raadhuisstraat de belangrijkste ontsluitingsroute, hier takken de verschillende buurtontsluitingswegen op aan. De interne ontsluiting van de drie buurten is erg verschillend. De Hoge Akker kent twee belangrijke ontsluitingswegen; de Eindhovenseweg die parallel aan de Oude Rijksweg loopt en de Mgr. Zwijzenstraat. De rest van de buurt wordt ontsloten door een orthogonaal stelsel waarbij alle wegen gelijkwaardig zijn.



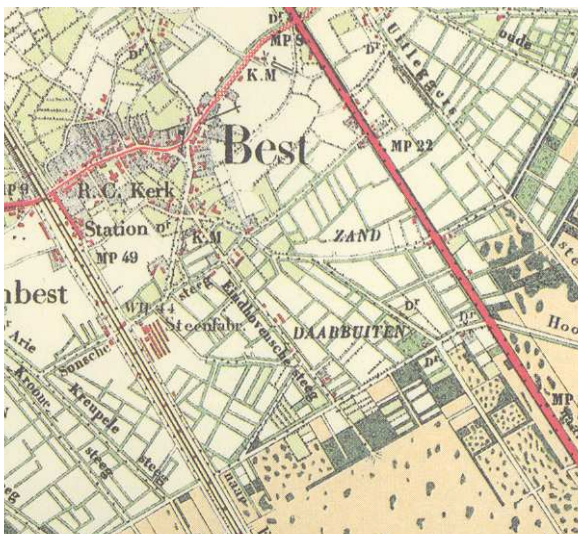
Heel anders is de ontsluiting van de wijk De Leeuwerik. De wegen binnen deze buurt lopen kronkelig en hebben het karakter van kleinschalige woonstraten. Er zijn relatief veel doodlopende straten aanwezig. Dit is kenmerkend voor wijken die in de jaren 70 van de vorige eeuw ontworpen zijn.

De ontsluiting van Speelheide is vrij eenvoudig. De buurt is opgebouwd rond een lusvormige ontsluitingsweg. Op deze weg sluiten de woonstraten aan. Het centrale groengebied wordt alleen doorkruist door langzaamverkeersroutes.

2.2 Historie plangebied

In 1960 bestond Best uit een aantal deelgebieden. Als eerste de oude dorpskern met de lintbebouwing die vanaf de Rijksweg via het centrum richting Aarle liep. Daarnaast lagen op enige afstand aan weerszijden van Best de gehuchten Aarle en De Vleut.

Ten zuiden van het centrum lag de arbeiderswijk Wilhelminadorp en ten zuiden van het Wilhelminakanaal de karakteristieke fabriekswijk Batadorp.



Plangebied in 1915 en in 1998

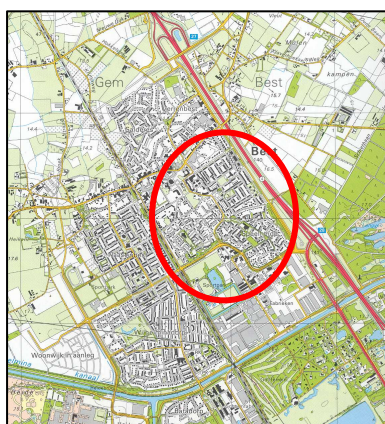
In 1961 werden de eerste huizen in de uitbreidingswijk Hoge Akker gebouwd. Aan de Willem de Zwijgerweg werden in 1962 de eerste flats binnen het plangebied en binnen Best, gebouwd. In de loop van de zestiger jaren werd in verschillende fasen het plan Hoge Akker uitgevoerd.

In 1971 werden aan de Leemkuilen galerijflats opgetrokken. Deze hoogbouw gaf gelijk een heel ander karakter aan de wijk. De Hoge Akker werd omstreeks 1972 voltooid. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Speelheide moest rekening gehouden worden met nieuwe visies op woningbouw en milieu (onder meer de geluidshinder van de Rijksweg). In 1976 is de bouw van Speelheide gestart.

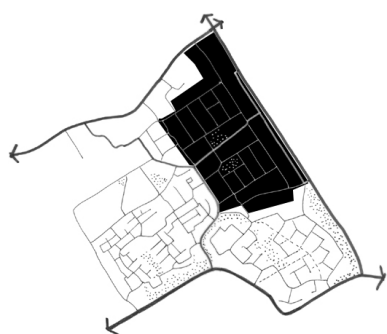
De opzet van deze wijk, met onder meer drie rondgaande straten, week volkomen af van de andere wijken in Best. Ook de planvorming voor de wijk De Leeuwerik kostte meer tijd dan in het verleden. In 1977 werden de voorbereidingen getroffen voor de bouw. De naam De Leeuwerik is afgeleid van de voormalige steenfabriek De Leeuwerik.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit drie buurten: Hoge Akker, De Leeuwerik en Speelheide. De buurten worden van elkaar gescheiden door de Raadhuisstraat en de Speelheideweg.



Ligging plangebied in groter verband



Hoge Akker

Hoge Akker

De Hoge Akker is de oudste woonbuurt binnen het plangebied en is ontworpen in de jaren 50 van de vorige eeuw. De buurt heeft een heldere orthogonale opzet met rechte straten. Het grootste gedeelte van de bebouwing stamt uit de jaren 60, maar wordt op een aantal plaatsen afgewisseld met recentere bebouwing. Centraal in de wijk liggen een school en de Lidwinakerk. Het grootste gedeelte van de buurt bestaat uit aaneengebouwde woningen, aan de randen komen halfvrijstaande woningen en gestapelde woonbebouwing voor.

De buurt heeft een verzorgd uiterlijk en een groene en kleinschalige uitstraling ondanks de flats aan de rand. Met name de bomenrijen in de lange rechte straten en de twee parkstroken leveren een belangrijke bijdrage aan het groene beeld.

Het gebied heeft een duidelijk eigen karakter (herkenbaar binnen de verschillende buurten in Best) en vertoont een homogeen beeld. De buurt is ruim opgezet en de straten hebben een passend breed profiel.



Kapelaan J.A. Heerenstraat



Dr. H. Mollerstraat

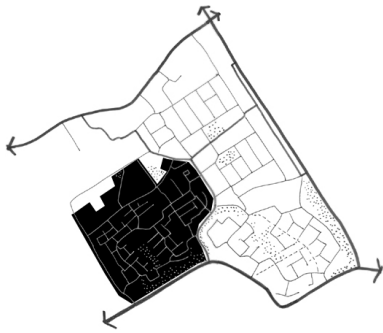


Gestapelde bouw aan de Lidwinahof



Speelveld aan de Dr. H. Mollerstraat

De randen van de buurt bestaan in het oosten en westen uit hoge bebouwing. Met het buitengebied ten oosten van het plangebied is een duidelijke zichtrelatie, aangezien de Rijksweg A2 hier een verdiepte ligging heeft. De woningen aan zowel de oost- als westgrens richten zich naar buiten, hierdoor krijgt de wijk een open uitstraling. In het noorden en zuiden sluit de buurt naadloos aan op de omliggende buurten.



