



BA

Bestemmingsplan locaties de Maas en I.B.C.-weg

Toelichting

Gemeente Best



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan locaties de Maas en I.B.C.-weg
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Best
Projectnaam:	Bestemmingsplan locaties de Maas en I.B.C.-weg
Projectnummer:	22063
Datum:	8 december 2022
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Plansituatie	7
2.1	De Maas locatie	7
2.2	IBC weg locatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Gemeentelijk beleid	10
4	Omgevingstoets	13
4.1	Externe veiligheid	13
4.2	Geurhinder veehouderijen	13
4.3	Volksgesondheid	13
4.4	Bedrijven en milieuzonering	13
4.5	Parkeren	14
4.6	Natuurwaarden	14
5	Juridische opzet	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Bestemmingen	15
6	Haalbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Best spelen diverse initiatieven ten aanzien van de huisvesting van **individueen**. Op grond van geldende bestemmingsplannen is het op bepaalde locaties daarnaast mogelijk dat er huisvesting van arbeidsmigranten wordt gerealiseerd, terwijl dit vanuit beleidsmatig oogpunt niet gewenst is. Om die reden heeft de gemeente Best op 17 december 2021 een voorbereidingsbesluit van kracht laten worden om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen op dit vlak zonder meer moeten worden vergund.

Voor de locatie aan de IBC weg dienen de vergunde situaties binnen het deelgebied **positief bestemd te worden**. Voor de locatie aan de Maas dient de bestemming zodanig te worden gewijzigd, dat op die gronden niet langer de mogelijkheid bestaat om nieuwe logiesgelegenheden te bouwen of **kamergewijze verhuur** te kunnen realiseren. In figuur 1 is een overzichtskaart te zien met de ligging van de twee locaties. Noordelijk de IBC-weg locatie en zuidelijk de Maas locatie.

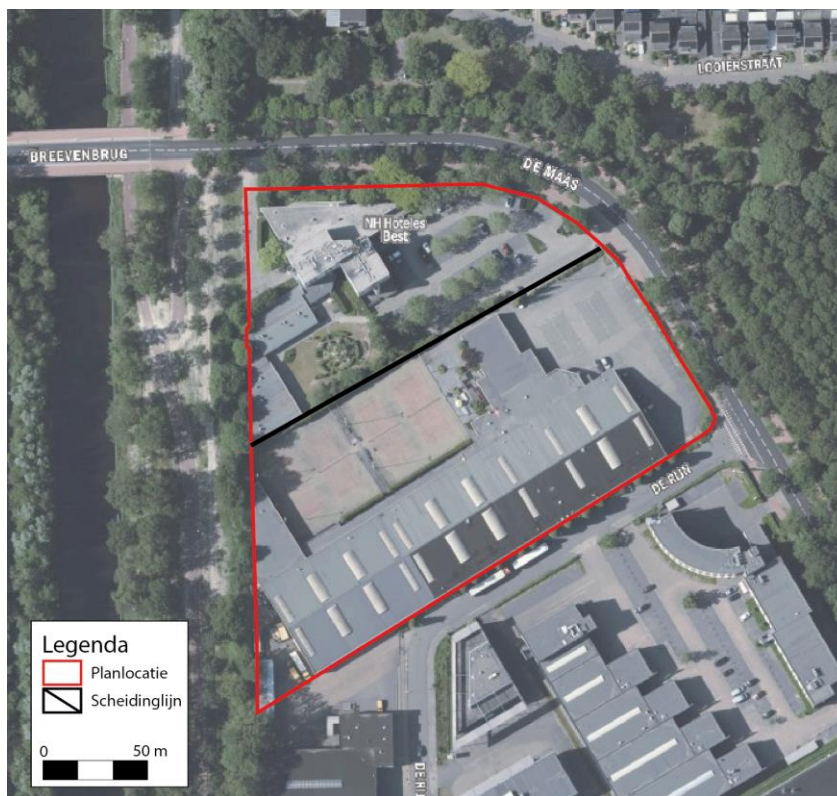


Figuur 1: Ligging planlocaties

Het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten heeft de gemeente opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Visie Bedrijventerreinen. Ook in de onderbouwing voor de vergunde situaties aan de IBC weg is het één en ander reeds gemotiveerd. De motivering uit deze documenten zal leidend zijn voor het nu op te stellen bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

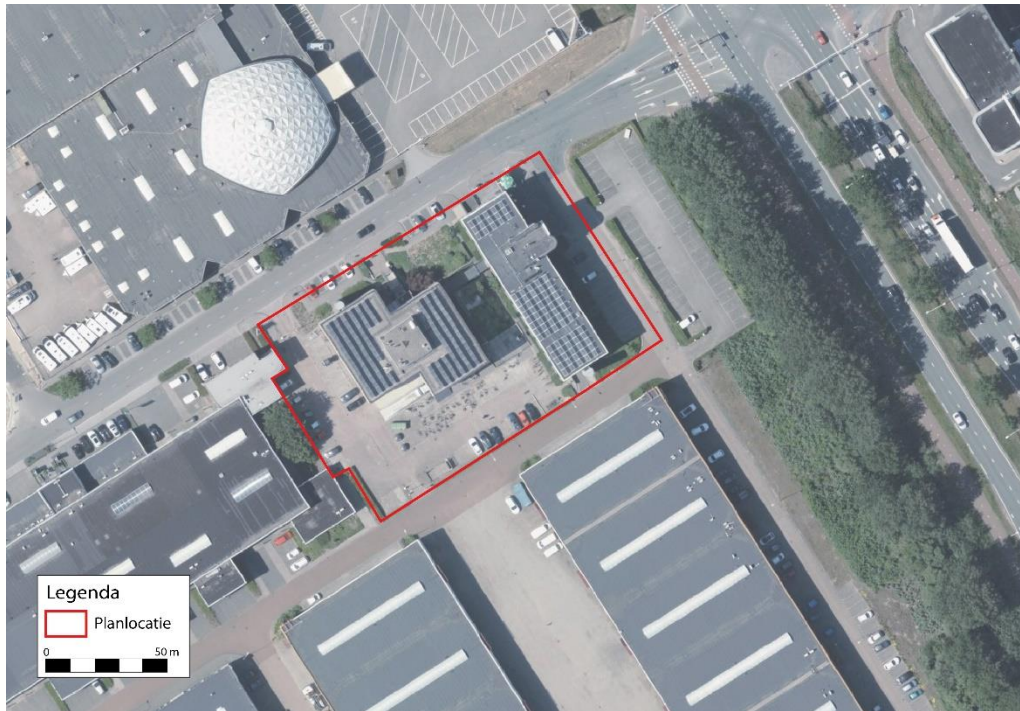
Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: de Maas locatie en IBC weg locatie. Voor de Maas locatie bestaat het plangebied uit de kadastrale percelen gemeente Best sectie F nummers 608, 763 en 766. Deze locatie heeft een oppervlakte van 19.618 m². Voor de begrenzing van het deelgebied zie figuur 2..



Figuur 2: Overzichtskaat de Maas locatie

Het noordelijk gelegen gebied (ten noorden van de scheidinglijn in figuur 2) betreffen de Maas 2 en 4 waar het voormalige hotel is gevestigd. Het zuidelijk gelegen gebied (ten zuiden van de scheidinglijn) betreft de Maas 6.

Voor de IBC weg locatie bestaat het plangebied uit de kadastrale percelen gemeente Best sectie C nummers 4374, 4375 en 4376. Deze locatie heeft een oppervlakte van 4.846 m². Voor de begrenzing van het deelgebied zie figuur 3.



Figuur 3: Overzichtskaart IBC weg locatie

1.3 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere uitleg op de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op gemeentelijk, en provinciaal niveau behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en natuurwaarden. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid toegelicht.