De Leeuwerik

De Leeuwerik

De Leeuwerik is een woonbuurt uit eind jaren 70 – begin jaren 80 van de vorige eeuw, met een tijdgebonden opzet van smalle erfstraten en doodlopende wegen. Als reactie op de formele opzet van de buurten tot die periode werd getracht de 'menselijke maat' weer in het straatbeeld terug te brengen. De Burgemeester Notermansstraat is de belangrijkste structuurdrager voor de buurt. Het straatbeeld en de directe omgeving van deze weg zijn niet overal even aantrekkelijk, achterkanten en garageboxen bepalen op een aantal plaatsen het straatbeeld. De ruimtelijke structuur van de buurt is uitgesproken klein van schaal. Het buurtgroen is beperkt tot enkele kinderspeelplaatsen.



Stoelenmatter



Oude boerderij aan de Heilig Hartstraat



Garageboxen aan de Wever



Hoogbouw aan de Leemkuilen

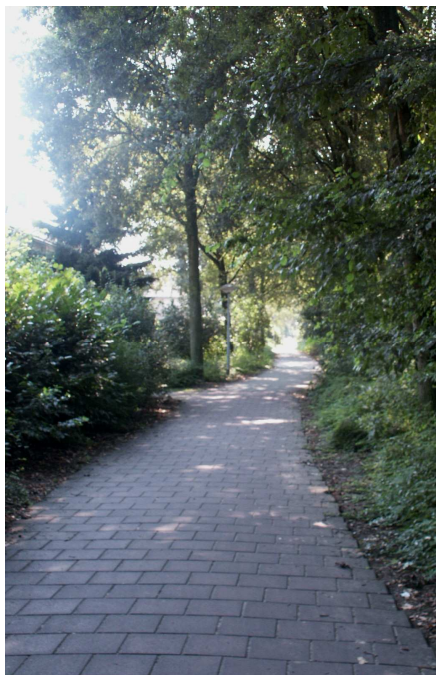
De Leeuwerik is een in zichzelf gekeerde buurt. De bebouwing aan de randen staat met de rug naar de omgeving en de buurt wordt deels omgeven door brede groenstroken.



Zevensprong



Speelveld in Speelheidepark



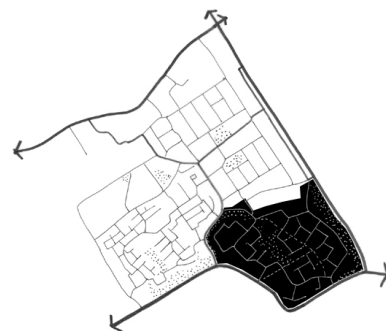
Langzaamverkeersroute door Speelheidepark

Aan de zuidzijde van de wijk bevinden zich voornamelijk aaneengebouwde woningen. Op sommige plaatsen zijn bestaande oudere woningen en delen van oude veldwegen, zoals de Heilig Hartstraat, ingepast in de ruimtelijke structuur. Aan de rand zijn enkele grote flatgebouwen gesitueerd met deels etagewoningen in de sociale huur, die ruimtelijk weinig binding hebben met de rest van de buurt en vormen meer een schil rond het zuidelijk gedeelte van de wijk De Leeuwerik. Aan de noordzijde van de buurt bevinden zich vooral wat grotere vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Dit deel van de buurt heeft een geheel andere sfeer aangezien de woonomgeving meer gedifferentieerd is.

Speelheide

Dit woongebied is ontstaan in de jaren 70 van de vorige eeuw en heeft een monofunctionele opbouw. De wijk is vanaf de ontsluitingswegen niet zichtbaar door de dichte beplanting en heuveltjes tussen de wijk en de omliggende wegen. De woningen liggen gegroepeerd rond een centraal groengebied het Speelheidepark. In het groengebied ligt een school. In het gebied komen voornamelijk aaneengebouwde woningen en halfvrijstaande woningen voor. Aan de randen zijn vrijstaande woningen gesitueerd.

Kenmerkend voor de wijk is de lusvormige ontsluitingsstructuur en de hieraan gekoppelde kleine woongebieden. Dwars door het groene centrum van de wijk lopen diverse langzaamverkeersroutes. Dit zijn oude veldwegen die begeleid worden door eiken.



Speelheide

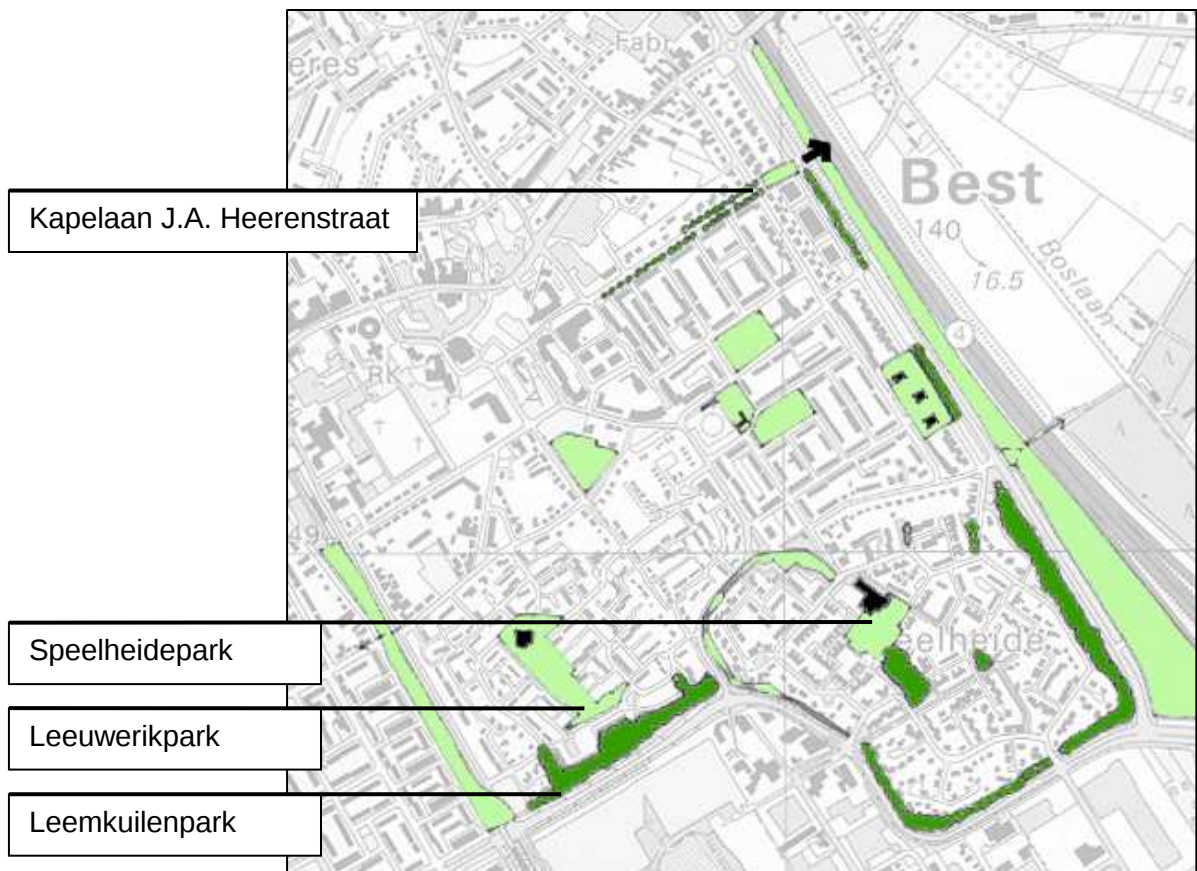
Met een gevarieerde ruimtelijke structuur heeft de wijk duidelijke herkenningspunten: de rondlopende ontsluitingsstructuur, het groene hart (Speelheidepark) en de langzaamverkeersroutes die door het park lopen. De wijk maakt een dorpse en goed verzorgde indruk. De relatief levendige uitstraling van de wijk houdt verband met de goede koppeling van het openbaar gebied met de woningen.