2 Plansituatie

2.1 De Maas locatie

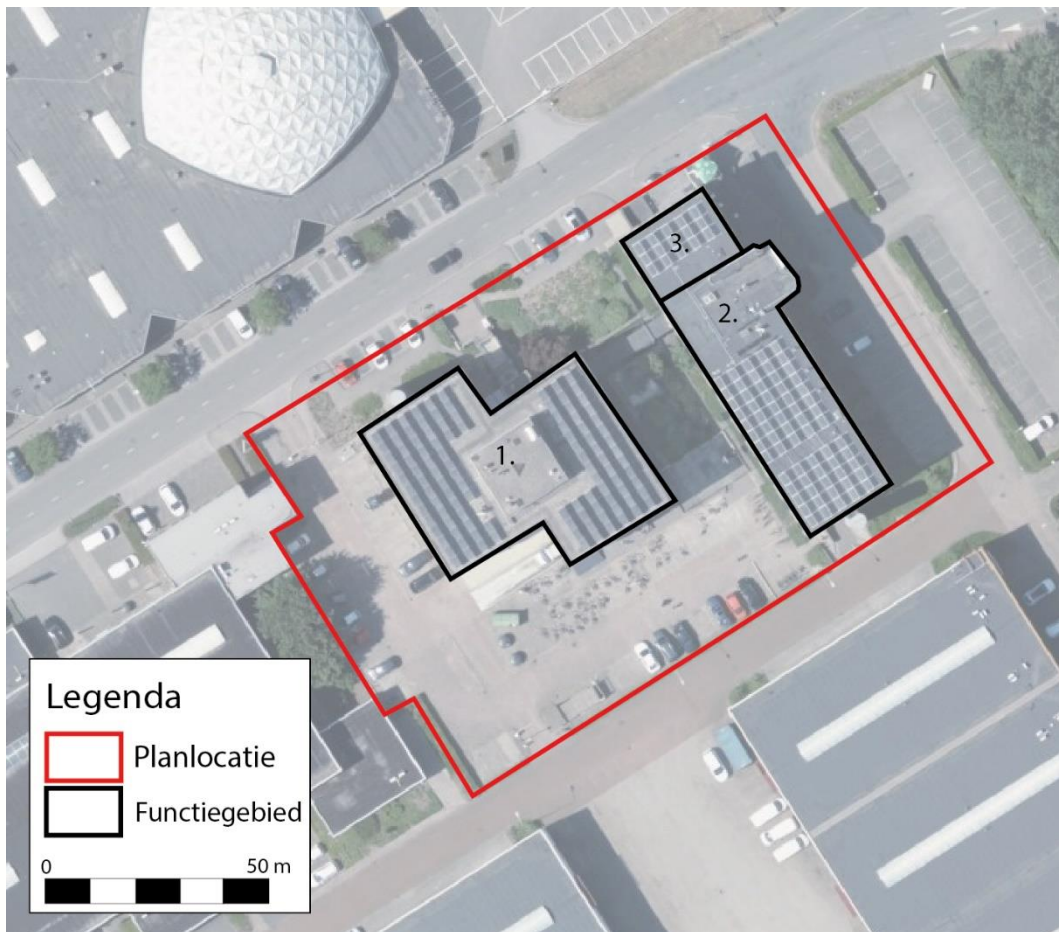
Het deelgebied ligt op het bedrijventerrein Breeven in Best, ten noorden van de Rijksweg A58, nabij de op- en afrit 'Best'. Het deelgebied sluit via De Maas en de Erica aan op de Ringweg, één van de entrees van de gemeente Best en aan te merken als een gebiedsontsluitingsweg. Ter plaatse van het deelgebied ligt het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best – 't Zand, Breeven en Heide'. Het deelgebied heeft gefungeerd als een hotel op de noordelijke gelegen percelen (de Maas 2-4) en fungeert als sportcomplex en vrijetijdscentrum op het zuidelijk perceel (de Maas 6). Het plangebied heeft de bestemming 'Horeca-1'.

Met onderhevig bestemmingsplan wordt de bestemming 'Horeca - 1' gewijzigd in 'Bedrijventerrein – 5' om aan te sluiten bij de omliggende bestemmingen. Op het zuidelijk perceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vrijetijdscentrum' toegevoegd om de reeds aanwezige situatie van sportcomplex en vrijetijdscentrum te behouden. Ten slotte wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' toegevoegd aan de locatie, de onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.4.

2.2 IBC weg locatie

Het deelgebied ligt op het bedrijventerrein 't Zand in Best, ten westen van de Rijksweg A2, nabij de op- en afrit 'Best'. Het deelgebied sluit via de IBC weg aan op de Eindhovenseweg Zuid, één van de entrees van de gemeente Best en is aan te merken als een gebiedsontsluitingsweg. Ter plaatse van het deelgebied ligt het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best – 't Zand, Breeven en Heide'.

Het deelgebied heeft gefungeerd als een hotel met 150 kamers en daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant en bar. Rondom het huidige pand zijn 127 parkeerplaatsen aanwezig. Op dit moment liggen er meerdere vergunningen binnen dit deelgebied die allen een passend planologisch kader dienen te krijgen. Voor een verdeling van de locaties wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4: Functiegebieden IBC weg

Vanwege niet benutte capaciteit is er op 19 januari 2016 (WABO_VERG-15-01445) een ruimtelijke onderbouwing voor functiewijziging van het hotel ingediend bij de gemeente. Dit heeft betrekking op het gebouw parallel aan de IBC-weg 2 en tevens locatie 1 binnen figuur 4. De functiewijziging zag toe op de mogelijkheid van kamergewijze verhuur in de midstay variant. Op 28 januari 2016 is een besluit genomen tot verlenen van een omgevingsvergunning op de locatie voor de van kamergewijze verhuur voor maximaal 80 individuen in de 'midstay' (6 tot 12 maanden) variant.

Voor het gebouw parallel aan de Eindhovenseweg-Zuid, locatie 2 en 3 binnen figuur 4, zijn vergunningen afgegeven ten behoeve van een hotel.

Voor het noordelijk deel van het gebouw parallel aan de Eindhovenseweg-Zuid, locatie 3 binnen figuur 4, is een vergunning afgegeven ten behoeve van een lunchroom. De lunchroom valt onder categorie 2 van de horeca aanduiding.

Met onderhevig bestemmingsplan blijft de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' gehandhaafd op het deelgebied. Wel komt de algemene functieaanduiding 'horeca' te vervallen en wordt vervangen door:

- De functieaanduiding 'midstay' voor locatie 1 binnen figuur 4
- De functieaanduiding 'hotel' voor locaties 2 en 3 binnen figuur 4
- De functieaanduiding 'horeca-cat 2' voor locatie 3 binnen figuur 4

Hierdoor worden de vergunnende situaties binnen het deelgebied positief planologisch vastgelegd.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante gemeentelijk ruimtelijke beleid. Er zal niet in worden gegaan op nationaal beleid en provinciaal beleid vanwege het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden in onderhevig bestemmingsplan.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Best

Met het oog op de komst van de omgevingswet dienen gemeenten een toekomstvisie op de omgeving op te stellen, de omgevingsvisie. De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

- Kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen
- Kernopgave 2: versterken van de groene leefomgeving
- Kernopgave 3: werken aan een vitale en schone economie

De kernopgaven zijn uitgewerkt in ruimtelijke keuzes. Vervolgens zijn deze kernopgaven en keuzes samengebracht in gebiedsgerichte opgaven. Hier is op hoofdlijnen aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor het centrum- en stationsgebied, de woonwijken, het buitengebied, Bedrijventerreinen en Best Zuidrand.

Onderhavige ontwikkeling omvat enkel het vastleggen van de huidige situatie op de IBC locatie ten aanzien van **kamergewijze verhuur** en het transformeren van de Maas locatie met behoudt van huidige functies. De beide deelgebieden zijn gelegen in het gebied dat getypeerd wordt in de omgevingsvisie als 'Bedrijventerreinen'. Voor dit gebiedstype zijn 9 gebiedskaders opgenomen. De onderhavige ontwikkeling ziet toe op het in overeenstemming brengen van de deellocaties met het vastgestelde beleid. **Daarbij wordt de keuze gemaakt dat bestaande vergunde rechten worden gerespecteerd.**

3.1.2 Bedrijventerreinenvisie gemeente Best

Specifiek voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Best is een Bedrijventerreinenvisie opgesteld in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren. In de gemeente Best zijn drie bedrijventerreinen gelegen waarvan de locatie de Maas gelegen is in bedrijventerrein Breeven en de locatie IBC weg in bedrijventerrein 't Zand.

De visie draagt vijf thema's uit voor toekomstbestendige bedrijventerreinen:

- 1 basis op orde: bereikbaar, schoon, heel en veilig;
- 2 circulariteit & duurzaamheid;
- 3 profileren & Bestse bedrijventerreinen;
- 4 personeel & huisvesting arbeidsmigranten;
- 5 voldoende en de juiste ruimte voor bedrijven.