2.4 Bebouwingstypologie

In het plangebied liggen diverse woonfuncties, het betreft hier zowel grondgebonden woningen als enkele gestapelde woonfuncties. De bebouwing in en rond het plangebied heeft een redelijk besloten karakter; er zijn relatief veel aaneengebouwde woningen te vinden.

2.5 Groen en water

De drie wijken binnen het plangebied hebben een groene uitstraling. Hoge Akker kent een aantal groene speelruimtes in het centrum van de wijk. Daarnaast hebben alle straten een groene uitstraling aangezien ze begeleid worden door bomen. De Kapelaan J.A. Heerenstraat wordt begeleid door brede, groene bermen en bomenrijen.



Groene openbare ruimte binnen plangebied

De Leeuwerik heeft veel kleinschalig groen dat past bij het karakter van de rest van de wijk. In het zuiden van de wijk liggen twee grotere groenplekken, het Leeuwerikpark en het Leemkuilenpark. In het Leeuwerikpark ligt een basisschool en het Leemkuilenpark vormt een buffer tussen de Willem de Zwijgerweg en de flats aan de Leemkuilen.

In Speelheide is de bebouwing gecentreerd rond een centraal groen park, het Speelheidepark. Ook in de rest van de wijk is veel groen aanwezig. De buurt heeft een groene uitstraling naar zijn omgeving doordat de grenzen richting het oosten, zuiden en westen worden gevormd door achtertuinen en een brede groenstrook. In deze groenstrook zijn verschillende waterpartijen opgenomen.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het betreft hier nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd en waarmee op 17 januari 2006 de Eerste Kamer heeft ingestemd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Om tot krachtige steden te komen zet de Nota Ruimte het bestaande ruimtelijk beleid van bundeling van verstedelijking en daarbinnen stedelijke vernieuwing/transformatie de komende jaren voort.

Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Krachtige steden vragen echter niet enkel om verdichting. Belangrijk aandachtspunt in de Nota Ruimte is het behouden en versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het zorgdragen voor een actueel juridisch-planologisch beleidskader vormt hierbij een belangrijke randvoorwaarde.

Het actualiseren van het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied, past binnen de rijksdoelstelling ten aanzien van de aspecten wonen en leefbaarheid.

3.2 Streekplan Noord-Brabant 2002

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze beleidsnota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld en moet vanaf dat moment beschouwd worden als vigerend beleid.

Hoofddoel van het Streekplan Noord-Brabant is het realiseren van zorgvuldiger ruimtegebruik. Het gaat er bij dit streven om, om met ruimtelijk beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, ecologische en sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Dit streven is van groot belang bij de planning van nieuwe functies; bij de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. In het zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied ligt echter ook een belangrijke opgave.

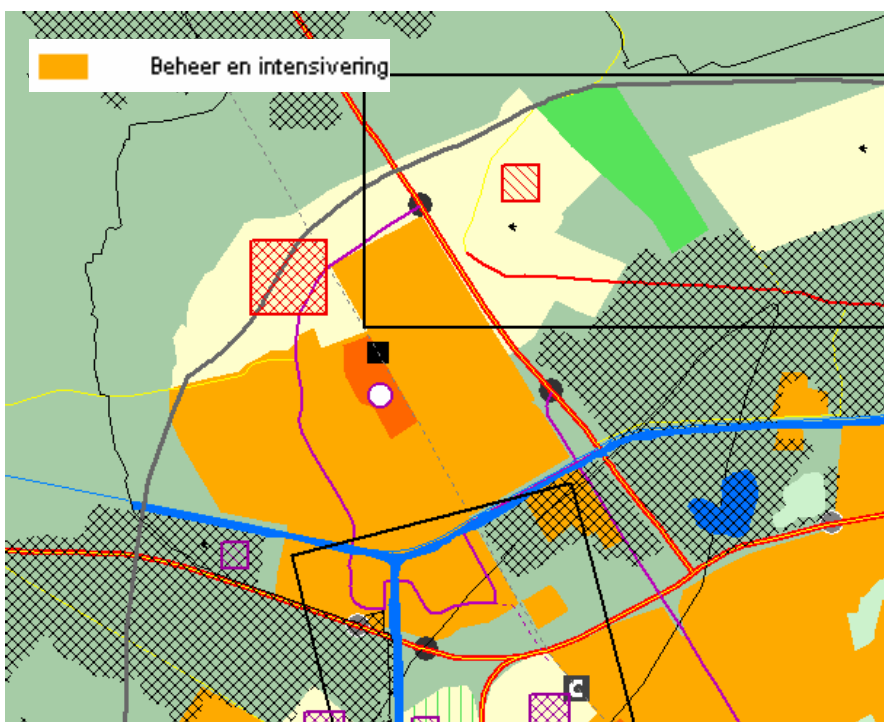
Zorgvuldig ruimtegebruik vraagt namelijk ook een duurzaam beheer van de omgeving. Het tijdig actualiseren van het juridisch-planologische beleidskader is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

3.3 Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Best en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Het SRE heeft 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan vastgesteld en is op 8 maart 2005 als Uitwerkingsplan van het streekplan door GS goedgekeurd.

Inhoudelijk kent het RSP dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering.



Plankaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Beheer en intensivering duidt op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

3.4 Woonvisie 2004

Door de gemeente Best is begin 2004 een woonvisie opgesteld. De Woonvisie 2004 bestaat uit twee delen. Het eerste gedeelte omvat een overzicht van beleidskaders en –regels van hogere overheden waarmee rekening gehouden moet worden en het beleid van toegelaten instellingen, een schets van de woningmarkt en conclusies en een pakket beleidsmaatregelen.

Het tweede gedeelte omvat de uitgewerkte wijkprofielen. Per wijk wordt een korte typering gegeven, een woningmarkt- en bevolkingsschets en een overzicht van aanwezige sociaal-culturele voorzieningen (speelmogelijkheden, scholen, winkels, zorgvoorzieningen, speelgroen, etc.). Daarnaast worden sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen geformuleerd die kunnen dienen als aanknopingspunten voor beleid.

Voor de wijken Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik zijn de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen omschreven. De belangrijkste conclusies zijn:

Sterke punten:

- Goed aanbod van woningtypen en prijscategorieën.
- Goede bereikbaarheid met trein en bus.
- Goede woonkwaliteit, vooral in Hoge Akker en Spielheide.
- Groen en dorps karakter.
- Goede langzaamverkeersroutes vanuit centrum richting de verschillende buurten.
- Goede woon- en verblijfsmogelijkheden ouderen.