Voor onderhevig bestemmingsplan is thema 4 het meest relevant. In Nederland, en de arbeidsmarktregio Zuidoost-Brabant in het bijzonder, zijn grote tekorten op de arbeidsmarkt. De beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en is verbonden aan de economische structuur van de regio. Veel Bestse bedrijven ervaren dat het lastig is om personeel te vinden, de bedrijven zijn voor een deel afhankelijk van buitenlandse werknemers. De kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting van deze groep is daarom een belangrijk thema waar de gemeente Best wil zorgen voor humane, gezonde en veilige huisvesting van arbeidsmigranten.

In de huidige situatie binnen het deelgebied IBC weg zijn reeds logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten aanwezig die planologisch vastgelegd gaan worden. Verder wordt er niet meegewerkt aan nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Ten slotte draagt onderhevig bestemmingsplan bij aan thema 5, voldoende en de juiste ruimte voor bedrijven. De deellocatie de Maas ziet toe op de transformatie van horecabestemming naar bedrijfsbestemming, waardoor er meer ruimte is voor bedrijvigheid binnen de gemeente.

3.1.3 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten

Met deze beleidsnotitie beoogt de gemeente Best te bewerkstelligen dat arbeidsmigranten in Best kunnen beschikken over menswaardige en passende huisvesting. Deze notitie heeft betrekking op zogenoemde 'shortstay' (korter dan 4 maanden in Nederland, seizoensgebonden arbeid) en 'midstay' (4 tot 12 maanden in Nederland) huisvesting. De gemeente Best wil met dit beleid passend tegemoet komen aan de short- en midstay huisvestingsvraag van arbeidsmigranten. Deze vraag is heel specifiek: vaak gaat het om een huisvestingsvorm waarbij niet meer gesproken kan worden van een huishouden, maar eerder van een samenstelling van meerdere personen. De gemeente heeft een faciliterende en regisserende rol weggelegd met een taakstelling van een lokale marktbehoefte. Met de grotere locaties IBC weg en Bosseweg wordt voorzien in de lokale behoefte en is de draagkracht per gebied gezien.

In het licht van bovenstaande paragraaf is onderhevig bestemmingsplan opgesteld om de reeds vergunde situaties voor deelgebied IBC weg binnen het plangebied planologisch vast te leggen.

4 Omgevingstoets

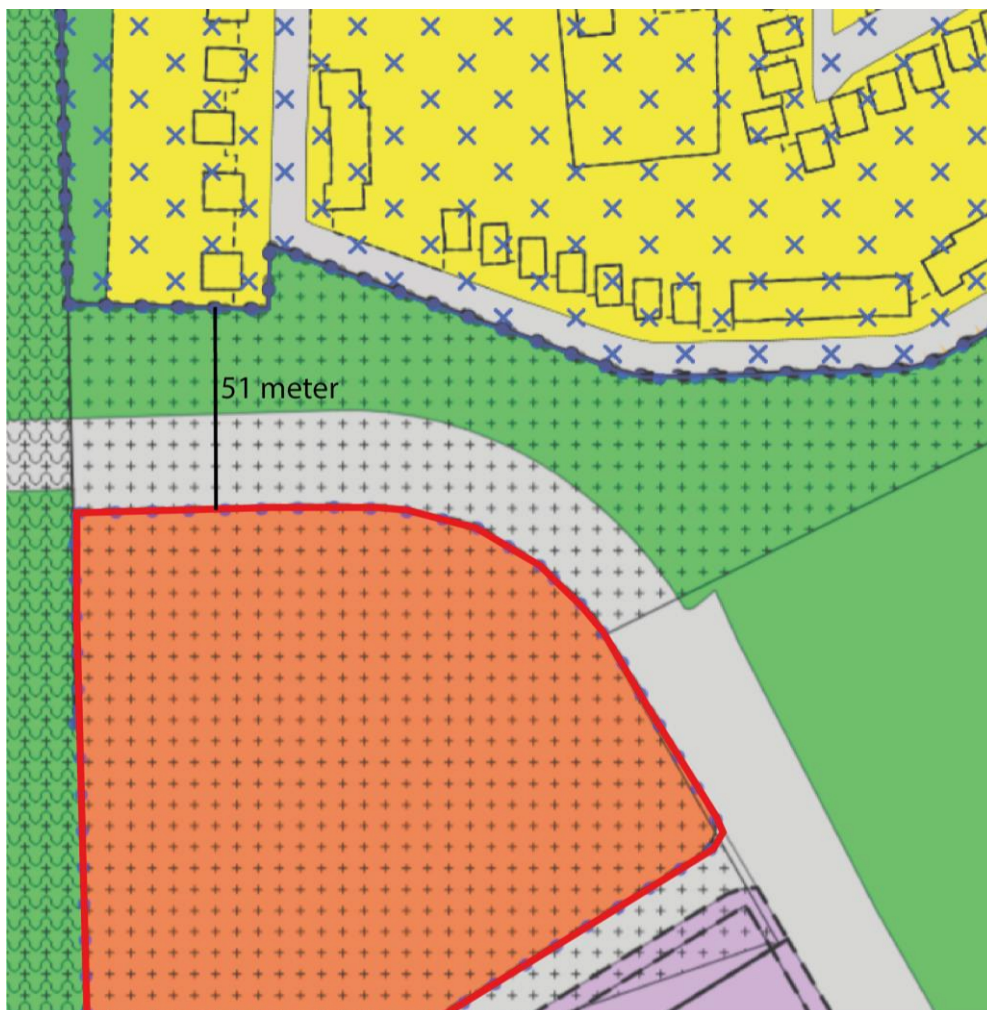
Het onderhevig bestemmingsplan ziet niet toe op de realisatie of sloop van bebouwing, enkel het planologisch vastleggen van de bestaande situatie betreffende de IBC weg en het veranderen van de bestemming voor de Maas locatie. Om deze reden wordt voor het plangebied enkel ingegaan op ruimtelijke relevante omgevingsaspecten.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Er vindt geen permanente bewoning plaats dus er is geen sprake van milieugevoelige objecten in het kader van deelgebied de Maas.

Wel wordt er gekeken naar mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten voor deellocatie de Maas. Omdat de bestemming 'Horeca-1' wordt vervangen door 'Bedrijventerrein – 5' en dus in de toekomst bedrijfsactiviteiten mag gaan toestaan.

Ten noorden van deellocatie de Maas is een woonwijk gelegen. Deze mogen geen hinder ondervinden van toekomstige mogelijke bedrijvigheid en de toekomstige mogelijke bedrijvigheid mag niet belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering door de nabijgelegen woningen. Volgens wetgeving moet er gemeten worden vanaf een bestemmingsgrens, dus niet vanaf de meest nabijgelegen woning maar de meest nabijgelegen bestemming 'Wonen'.



Figuur 5: Afstand deelgebied de Maas tot bestemming 'Wonen' (Plangebied rood)

De afstand van de meest nabij gelegen bestemming 'Wonen' tot het deelgebied betreft circa 51 meter, de afstand tot de meest nabij gelegen woning is circa 57 meter. Hierdoor is een milieucategorie tot en met 3.1 mogelijk. Categorie 3.1 betekent een richtafstand van 50 meter waar de meest nabij gelegen woning dus buiten zal vallen. Het deelgebied de Maas zal vervolgens de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' krijgen om mogelijke hinder in de toekomst te uit te sluiten.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het positief planologisch vastleggen van de huidige situatie voor de gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Bedrijventerrein – 1 ('t Zand)

Functies

't Zand is een gezoneerd industrieterrein. De grenzen van het industrieterrein zijn op de verbeelding weergegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'gezoneerd industrieterrein'. Hierbij geldt de beperking dat de totale geluidsbelasting van de activiteiten binnen de gebiedsaanduiding 'zone industriewaaier' dient te blijven. Tevens is een bepaling opgenomen dat de bedrijven binnen deze bestemming aan het zonebeheerplan moeten voldoen.