Zwakke punten:

- Dichte woonbebouwing en gebrek aan groen in De Leeuwerik.
- Geen samenhang in architectuur.
- Verkeer dominant in beeld.
- Eenzijdige woningopbouw in Spielheide (100% eengezinswoningen en alleen koopwoningen).
- Veel zwerfvuil en slecht onderhouden groenstroken en straat meubilair in Hoge Akker, De Leeuwerik en Spielheide.
- Onduidelijke verkeersroutes en sluiptwegen door de wijk.
- Te weinig parkeerplaatsen en smalle straten in Hoge Akker en De Leeuwerik.
- Parkeerdruk neemt toe met het autobezit.
- Slechte ontsluiting Spielheide (onvoldoende en gevaarlijk).

Kansen:

- Invulling spoorzone.
- De ontwikkelingen rond de 'verbrede school' kunnen een bedreiging opleveren in de vorm van meer verkeers- en parkeerdruk, maar ook een kans om meer welzijnsactiviteiten in de wijken te krijgen.
- Vrijkomende locaties in de wijken, meestal door bedrijfsverplaatsing, kunnen strategisch (nieuwbouw met een doel) worden ingezet.
- Grote buurtbetrokkenheid bewoners.
- Aanwezig groen kan ingezet worden voor nieuwe functie (bijvoorbeeld speeltoestellen, trapveldjes, etc.).
- Herinrichting van het Speelheidepark.
- Door nabijheid voorzieningen zijn woonbuurten als De Leeuwerik en Hoge Akker uitermate geschikt voor ouderenbewoning.

Bedreigingen:

- Toename verkeersdruk en parkeerdruk; ook door bijvoorbeeld verbreding van de A2 (wordt niet ondersteund door cijfers).
- Grote ingrepen in de leefomgeving mogen niet leiden tot kaalslag; er moet zorgvuldig worden omgesprongen met het aanwezige groen.
- Afnemende veiligheid door versobering groenonderhoud en verlichting in De Leeuwerik.
- Veiligheid en kosten openbaar groen (zwerfvuil vermijden).

Uit deze zogenaamde SWOT-analyse komt een aantal aanknopingspunten voor beleid naar voren:

- Spreiding van huisvesting en voorzieningen voor ouderen over andere (sub)wijken; concentratie in de subwijk Best-Centrum moet worden vermeden; aandacht voor een betere leeftijdsopbouw in de subwijk Centrum.
- Aandacht voor de doelgroep ouderen in Hoge Akker en Speelheide.
- Aandacht voor parkeerdruk in De Leeuwerik.
- Aandacht voor behoud aanwezige groen (zuinig mee omgaan) in De Leeuwerik en Hoge Akker.
- Aandacht voor overige zaken die belangrijk zijn voor de leefomgeving zoals bijv. voldoende belichting, verbetering groenvoorzieningen.

Genoemde aanknopingspunten zijn zonder meer mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan.

3.5 Welstand

In het bestemmingsplan voor de wijken Hoge Akker, De Leeuwerik en Speelheide worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de buurten.

De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden.

In de welstandsnota die voor de hele gemeente Best is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om welstandseisen voor dakkapellen en erfafscheidingen. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar het rapport 'Welstand met beleid' van de gemeente Best.

3.6 Verkeer

Verkeersveiligheid

Door de gemeente Best is in 2000 het 'Verkeersplan 2000' opgesteld. De centrale doelstelling van dit verkeersplan is:

- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het handhaven en waar nodig het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het handhaven en daar waar nodig verbeteren van de kwaliteit van het (leef)milieu.

Door het Rijk is, ter bevordering van de verkeersveiligheid, het Startprogramma Duurzaam Veilig opgesteld. Met name het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen zijn daarbij nauw betrokken geweest. Het Startprogramma kent een aantal speerpunten om verkeersonveilige situaties in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen, namelijk:

- 1 categorisering van wegen;
- 2 aanpassing c.q. uitbreiding van verblijfsgebieden;
- 3 bromfiets op de rijbaan;
- 4 voorrang langzaam verkeer van rechts;
- 5 uniformering voorrang rotondes.

De bedoeling is, dat in heel Nederland deze speerpunten zo veel mogelijk op een uniforme wijze uitgevoerd worden, zodat de herkenbaarheid van de verschillende wegtypen wegneemt. Daarmee wordt ook een meer samenhangend verkeersgedrag bereikt.

In het Verkeersplan 2000 staan deze speerpunten verder uitgewerkt. Het volgende is van belang voor dit bestemmingsplan:

Categorisering van wegen

De Oude Rijksweg en de Willem de Zwijgerstraat zijn opgenomen als hoofdontsluitingswegen. Voor deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/u.

De Raadhuisstraat, het Raadhuisplein, de Nieuwstraat, de Molenwei, de Molenstraat en de Stationsstraat zijn aangegeven als wegen met een ontsluitingsfunctie.

Ook op deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/u. De overige wegen binnen het plangebied zijn aangegeven als wegen met een verblijfsfunctie. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Primaire en secundaire fietsroutes

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is een aantal primaire fietsroutes aangewezen. Vanuit het zuidoosten van het plangebied loopt een primaire fietsroute vanaf de Willem de Zwijgerweg, door Speelheide en Hoge Akker, naar de Nieuwstraat. Vanuit de wijk Naastenbest loopt een primaire fietsroute over de Molenstraat richting het centrum.

Verder zijn de Willem de Zwijgerweg, de Ganzenmars (Speelheide) en de Spinnerstraat aangegeven als secundaire fietsroutes.

Autoluw centrum

De gemeente Best heeft in het rapport 'Autobereikbaarheid Centrum Best' een aantal maatregelen beschreven om de autobereikbaarheid van het centrum (ten noorden van het plangebied) te verhogen.

Door middel van een variantenstudie naar mogelijke verkeerstechnische oplossingen is onderzocht welke maatregelen het doorgaand verkeer door het centrum zal doen afnemen. In de meest optimale variant nemen de verkeersintensiteiten op de Hoofdstraat – Nieuwstraat aanmerkelijk af. De winkels op de Hoofdstraat en alle parkeerplaatsen blijven bereikbaar. Het verkeer op de Nazarethstraat – Raadhuisplein wordt iets drukker maar blijft laag genoeg voor een verblijfsgebied. Het verkeer op de Raadhuisstraat wordt hierdoor ook iets drukker.

Voorgesteld wordt de parkeerroute via de nieuwe doorsteek Den Eker, Raadhuisplein, Molenstraat te laten lopen.

3.7 Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan van de gemeente Best, zoals vastgesteld door de Raad is van toepassing.

4 ONTWIKKELINGEN

Onderhavig bestemmingsplan is een overwegend beheerplan. De enige ontwikkelingen betreffen het bouwinitiatief aan de Heilig Hartstraat en enkele woningbouwmogelijkheden en een functiewijziging in de omgeving van de Spinnerstraat/Burg. Notermansstraat.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de ontwikkelingen:

Heilig Hartstraat 18 t/m 22

Ter plaatse van het voormalig politiebureau aan de Heilig Hartstraat is een gebouw geprojecteerd met een programma van 24 zorgeenheden. Dit betreft een gebouw voor begeleid wonen. Het betreft een bouwmassa met een gedifferentieerde hoogte van maximaal 4 bouwlagen dat afloopt naar drie en twee lagen naar de belendende bebouwing. Op het terrein zijn drie parkeerplaatsen aanwezig voor de begeleiders en bezoekers. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van de openbaar parkeerplaatsen op het voorliggende pleintje. Het bouwplan is direct vertaald in een bestemming maatschappelijke doeleinden met verschillende bouwvlakken om de gewenste gedifferentieerde hoogten ook juridisch te waarborgen.

Spinnerstraat/Burg. Notermansstraat

Op deze locatie is in het vigerend plan een bedrijfsbestemming geprojecteerd. Vanwege de bedrijfsbeëindiging kunnen hier twee woningen gebouwd worden, die georiënteerd zijn op de Burg. Notermansstraat. Deze gevel versterkt het straatbeeld ter plaatse.

Ook aan de achterzijde van het perceel Spinnerstraat 36 zijn twee woningen geprojecteerd. Hierdoor ontstaat een wat fraaiere afronding van het terreintje aan de Speldenmaker.

Tot slot is er een woning voorzien op het perceel naast Spinnerstraat 23.

Overige ontwikkelingen

Naast bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden streeft de gemeente naar een wat multifunctioneler gebruik voor de Lidwinakerk. Mogelijk kan de kerk in de toekomst ook gebruikt worden voor het houden van concerten of andere evenementen. Hierbij dient dan tevens kritisch gekeken te worden naar de parkeermogelijkheden. De fysieke ruimte op eigen terrein is naar verwachting wel aanwezig. Ook dienen mogelijke woningbouwmogelijkheden aan de oostzijde van de kerk nader bestudeerd te worden. In ieder geval zal hier niet hoger gebouwd mogen worden dan 9 m .

In het voorliggende bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met deze mogelijke ontwikkeling omdat een aantal zaken verder in beeld dient te worden gebracht alvorens kan worden overgegaan tot het opnemen van een directe gebruiks- en/of bouwmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid.



Locatie Lidwinakerk zoals opgenomen in de plankaart

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaai

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van de mogelijkheid tot de bouw van woningen. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Stationsstraat/Molenstraat. De onderzoekszone is 200 m aan weerszijde van de wegen.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage 2 is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woning te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege geen der wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, waardoor er geen sprake is van akoestische belemmeringen tot de bouw van woningen op deze locatie.

5.1.2 Industrielawaai

Vanwege het gezoneerde industrieterrein 't Zand ligt een 50 dB(A)-contour Industrielawaai gedeeltelijk over het plangebied. Op de gronden gelegen ten zuiden van de op de plankaart aangeduide '50 dB(A)-contour Industrielawaai' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen *nieuwe* geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

5.2 Zones langs wegen

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Rijksweg A2. Het rijk heeft langs wegen die in hun beheer zijn, bebouwingsvrije zones vastgesteld.

Langs de autosnelweg geldt een absoluut bouwverbod in de zone tot 50 m uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan. In de zone tussen 50 en 100 m uit dezelfde as kan alleen worden gebouwd na toestemming van de wegbeheerder, in dit geval het rijk.

Op de plankaart en in de voorschriften is deze zone opgenomen (op de plankaart aangegeven met een lijn). Voor de zone tussen 50 en 100 m is een bouwverbod opgenomen met een vrijstellingsbevoegdheid. Deze vrijstelling kan niet eerder worden verleend dan nadat de wegbeheerder is gehoord.

5.3 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 Hinder bedrijvigheid

In het gebied zijn geen bedrijven aanwezig die een milieutechnische belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.5 Bodemgesteldheid

Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied zijn bodemonderzoeken verricht. Hierna wordt per locatie ingegaan op de resultaten van het onderzoek voor de betreffende locatie.

Heilig Hartstraat 18 t/m 22

Op dit perceel is begin 2003 door Lankelma Geotechniek Zuid b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de hypothese 'niet-verdachte locatie' op basis van geconstateerde richtwaardeoverschrijdingen in de grond dient te worden verworpen.

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de bestemming van de locatie.

Spinnerstraat 36 (Speldenmaker)

Op basis van het gebruik in het verleden en het huidige gebruik (moes-tuin) wordt op deze locatie geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging verwacht. In het kader van de bouwvergunningprocedure dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

Spinnerstraat 38 (achter huisnr. 40 aan de Burg. Notermansstraat)

Op dit perceel is in september 2000 door SGS EcoCare B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de hypothese 'niet-verdachte locatie' op basis van geconstateerde richtwaardeoverschrijdingen in de grond niet wordt bevestigd.

De licht verhoogde concentraties aan zink en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde in het grondwater geven geen aanleiding tot het adviseren van een aanvullende onderzoek.

De onderzoeksstrategie hoeft echter op basis van de geconstateerde richtwaarde-overschrijding niet te worden aangepast, zodat de in principe foutieve aanname ('niet-verdachte locatie') geen consequenties heeft voor de resultaten en conclusies.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de onderzoeksresultaten geen verdere onderzoeksinspanningen noodzakelijk zijn. De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormen geen belemmering voor de bouw van woningen op dit perceel.

Spinnerstraat naast huisnr. 23

Op basis van het gebruik in het verleden en het huidige gebruik (moestuin) wordt op deze locatie geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging verwacht. In het kader van de bouwvergunningprocedure dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

5.6 Water

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

Bij eventuele herontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. In onderhavig plan is geen sprake van grootschalige herontwikkelingslocaties.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. De ontwikkelingslocaties liggen alle in de bebouwde kom van Best en bestaan uit bebouwde en verharde terreinen en in enkele gevallen achtertuinen bij bestaande bebouwing. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het initiatief. Wel kunnen in beperkte mate beschermde soorten in de bebouwde kom worden verwacht, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Voor deze locaties is een verkenning uitgevoerd.

In de bebouwde kom kunnen in beperkte mate (streng) beschermde soorten worden verwacht. Relevante soortgroepen zijn in dit kader vooral broedvogels en vleermuizen. Andere streng beschermde soorten zijn door het karakter van de ontwikkelingslocaties niet te verwachten. Op de onderzochte locaties is met name sprake van bestaande bebouwing en verharding. Van structureel groen is geen van de gevallen sprake. Hoewel er geen concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van vleermuizen of broedvogels is dit in bebouwing nooit volledig uit te sluiten. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten de broedtijd (circa maart t/m juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Voor vleermuizen geldt eveneens dat kolonies slechts in een deel van het jaar aanwezig zijn. De aanwezigheid valt echter zonder gericht onderzoek moeilijk in te schatten omdat vleermuizen door het jaar heen een aantal verschillende verblijfplaatsen gebruiken. Er kan dus verwacht worden dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is zonder op bezwaren te stuiten vanuit de Flora- en faunawet. Daartoe is echter in het uitvoeringstraject aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van vogels en vleermuizen in bebouwing gewenst.

De ontwikkelingslocaties herbergen naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen aan de orde zijn.

5.8 Luchtkwaliteit

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' (5 augustus 2005) bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden in de toekomst is een berekening nodig, waarin ook referentiescenario's verwerkt zijn. Er zijn referentiescenario's voor onder meer de jaren 2010 en 2017. Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO₂) en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 6.0.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Op 27 november 2006 is het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheid luchtkwaliteit (Mrv) in werking getreden. Het voorschrift moet gebruikt worden om de gevolgen van plannen op de luchtkwaliteit te bepalen. In het Meet- en rekenvoorschrift staat onder andere aangegeven dat enkel met standaardrekenmethode I (CAR II is een voorbeeld van een implementatie van standaardrekenmethode I) gerekend mag worden indien de maximale rekenafstand van de bebouwing tot de as van de weg 30 m is. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de nieuw te projecteren bebouwing op een afstand van beduidend minder dan 30 m uit de as van de weg gerealiseerd. Derhalve mag met CAR II gerekend worden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt op een aantal locaties woningbouw mogelijk. In de Heilig Hartstraat gaat het om 24 zorgeenheden voor begeleid wonen. Voorts zijn er circa 5 woningen mogelijk gemaakt in de omgeving van de Spinnerstraat/Burg. Notermansstraat. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving.

Ten gevolge van de nieuwe woningbouwmogelijkheden zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De gemeente beschikt niet over de verkeersgegevens van de 30 km-wegen die direct aan de locaties grenzen. Wel zijn (uit het Rapport Akoestisch Onderzoek) de verkeersgegevens bekend voor op grotere afstand gelegen Stationsstraat/Molenstraat (circa 1.850 mvt/etmaal in 2017). Deze weg behoort tot de wegen in de kern, die een aanmerkelijk hogere plaats in binnen de lokale wegenhiërarchie. De wegen die nabij de genoemde locaties liggen zullen dus een aanmerkelijk lagere intensiteit hebben. Omdat geen verkeersgegevens voorhanden zijn, is gekozen voor zogenaamd 'omgekeerd rekenen'. Daarbij wordt bezien bij welke fictieve intensiteit op een bepaalde locatie de grenswaarden net niet overschreden worden. Daartoe is op een minimale afstand van 5 m uit de as van de weg gerekend.

Bijlage 3 geeft de invoergegevens en de berekeningsresultaten weer.

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten.

Vooraf moet ten aanzien van fijn stof opgemerkt worden dat in de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddelde-concentratie. Voor de gemeente Best gaat het om een vermindering met $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In onderstaande resultaten is reeds met deze correcties rekening gehouden.

De berekende laagste intensiteit waarbij nog aan de grenswaarden voor fijn stof wordt voldaan betreft het jaar 2007. Voor dat jaar is een maximale toelaatbare intensiteit van 6.000 mvt/etmaal berekend. Het zal duidelijk zijn dat een dergelijke theoretische intensiteit volstrekt ondenkbaar is op de wegen nabij het initiatief, gezien de aard van die wegen en hun plaats in de hiërarchie. In werkelijkheid zal het dus om veel lagere intensiteiten gaan, waarmee de grenswaarden zeer ruim onderschreden worden. Temeer is dit het geval voor de latere jaren 2010 en 2015, waarin alle waarden nog aanmerkelijk lager liggen.

De volgende conclusie wordt uit het onderzoek getrokken.

Binnen het plan, en ook langs de wegen in de omgeving van het plan zal, zoals uit de 'omgekeerde' berekeningen blijkt, voldaan worden aan alle grenswaarden.

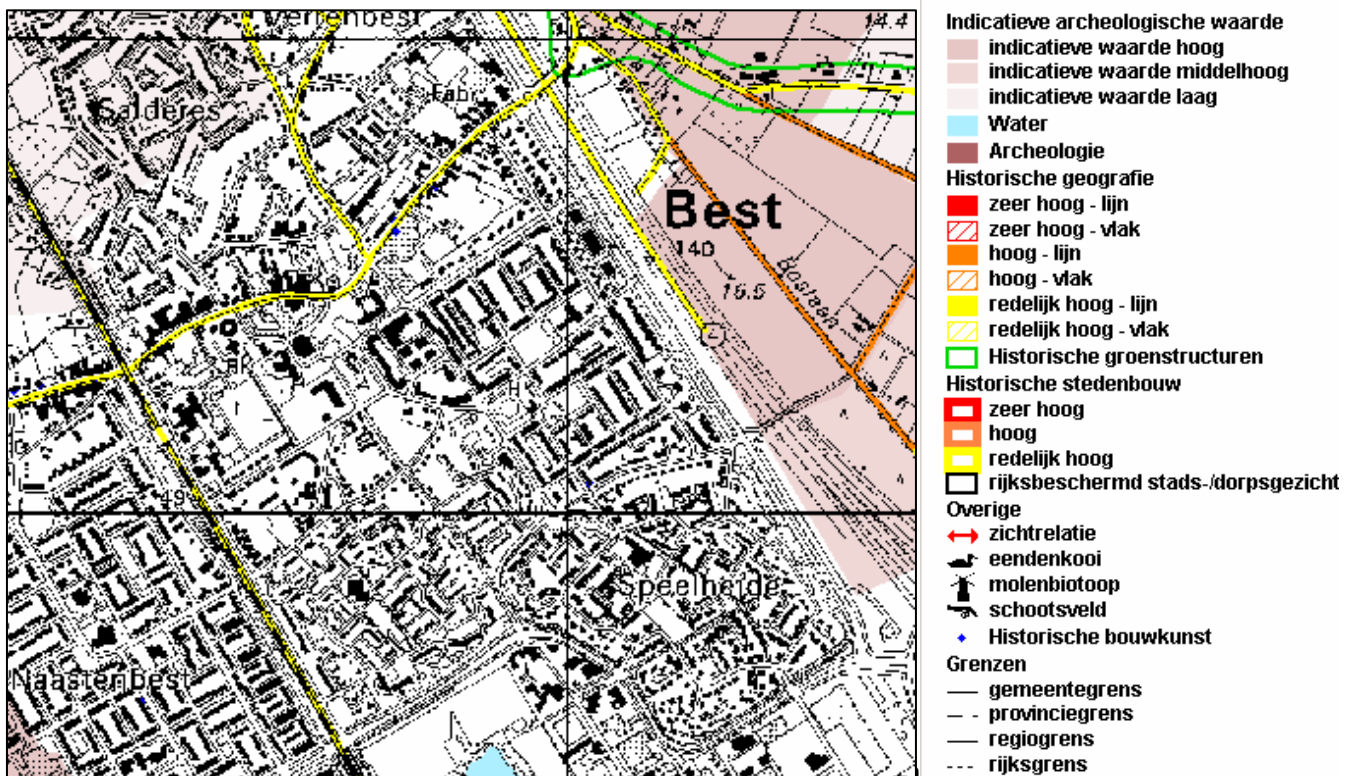
5.9 Externe veiligheid

Uit de inventarisatie en analyse van de externe veiligheidsrisico's bij het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' blijkt dat er drie risicovolle activiteiten aanwezig zijn, te weten: een lpg-tankstation, de A2 en de spoorlijn Boxtel - Eindhoven. Voor het spoor en de A2 geldt dat er geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-5} of 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Voor het lpg-tankstation dient in de vergunning de doorzet per jaar op maximaal 1.000 m^3 gezet te worden om saneringssituaties te voorkomen. Hier worden reeds acties voor ondernomen. Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat bij geen van de risicobronnen de oriëntatiewaarde overschreden wordt en dat vanwege het conservatieve karakter van het bestemmingsplan geen sprake is van een stijging van het groepsrisico. In de verantwoording van het groepsrisico is ingegaan op zelfredzaamheid van personen en bestrijdbaarheid van calamiteiten in het bestemmingsplan. Voor een volledige analyse en rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

5.10.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn binnen het plangebied geen elementen aangegeven die van cultuurhistorische waarde zijn. Binnen het plangebied komen geen monumenten voor. De Lidwina-kerk wordt waarschijnlijk voorgedragen als gemeentelijk monument.



5.10.2 Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gekarteerd (zie bovenstaande afbeelding). Afhankelijk van de soort ontwikkeling en het feit dat de grond ter plaatse in het verleden al verstoord is, dient te worden gekeken of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ten aanzien van de opgenomen ontwikkelingslocaties kan worden gesteld dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

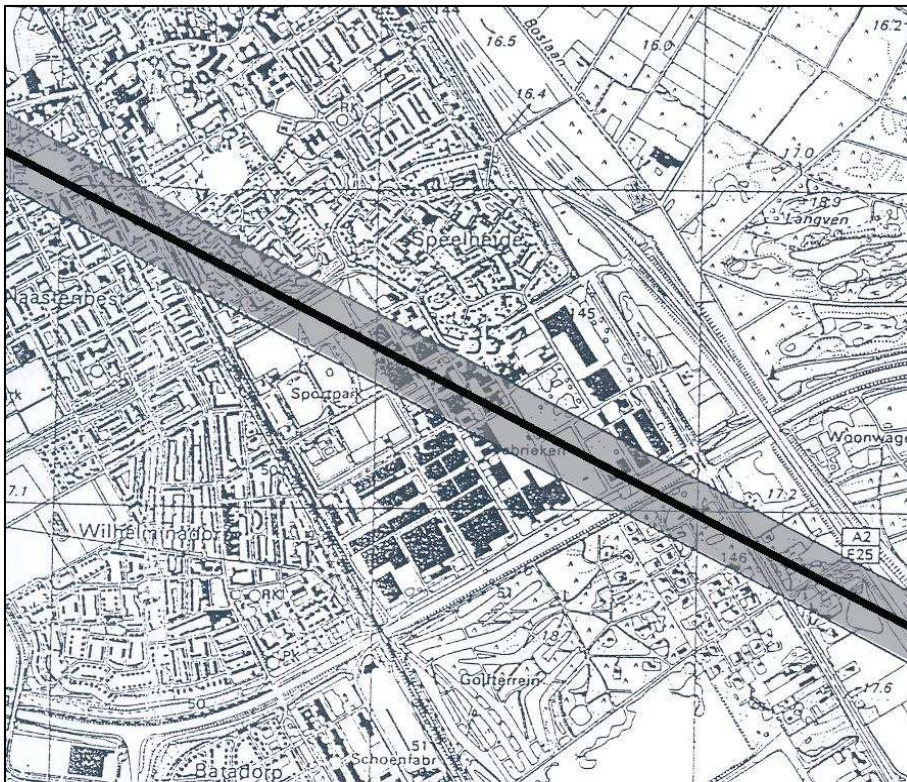
5.11 Overige hinder

Invliegfunnel

Voor de landingsbanen van het vliegveld Welschap (Eindhoven) gelden invliegfunnels. Deze invliegfunnels vallen niet over het bestemmingsplangebied.

KPN-straalverbinding

Een gedeelte van de buurt De Leeuwerik ligt onder de straalverbinding van Loon op Zand naar Mierlo. Het straatpad heeft ter plaatse een maximale bouwhoogte van 35 m + NAP. In dit geval betekent dit een maximale bouwhoogte van 18 m boven maaiveld. De bestaande bebouwing is niet hoger dan 18 m. Binnen dit bestemmingsplan is de oprichting van bebouwing hoger dan 18 m ook niet mogelijk.



Locatie KPN-straalpad

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de buurten Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik in de kern Best. Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voor de voorschriften is grotendeels aangesloten bij de modelvoorschriften van de gemeente Best.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Wonen (W)

De tot 'Wonen (W)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woonhuizen in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw toegestaan. Verder is een aantal bestaande bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart.

Hiervoor geldt dat deze functies zijn toegestaan als onderdeel van de woonfunctie. Wonen dient de hoofdfunctie te zijn en te blijven.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Binnen de bestemming zijn gebruiksvoorschriften opgenomen ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw en bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw.

6.2.2 Bedrijf (B)

De tot 'Bedrijf (B)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bedrijven, overeenkomend met milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en/of risicovolle inrichtingen. Als ondergeschikte functie is ook productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. Ter plaatse van de aanduiding 'perifere detailhandel toegestaan' op de plankaart zijn een bestaande meubelzaak en waterbeddenzaak toegestaan. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart is een brandstofverkooppunt zonder lpg toegestaan.

Binnen de bestemming zijn de bestaande bedrijfswoningen op de plankaart aangeduid als 'bedrijfswoning toegestaan'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën en/of bedrijvigheid, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.3 Maatschappelijk (M)

De tot 'Maatschappelijk (M)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende wegen, paden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart. Ten behoeve van deze bedrijfswoning mogen aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

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

6.2.4 Gemengd (GD)

De tot 'Gemengd (GD)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijfsmatige activiteiten en woningen met daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

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

6.2.5 Detailhandel (DH)

De tot 'Detailhandel (DH)' bestemde gronden zijn bedoeld voor een detailhandelsvestiging aan de Heilig Hartstraat. De bestaande bedrijfswoning is rechtstreeks toegestaan en aangeduid op de plankaart. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

6.2.6 Dienstverlening (DV)

De tot 'Dienstverlening (DV)' bestemde gronden zijn bedoeld voor dienstverlenende bedrijven met daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

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

6.2.7 Horeca (H)

De tot 'Horeca (H)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een horecabedrijf in de vorm van de bestaande cafetaria aan de Springtouw. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

6.2.8 Verkeer (V)

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

6.2.9 Groen (G)

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

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

6.3 Zonebepalingen

Het plangebied is gesitueerd langs de Rijksweg A2. Op grond van de in de voorschriften opgenomen zonebepaling is het, in afwijking van het gestelde in de bestemmingsbepalingen, niet toegestaan bouwwerken te bouwen op de gronden van het gebied tussen de Rijksweg A2 en de 50 m- c.q. 100 m-zonegrens, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de Rijksweg zelf.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het bouwen binnen deze zonegrenzen indien de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad en vooraf de wegbeheerder wordt gehoord. Voor bestaande bouwwerken ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpplan wordt geacht al vrijstelling te zijn verleend.

Daarnaast is een zonebepaling opgenomen in verband met de geluidszonering van het nabijgelegen industrieterrein. Op de gronden gelegen ten zuiden van de op de plankaart aangegeven '50 dB(A)-contour industrielawaai' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties is opgenomen in paragraaf 7.1.

Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage liggen, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

Vervolgens heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de procedure ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen om zijn zienswijze naar voren te brengen.

7.1 Vooroverleg

Het advies van de PPC is gelijk aan het dienstadvis van de provincie Noord-Brabant. De PPC heeft de volgende opmerkingen:

Aandacht voor bescherming Lidwinakerk, hetzij als gemeentelijk monument, hetzij aanlegvergunningstelsel (II).

Lidwinakerk wordt voorgedragen als gemeentelijk monument.

Aandacht voor parkeermogelijkheden bij ontwikkeling van ander toekomstig gebruik (II).

Bij nieuwe bestemming dient te worden voldaan aan CROW-normen.

Twee parkeerplaatsen bij Cello is strijdig met de CROW-normen voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (III).

Aantal parkeerplaatsen is verhoogd naar drie. Gezien aard van huisvesting is dit voldoende.

Bij toekomstige ontwikkelingen dienen noodzakelijke ontheffingen in het kader van de Wet geluidhinder bij vaststelling van het bestemmingsplan verkregen te zijn (II).

De twee algemene wijzigingsbevoegdheden zijn verwijderd uit het bestemmingsplan. Voor alle overige ontwikkelingen zal zonodig de procedure ingevolge de Wet geluidhinder voor de vaststelling zijn afgerond.

Controle of buiten het plangebied bedrijven zijn gelegen die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied (II).

Uit onderzoek is gebleken dat er buiten het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Verslaglegging van overleg met waterbeheerder ontbreekt (II).

Overleg met waterbeheerder is regulier. Waterschap heeft gereageerd als artikel 10-partner en heeft geen opmerkingen.

Meer aandacht voor luchtkwaliteit (II).

De paragraaf luchtkwaliteit is ingevuld naar aanleiding van een nadere beschouwing van het aspect luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkelingsmogelijkheden.

Juridische regeling

Begripsomschrijving 'horizontale diepte' verplaatsen naar artikel 2 (III).

Het is inderdaad logischer een bepaling over het meten op te nemen in artikel 2. Het plan is hierop aangepast.

Verzoek om versimpelde aan- en bijgebouwenregeling (III).

In het voortraject is gekozen voor deze regeling. De regeling is gehandhaafd.

Regeling beroep aan huis is niet consistent en onvolledig uitgewerkt (I).

Het uitgangspunt van het plan is onderscheid te maken in beroepsmatige activiteiten die plaatsvinden in het hoofdgebouw en beroepsmatige activiteiten die plaatsvinden in bijgebouwen. De gemeente staat beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw rechtstreeks toe via de bepaling in artikel 3.4.1. Beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw zijn niet eerder toegestaan dan nadat vrijstelling is verleend.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn, ongeacht of ze plaatsvinden binnen het hoofdgebouw en/of bijgebouwen, niet eerder toegestaan dan nadat vrijstelling is verleend.

De regeling is echter niet geheel duidelijk. Dit is aangepast zodat het onderscheid duidelijker naar voren komt en de regeling in terminologie eveneens consequent is.

Aangeven welk percentage van de woning, na vrijstelling, buiten het bouwvlak mag worden gebouwd (II).

Het percentage wat aanvaardbaar wordt geacht bedraagt 10%. Dit is in de betreffende vrijstellingsbepaling opgenomen.

Vrijstelling realisatie bedrijfswoningen aanpassen (III).

Aan het verzoek te verwijzen naar de regeling voor bedrijfswoningen is voldaan.

De redactie van de maatbestemming 'woninginrichting' aanpassen en definitie 'bruto verkoopvloeroppervlak' aanpassen (II).

Artikel 4.5.1 is aangepast zodat duidelijker is dat perifere detailhandel is toegestaan voor zover het detailhandel in woninginrichting betreft overeenkomstig de feitelijk huidige situatie.

De term 'bruto verkoopvloeroppervlakte' is aangepast in 'verkoopvloeroppervlak' overeenkomstig de definitie in het plan.

Vrijstellingsregeling 'bouwen buiten bouwvlak' dient nader uitgewerkt te worden om rechtszekerheid te geven (II).

In de regeling is voorzien in een kwantitatieve begrenzing door aan te geven dat de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan het bouwvlak. Hiermee wordt het bouwvlak bedoeld zoals dat op de plankaart is aangegeven. Echter hiermee kan de situatie ontstaan dat er een gebouw wordt opgericht op een geheel andere locatie dan het bouwvlak, met dezelfde afmeting als het bouwvlak. Om dit te voorkomen is in alle betreffende bestemmingen een percentage van 15% toegevoegd van de gebouwen die zich buiten het bouwvlak mogen bevinden, zodat zeker is gesteld dat het grootste gedeelte van de gebouwen binnen het bouwvlak wordt gebouwd.

Redactionele aanpassing dat wonen in bedrijfswoningen wel is toegestaan (III).

De in het plan opgenomen regeling impliceert dat wonen in bedrijfswoningen onder strijdig gebruik valt. Dit is voor bedrijfswoningen uiteraard niet de bedoeling. De regeling is derhalve aangepast.

Redactie aanpassen, mantelzorg niet toestaan bij 'gemengde doeleinden' (I).

Conform de reactie is mantelzorg alleen toestaan bij woondoeleinden. Bij overige bestemmingen is de regeling in zijn geheel verwijderd.

Omschrijving 'verkeersdoeleinden' aanpassen, zodat het niet persé woonstraten hoeven te zijn. Waarnodig dwarsprofielen opnemen (I).

De redactie van de bestemmingsomschrijving is zodanig aangepast dat wegen van overige orde ook hieronder vallen. Het opnemen van dwarsprofielen is op grond van artikel 15 Bro alleen noodzakelijk voor zover de Wet geluidhinder zulks vereist. In dit geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan voor enkele reeds bestaande gebieden. Het opgenomen van dwarsprofielen is niet noodzakelijk en niet wenselijk.

Leesbaarheid kaarten in zwart-wit laat te wensen over. Tekenwijze '100-m-zonegrens' op kaart en legenda op elkaar afstemmen (III).

Bij de plannen zullen altijd gekleurde plankaarten gevoegd zijn. De tekenwijze van de '100 m-zonegrens' is aangepast.

In toelichting kort aandacht besteden aan rijksbeleid en provinciaal beleid ingaan (III).

Hoofdstuk 3 is aangevuld.

Check toelichting op relevantie van vermelding categorie 3 bedrijven (III).

De toelichting is op dit punt aangepast.

Overige instanties

- Essent Netwerk B.V., postbus 856, 5201 AW, 's-Hertogenbosch
Essent heeft geen opmerkingen die nopen tot aanpassing van het plan.
- Ministerie van Defensie, postbus 412, 5000 AK, Tilburg
Het ministerie verzoekt om een passage op te nemen over maximale bouwhoogtes bij toekomstige ontwikkelingen.

Bouwwerken hoger dan 65 m zijn niet toegestaan. Dit is in het bestemmingsplan niet mogelijk.

- Rijkswaterstaat, postbus 90157, 5200 MJ, 's-Hertogenbosch
Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen die nopen tot aanpassing van het plan.
- Waterschap De Dommel
Waterschap De Dommel heeft geen opmerkingen die nopen tot aanpassing van het plan.
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
Van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is geen reactie ontvangen.
- Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid
Van het Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid is geen reactie ontvangen.
- VROM-inspectie Regio Zuid
Van de VROM-inspectie Regio Zuid is geen reactie ontvangen.

7.2 Inspraak

De verslaglegging van de inspraakprocedure is opgenomen in de inspraaknota die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en de Leeuwerik' heeft met ingang van 22 maart 2006 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder gerechtigd om zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

In totaal zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn inhoudelijk behandeld. Ook ambtshalve zijn er op ondergeschikte onderdelen aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel met bijbehorend raadsbesluit.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. Onderhavig bestemmingsplan betreft voor het grootste deel een beheersregeling voor reeds bestaande bebouwing en gronden. Er kan dan ook gesteld worden dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.