De deellocatie IBC weg valt binnen deze bestemming. Van oudsher komen binnen 't Zand vooral groothandel en distributiebedrijven voor. De gemeente wenst geen wijziging aan te brengen in de vigerende vestigingsmogelijkheden binnen dit terrein. Om deze reden zijn alle soorten bedrijven toegestaan, zolang wordt voldaan aan de milieucategorie. Via de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' kan worden gezien binnen welke categorie een bepaalde bedrijfsactiviteit valt.

Binnen het deelgebied zijn de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'kantoor' uit het vigerend bestemmingsplan gehandhaafd. Hier worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – midstay', 'specifieke vorm van wonen – hotel' en 'horeca – categorie 1' aan toegevoegd voor het positief bestemmen van de vergunde situatie. De bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Waarde – Archeologie 5' blijven ook gehandhaafd.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' geldt een bebouwingspercentage tussen de 70% en 85%. Wanneer een bedrijf kan aantonen dat de benodigde parkeerruimte (overeenkomstig de gemeentelijke Nota parkeernormen), de opslag van zijn goederen en de manoeuvreerruimte binnen het bouwvlak kan oplossen, kan het bevoegd gezag (in de meeste gevallen burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning verlenen waarmee van dit bebouwingspercentage wordt afgeweken en toestaan dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd. Dit betekent dat één en ander dus inpandig zal moeten worden opgelost.

Gemiddeld genomen bedraagt de bouwhoogte van gebouwen 12 m.

Overige bouwregels betreffen de minimale afstand die tussen gebouwen onderling (binnen één bouwperceel) moet worden aangehouden (3 m). Ook is een specifieke regel opgenomen om bouwwerken voor de voorgevel van bedrijfspanden te minimaliseren, namelijk door te bepalen dat in principe bouwwerken vóór de voorgevel slechts tot 1,5 m hoogte zijn toegestaan.

Bedrijventerrein – 5 (West - Breeven)

Functie

Binnen deze bestemming is het toegestaan om zelfstandige kantoren te vestigen en om zakelijke dienstverlening te verrichten. Afgezien van deze functies, zijn ook overige bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover deze binnen de categorieën vallen zoals deze zijn weergegeven op de verbeelding. Voor dit bedrijventerrein is de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' van toepassing. Detailhandel is slechts toegelaten indien dit verbonden is aan de bedrijfsactiviteiten, dus slechts in ondergeschikte mate. Risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Binnen het deelgebied de Maas worden de functie aanduidingen van 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'specifieke vorm van recreatie – vrijetijdscentrum' toegevoegd.

Bouwregels

Op deze gronden bedraagt de maximale bouwhoogte steeds 20 m en geldt geen bebouwingspercentage. Ter compensatie van de afwezigheid van een percentage geldt de regel dat gebouwen ten minste 5 m uit de perceelsgrens worden gebouwd (overigens kent het plan de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning van dit afstandsvereiste af te wijken indien aan een aantal voorwaarde wordt voldaan).

Waarde – Archeologie

Het volledige plangebied heeft kans op archeologische sporen. Om deze waarde te waarborgen, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar alleen met inachtneming van de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken worden gerealiseerd. Voor verschillende typen werkzaamheden is voorts een vergunningstelsel opgenomen. In het plangebied komen twee van de zeven categorieën voor zoals deze op de archeologische beleidskaart van de gemeente zijn opgenomen.

Categorie		Voorschriften voor onderzoek	Regeling op de verbeelding
5	Gebied met middelhoge archeologische verwachting	Bodemingreep > 2.500 m ² en > 0,3 m diep	Waarde – Archeologie 5
6	Gebied met een lage archeologische verwachting	Bodemingreep > 25.000 m ² en > 0,4 m diep	Waarde – Archeologie 6

6 Haalbaarheid

Het onderhevig bestemmingsplan ziet niet toe op de realisatie of sloop van bebouwing, enkel het planologisch vastleggen van de bestaande situatie. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt op de deellocaties die niet reeds aanwezig zijn. Om deze reden wordt er geen omgevingsdialoog en vooroverleg gehouden met uitzondering van de provincie Noord-Brabant. De gemeente Best is initiatiefnemer en is verantwoordelijk voor de financiële- en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Vooroverleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. In voorliggend bestemmingsplan is bij de provincie Noord-Brabant geïnformeerd over de planvorming, de provincie plaatste geen opmerkingen bij het bestemmingsplan.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl