

Rapport 2300654.r01

Van der Valk Hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening)
NL.IMRO.0753.BPvanderValk2023-VG01
Status: vastgesteld d.d. 15 december 2025

Bestemmingsplan

Rapport 2300654.r01

Van der Valk Hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening)
NL.IMRO.0753.BPvanderValk2023-VG01.

Bestemmingsplan

Gemeente: Best
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 2300564



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	10
2.4 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.5 Beoogde plan	13
2.6 Beoogd bestemmingsplan	16
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Europees en nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal beleid regelgeving	22
3.3 Gemeentelijk beleid	27
4. MILIEU-ASPECTEN	31
4.1 Milieuzonering	31
4.2 Geluid	32
4.3 Geur	33
4.4 Watertoets	33
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Luchtkwaliteit	39
4.7 Stikstofdepositieberekening	40
4.8 Externe veiligheid	40
4.9 Milieu-effectrapportage	41
4.10 Landschappelijke inpassing	42
5. JURIDISCHE TOELICHTING	43
5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)	43
5.2 Verbeelding	44
5.3 Regeling	44
5.4 Wijze van toetsen	45
6. UITVOERBAARHEID	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47



Bijlagen:

1. Plattegronden personeelshuisvesting en opslag
2. a. Situatie afwijking bestemmingsplan 2019
2. b. Situatietekening vergunning 2019
3. Situatietekening plan
4. Landschapsplan
5. Akoestisch onderzoek personeelshuisvesting
6. Stikstofdepositie berekening
7. Parkeerberekening
8. Situatie bebouwing, verharding en waterberging
9. Berekening kwaliteitsverbetering
10. Nota van zienswijzen



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

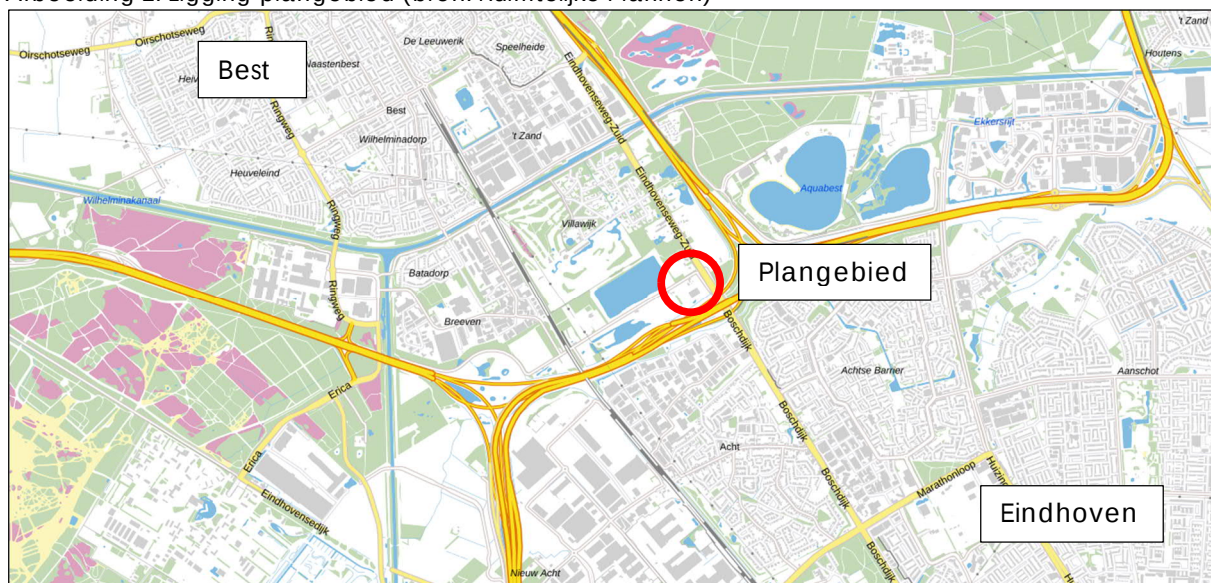
De boerderij aan de Ploegstraat 1 te Best wordt onderdeel van de overkoepelende ontwikkeling van het Van der Valk Best hotel. Het adres van de al grotendeels gerealiseerde Van der Valk is de Eindhovenseweg Zuid 144. Het boerderijgebouw zal worden gesplitst in twee units, beiden met vier onzelfstandige kamers voor medewerkers van het hotel. Daarnaast zal een deel op de begane grond worden gebruikt voor opslag en een deel voor fietsverhuur. Het Van der Valk hotel is al bestemd als Horeca op grond van het bestemmingsplan 'Van der Valk hotel Best' (vastgesteld op 03-04-2017). De woning Ploegstraat 1 maakte geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In september 2019 is met een omgevingsvergunning een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan van der Valk Best verleend, waarbij de woning gesloopt zou worden. De bebouwing Ploegstraat 1 blijft toch behouden. Daarnaast wordt het parkeren ten behoeve van het hotel gewijzigd, waardoor dit meer ruimtebeslag op het terrein geeft dan was voorzien in Bestemmingsplan Van der Valk 2017 en de tijdelijke afwijking 2019. Een deel van de bestemming Groen, Agrarisch en Wonen krijgt deze parkeerfunctie in de bestemming Horeca. Daarnaast is de natuurspeeltuin, zoals voorzien in het bestemmingsplan Van der Valk 2017 verplaatst. De wijzigingen en de daaraan gekoppelde voorwaardelijke verplichte landschappelijke inpassing, maken een nieuw bestemmingsplan nodig.

Op 17 april 2023 is een principeverzoek ingediend voor een gewijzigde terreininrichting, het gebruik van de boerderij Ploegstraat 1 voor huisvesting van personeel van Van der Valk en opslag doeleinden voor het hotel. Op 21 juni 2023 is er een principe akkoord gegeven voor de beoogde wijzigingen.

1.2 Begrenzing plangebied

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. Op afbeelding 1 staat de locatie van het plangebied aangegeven, afbeelding 2 toont de begrenzing van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)





Afbeelding 2: Gebiedsbegrenzing (rood omlijnd) plangebied (bron: KadastraleKaart)



Zoals op de kadastrale kaart (afbeelding 2) te zien is, bestaat het plangebied uit in totaal zeven kadastrale percelen. Onderstaande tabel toont de aanduidingen van deze percelen. Deze percelen hebben een totaal oppervlakte van 31.269 m².

Tabel 1: Aanduidingen van de kadastrale percelen

Gemeentecode	Sectie	Nummer
BES00	F	1118
		1262
		1263
		1264
		1265
		1266
		1267

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting kent de volgende opzet:

- Hoofdstuk 2 omvat een globale, beknopte gebiedsbeschrijving van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 omvat een globale beschrijving van het relevant beleidskader, waar het nieuwe bestemmingsplan aan dient te voldoen.
- In hoofdstuk 4 omvat de milieuparagraaf.
- In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting weergegeven. Hierin is aangegeven hoe de regels en verbeelding zijn opgebouwd.
- In hoofdstuk 6 wordt de economische (financiële) en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.





2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Algemeen

De planlocatie ligt ten zuidoosten van Best en grenst met de noordwestzijde aan de Ploegstraat, de noordoostzijde aan de Eindhovenseweg Zuid, de zuidoostzijde aan een strook natuurgebied in het beheer van Hotel van der Valk en in eigendom van het Rijk en de westzijde grenst aan de woning met tuin van de Ploegstraat 1A. De gemeente Best maakt deel uit van de stedelijke regio Eindhoven. Verder is het onderdeel van nationaal landschap Het Groene Woud, gelegen binnen de stedendriehoek Tilburg-Den Bosch-Eindhoven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De kern van Best is in geologisch opzicht ontstaan op het Brabants Massief, circa 10.000 jaar geleden, 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 19e eeuw vinden ontwikkelingen plaats, die grote invloed hebben op de kern, zoals de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven, de aanleg van de Rijksweg, 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 sub-urbaan deel van de stedelijke agglomeratie geworden. De gronden ten zuiden van Best zijn relatief lang woest gebleven en pas in de 20e 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.

Afbeelding 3: Zijaanzicht van het terrein vanaf de Eindhovenseweg-Zuid in 2015 (bron: Street View)





Aan de Eindhovenseweg-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. De boerderij aan de Ploegstraat 1 dateert van 1936, de bijgebouwen zijn deels later gerealiseerd.

Bestaande situatie

Op dit moment is de bouw van het hotel al vrijwel afgerond en is de boerderij niet meer als agrarisch bedrijf in werking, het perceel heeft deels een woonbestemming op basis van het Bestemmingsplan 2006. Bedrijfsmatige activiteiten waren al eerder beëindigd. De boerderij die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best nog geen onderdeel uitmaakte van de ruimtelijke ontwikkeling van het hotel is verkocht aan de eigenaren van het hotel. Dit betreft het kadastrale perceel:

BES00-F-1263 met een oppervlakte van 3.120 m² en een smalle strook van het perceel BES00-F-1262 met een oppervlakte van circa 130 m². De voormalig boerderijwoning heeft een oppervlakte van circa 350 m².

De boerderij Ploegstraat 1 was onderdeel van een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken, deze vergunning is op 26 september 2019 verleend, de inrichtingstekening behorende bij deze vergunning is opgenomen als bijlage 2b bij deze toelichting.

Afbeelding 4: Zijaanzicht van het terrein vanaf de Eindhovenseweg-Zuid in 2022 (bron: Street View)



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. Bovendien ligt het plangebied in het verlengde van bestaande gemengde functies langs de Eindhovenseweg-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 (circa 5,3 km), Aquabest (circa 0,7 km), De Nieuwe Heide (circa 1,3 km) en de Aarlesche Heide (circa 2,8 km).



Ondergrond

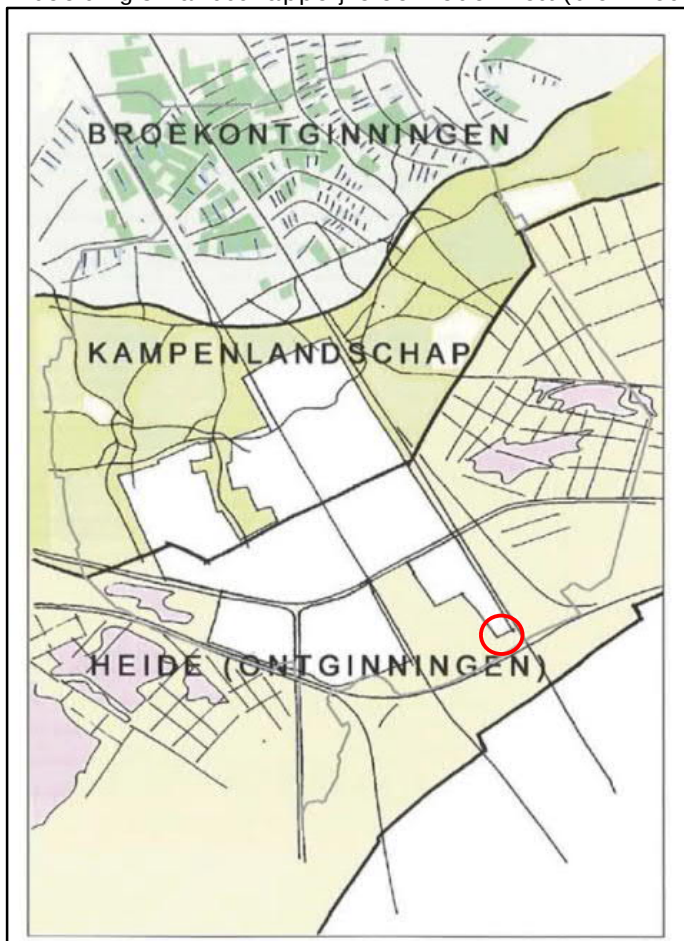
De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. Een bepalend element in de regio is de Middenbrabantse dekzandrug, die ook in het zuiden van Best ligt. Deze hooggelegen gordel strekt zich uit van west naar oost en wordt onder meer gekenmerkt door de aanwezigheid van grote bos- en heidecomplexen, zoals de Oostelbeerse Heide, Oirschotse Heide, Nieuwe Heide en Sonse Heide. Het hoogteverloop van zuid naar noord is ook goed herkenbaar door de in grote lijn noord/noordwest lopende beekdalen van de Beerze en de Dommel, beide net buiten het grondgebied van Best.

Natuur en landschap

Op basis van overeenkomsten in abiotische kenmerken, ontstaansgeschiedenis, karakteristiek en grondgebruik kan het buitengebied van Best worden onderverdeeld in grofweg de drie onderstaande landschappelijke eenheden:

- Het broekontginningslandschap in het noorden (moerassige gronden en blauwgraslanden).
- Het kampenlandschap in het midden (kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsin-gels en houtwallen).
- Het heidelandschap (heideontginnings- en heidebebossingslandschap) in het zuiden. Het plangebied is gelegen in deze landschappelijke eenheid (afbeelding 5).

Afbeelding 5: Landschappelijke eenheden Best (bron: Pouderoyen Tonnaer)





Heidelandschap

De Nieuwe Heide in het zuidoosten van de gemeente is van oorsprong een relatief hooggelegen heideterrein op stuifzandruggen. De zandruggen zijn begroeid met droge heide en vliegdennen. In de laagtes liggen enkele vennen met in de oeverzone natte heide. De ondergrond bestaat uit droge veld- en haardpodzolgronden en op de hoogste verstoven delen uit duinvaaggronden. Hemelwater kan hier gemakkelijk in de bodem infiltreren. Het gebied is pas in de jaren dertig van de vorige eeuw ontgonnen en grotendeels beplant met (productie)bos. Het landschap is besloten van karakter door de aanwezige naaldhoutbossen. In de bosgebieden ligt een aantal nieuwe open heideterreinen met vennen. Geheel in het westen van de Nieuwe Heide ligt het Langven. Het gehele heidegebied rond dit vennencomplex is circa 38 hectare groot. De heide en vennen zijn vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt waardevol.

De Aarlesche Heide ligt ook op een stuifzandrug en wordt gekenmerkt door landduinen. De ondergrond bestaat uit veldpodzol- en duinvaaggronden. Ook hier kan hemelwater gemakkelijk in de bodem infiltreren. Ruimtelijk gezien is de Aarlesche Heide (half) open van karakter.

2.3 Functionele structuur

Grondgebruik

De bebouwingsstructuur houdt vanouds verband met de ligging op de dekzandrug. Een bewoonde strook lag in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden naar de lager gelegen broekgronden in het noorden. Het kerkdorp Best bestond uit een kort bebouwingslint langs een hoofdweg. Belangrijke historische structuren zijn nog grotendeels herkenbaar in de huidige ruimtelijke hoofdstructuur. Landbouwgebieden komen voor in het (noord)westen van de gemeente en ten oosten van de A2. De recreatievoorzieningen zijn hoofdzakelijk in het zuiden en oosten van de gemeente gesitueerd.

Infrastructuur

Van oorsprong bestond er een sterke relatie tussen de wegenstructuur en het natuurlijk landschap. Langs de primaire wegen was de bebouwing gesitueerd. De secundaire wegen waren voornamelijk noord-zuid georiënteerd en vormden de verbindingen naar de lager gelegen broekgronden en de hoger gelegen heidegronden.

Best ligt nu te midden van een uitgebreid infrastructureel netwerk, mede door de ligging in stedelijk gebied Eindhoven. De historische routes zijn grotendeels opgenomen in de huidige wegenstructuur. De belangrijkste structuurdragers nu zijn de autosnelwegen A2 en A58, waarvan de A2 op circa 250 meter afstand ten zuiden parallel loopt aan de Ploegstraat. Deze vertonen geen samenhang met het natuurlijk landschap en zijn als 'gebiedsvreemde lijnen' te beschouwen. Ditzelfde geldt voor de spoorlijn Eindhoven-Den Bosch, die de Ploegstraat kruist ter hoogte van Ploegstraat 14 en parallel loopt met de Eindhovenseweg Zuid op circa 1,15 kilometer en het Wilhelminakanaal (aanleg gestart in 1910 en afgerond in 1923) dat op circa 1,2 kilometer afstand ten noorden parallel loopt aan de Ploegstraat. Op circa 2,3 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Beatrixkanaal (aanleg gestart 1930 en afgerond in 1939), deze is noord-zuid georiënteerd en sluit aan op het Wilhelminakanaal.



2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de planlocatie, zoals weergegeven in afbeelding 6 zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

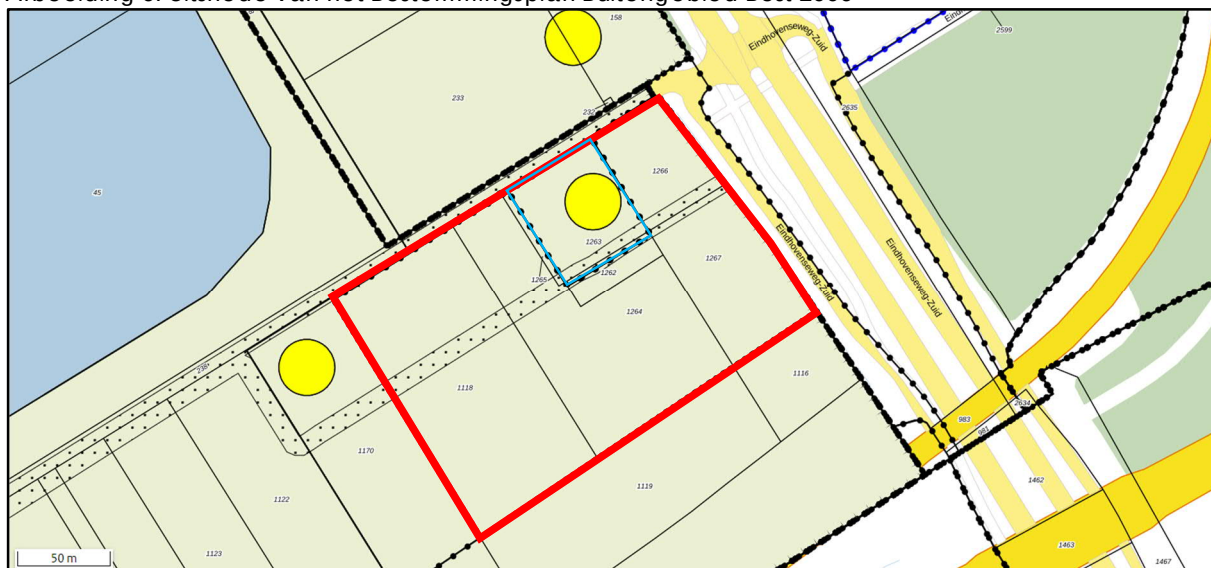
- Bestemmingsplan Buitengebied 2006 (voor de woning Ploegstraat 1)
- Bestemmingsplan Hotel van der Valk Best 2017 (voor het hotel en het bijbehorende terrein)
- Bestemmingsplan parkeernormen en archeologie 2017 (voor het gehele gebied van de gemeente Best)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best is het bestemmingsplan Buitengebied Best 2021 op 22-04-2021 in ontwerp gepubliceerd en op 26 september 2022 vastgesteld. In het vastgestelde bestemmingsplan is onderhavig plangebied niet opgenomen.

Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006

Het deel van het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan geldt is op afbeelding 6 met een blauwe omlijning aangegeven, de rode omlijning omvat het hele plangebied.

Afbeelding 6: Uitsnede van het Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006



De bestemmingen die op grond van dit bestemmingsplan gelden binnen het betreffende deel van het plangebied zijn:

- Enkelbestemming: Woondoeleinden
- Enkelbestemming: Agrarisch gebied
- Lettertkenaanduiding: archeologisch waardevol (a)
- Dubbelbestemming: Leidingen
- Gebiedsaanduiding: Invliegfunnel

Plan specifiek

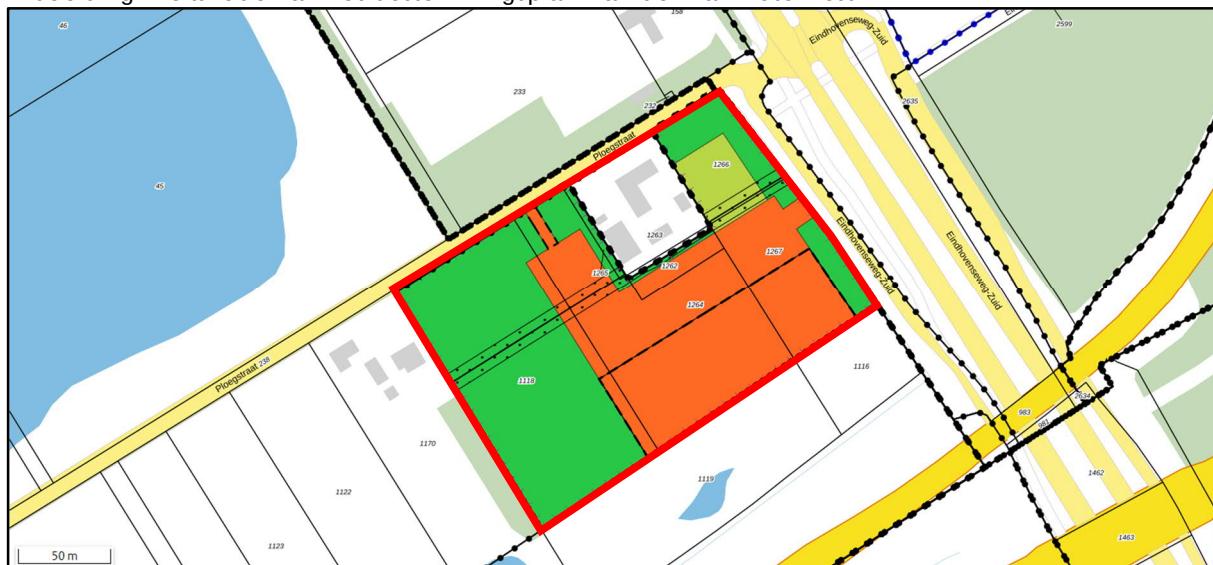
Op grond van artikel 9.1 geldt dat, daar waar de bestemming 'Agrarisch gebied' samenvalt met de 'Woondoeleinden (medebestemming)', het bepaalde in de medebestemming van toepassing is.



Bestemmingsplan Van der Valk hotel Best

Dit bestemmingsplan geldt voor de rest van het plangebied, op onderstaande afbeelding is het hele plangebied rood omlijnd.

Afbeelding 7: Uitsnede van het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best



De bestemmingen die op grond van dit bestemmingsplan gelden binnen het betreffende deel van het plangebied zijn:

- Enkelbestemming: Horeca
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 60%
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 18 m
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – calamiteiten ontsluiting
- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Recreatie – Dagrecreatie
- Dubbelbestemming: Leiding – Gas
- Figuur: hartlijn leiding – gas
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – grote luchtvaart
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – ils

Bestemmingsplan parkeernormen en archeologie

Het gebied, waarvoor dit (paraplu)bestemmingsplan geldt, strekt over alle gronden behorend tot de gemeente Best. De gemeente Best heeft via dit bestemmingsplan de Nota Parkeernormen een juridisch-planologische status gegeven. Hierdoor ontstaat een grotere rechtsgelijkheid en rechtszekerheid en kan een eenduidige regeling voor haar grondgebied worden vastgelegd. Ook ziet dit bestemmingsplan op de juridisch-planologische vertaling van de geactualiseerde archeologische beleidskaart.

Plan specifiek

Het beleid omtrent parkeren en hoe hier aan wordt voldaan staat uitgebreid toegelicht in de paragraaf Verkeer en parkeren.



Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Best, zoals deze in dit bestemmingsplan is opgenomen, is het gehele plangebied aangewezen als een gebied zonder archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel, als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen, zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Omgevingsvergunning

In 2019 is een omgevingsvergunning verkregen (kenmerk B02-WABO_VERG-19-00816), voor een gewijzigde inrichting van het terrein (verplaatsen natuurspeeltuin, parkeren ter plaatse van de boerderij en in de bestemmingen groen en agrarisch, gewijzigde inrichting calamiteitenontsluiting), een gewijzigd landschapsplan en de sloop van de boerderij en de bijbehorende schuren.

De bijgebouwen van de boerderij zijn inmiddels gesloopt en de beoogde parkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van de parkeerplaatsen ter plaatse van de boerderij, aangelegd.

2.5 Beoogde plan

In onderstaande afbeelding is het plan weergegeven.



Afbeelding 8: Uitsnede van de situatietekening van het beoogde plan en landschappelijke inrichting in de omgeving.



Ten opzichte van bestemmingsplan van der Valk Best en de verleende vergunning voorziet het uiteindelijke plan in de volgende wijzigingen:

- Het behouden van de boerderij aan de Ploegstraat 1 voor de huisvesting van personeel van het hotel.
- Voor personeel, dat in de boerderij verblijft, vier parkeerplaatsen op terrein van de boerderij, overige parkeerplaatsen voor het personeel zijn op het terrein van het hotel;
- Het parkeervak aan de zijde Eindhovenseweg-Zuid wordt kleiner en de vervallen parkeerplaatsen worden aan de Ploegstraatzijde gesitueerd.
- De aanpassing van de parkeervakindeling naast de expeditie, zodat deze beter toegankelijk is;
- Voor de verharding wordt water passerende steen toegepast, het is gebleken dat half-open verharding, zoals eerder voorzien, tot problemen leidt voor mindervaliden en schoenen met hakken; Daarnaast is tijdens de bouw gebleken dat het water bij openverharding niet overal goed infiltreert.
- Naast de expeditie worden installaties in een groen omzoomde verzonken betonbak geplaatst.
- Het wandelpad door de 'parkeerkamers' wordt verplaatst, zodat voetgangers veilig over het terrein kunnen lopen.

In het pand Ploegstraat 1 komen twee gebruikseenheden voor huisvesting van personeel, werkzaam bij Van der Valk hotel Best. Een gebruikseenheid heeft gedeelde voorzieningen, het betreft een gezamenlijke toegang en een gemeenschappelijke keuken. Per gebruikseenheid worden maximaal vier personen gehuisvest. Op de begane grond van het pand komt opslag voor het hotel en fietsenverhuur. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij blijft gehandhaafd.

Afbeelding 9: Verschillen 2019-2023





2.6 Beoogd bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is een wijziging op de ontwikkeling, zoals deze in het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best, het Bestemmingsplan Buitengebied 2006 en bestemmingsplan Parkeernormen en Archeologie staat. Het is tevens een afwijking van de verleende vergunning voor het afwijken van de regels ruimtelijke ordening.

Om de in 2.5. genoemde wijzigingen mogelijk te maken zullen de volgende bestemmingen worden opgenomen in het bestemmingsplan:

- De agrarische bestemming en de woondoeleinden voor locatie Ploegstraat 1 komen te vervallen.
- De bestemming recreatie en een deel van de groenbestemmingen voor de locatie Eindhovenseweg-Zuid 144 komt te vervallen.
- De bestemming horeca ter plaatse van het hotel, de parkeerplaatsen, boerderij en de daarbij behorende inrit en tuin.
- Ter plaatse van de personeelshuisvesting de functie aanduiding 'personeelshuisvesting'.
- Ter plaatse van de parkeerplaatsen de functie aanduiding 'parkeren'.
- Veranderen van het bouwvlak van het hotel.
- Anders inrichten calamiteiten ontsluiting.



3. BELEIDSKADER

3.1 Europees en nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
- Afwentelen wordt voorkomen

Een goede indeling van het landelijk gebied is nodig om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Zo moet voorkomen worden dat versnippering plaatsvindt door bedrijfsbeëindiging van landbouwbedrijven. Ook moet worden voorkomen dat 'verlooding' en verrommeling plaatsvindt of dat vruchtbare landbouwgronden of gebieden met hoge landschappelijke of natuurlijke waarden worden bebouwd of volgelegd met zonnepanelen.

In gebieden, waar de druk vanuit de landbouw op de omgeving (natuur, volksgezondheid) te hoog is, wordt deze druk door gerichte inzet verminderd. Op regionaal niveau is hierbij een regierol weggelegd voor de provincies. In het regeerakkoord zijn maatregelen aangekondigd om gezondheids- en leefomgevingsrisico's in gebieden met zeer hoge vee dichtheid te verminderen.

Het Rijk faciliteert de omslag naar kringlooplandbouw, waarbij de huidige keten – met een begin, een einde en lekken in schakels – verandert in een systeem met minimale onnodige verliezen. Kringlopen van grondstoffen en hulpbronnen worden op een zo laag mogelijk schaalniveau gesloten. Akkerbouw, veehouderij en tuinbouw gebruiken in de eerste plaats grondstoffen uit elkaars ketens en reststromen uit de voedingsmiddelenindustrie en voedingsketens.

Het behouden en ontwikkelen van onze landschappen vraagt extra aandacht van het Rijk, vanuit goede leefomgevingskwaliteit en het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. Daarom maken Rijk en regio over nieuwe locaties afspraken in de Omgevingsagenda's.

Plan specifiek

Het voornemen in dit voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan een toekomstbestendige inrichting van het landelijk gebied en aan een versterking van de regionale identiteit van het gebied. Het planvoornemen is daarmee in de geest van de Nationale Omgevingsvisie.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 december 2020. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Plan specifiek

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de militaire luchthaven Eindhoven. Dit obstakelbeheergebied is planologisch gekaderd in hoofdstuk 2.6 van het Barro en nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Artikel 2.6.4. van het Barro voorziet in regels voor geluidszones voor militairluchtvaartterreinen, artikel 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 5.1. 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 tracés voor bundeling van hoofdroutes voor buisleidingen op kaart is gezet, maar voor het plan is dit niet relevant.

Natura 2000 / Wet natuurbescherming

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

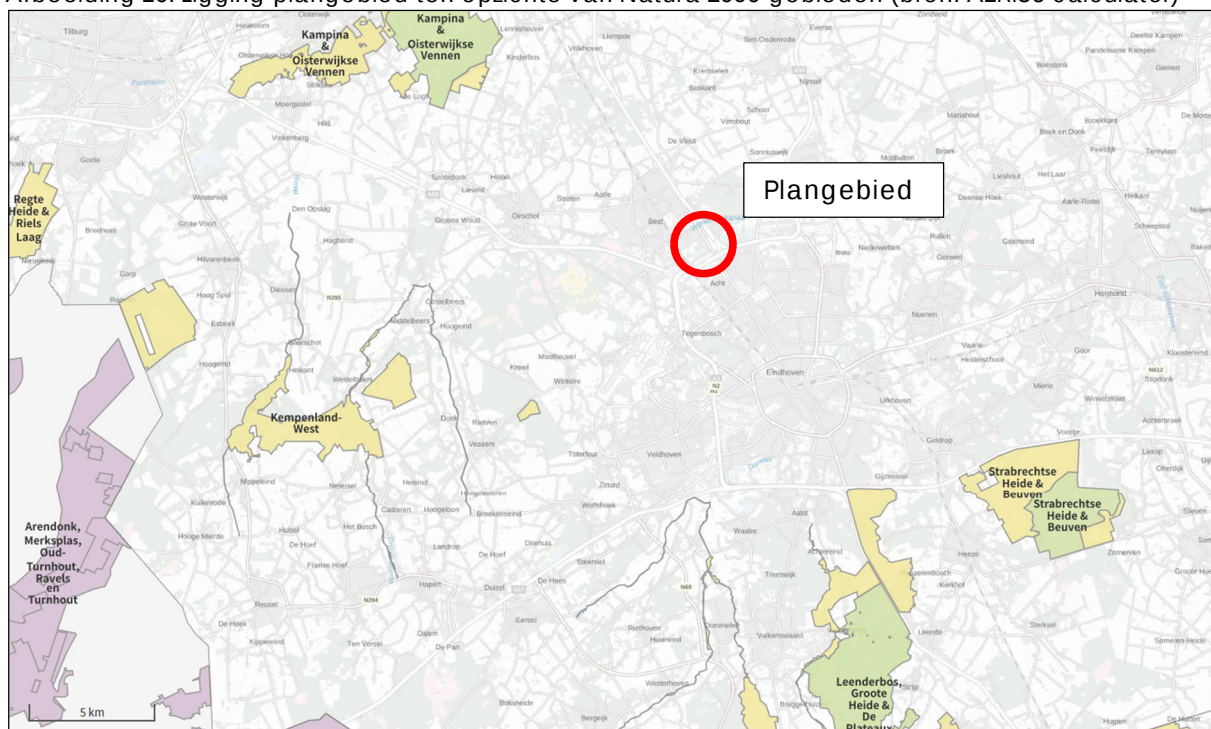


Zowel de verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden, als de bescherming van planten en dieren is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Activiteiten, die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Er wordt alleen een vergunning verleend indien:

- de kwaliteit van de natuurlijke Habitats niet verslechtert en er geen soorten worden verstoord (met dien verstande dat het gaat om soorten en Habitats waarvoor het gebied is aangewezen);
- indien bovenstaande wel het geval is, alleen dan wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een groot openbaar belang in het geding is en er compensatie plaats vindt.

Voor elk plan, dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrichtlijngebied, moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag verleend worden, nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. Indien van een plan daadwerkelijk significante gevolgen worden verwacht, is regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. Dan zal er voor het plan een afzonderlijke procedure gevolgd dienen te worden.

Afbeelding 10: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS calculator)





Plan specifiek

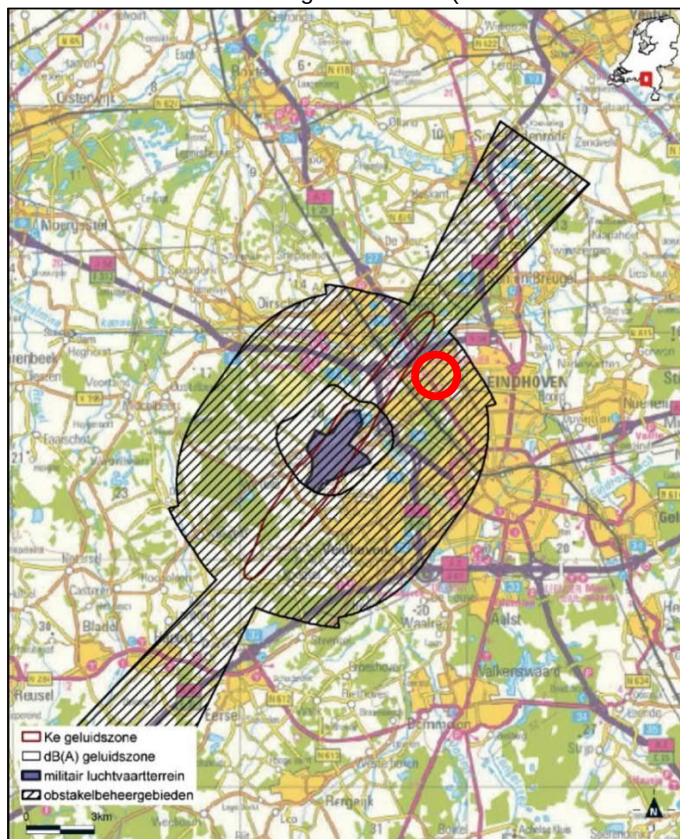
Binnen het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. De ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden staat in de bovenstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied is gelegen op circa negen km afstand ten noordoosten van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Daarnaast is het plangebied gelegen op circa 11 km afstand ten zuidoosten van het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen en circa 11 kilometer afstand ten noordwesten van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Besluit Militaire Luchthavens

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetwijziging, 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 vier 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.

Afbeelding 11: Bijlage 3.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, plangebied met een rode cirkel gemarkeerd (bron: Overheid Wettenbank)





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 40 Ke-contour in werking getreden. In het plangebied is een geluidgevoelige functie voorzien. In paragraaf 5.1 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 circa 70 tot 75 meter + N.A.P. voor het plangebied.

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.

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.

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Best gelegen, onder het radarverstoringgebied van een radar op de vliegbasis van Woensdrecht en Volkel. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen en/of bouwwerken het functioneren van de radar van het vliegveld verstoren. De zone betreft een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 70 kilometer van het radarstation van vliegbasis Woensdrecht, circa 20 kilometer van het radarstation van vliegbasis Volkel en circa 35 kilometer van het nieuwe radarstation Herwijnen.

Plan specifiek

Er gelden derhalve geen hoogtebeperkingen voor gebouwen binnen de planlocatie.

Voor het radarverstoringgebied is in dit bestemmingsplan volledigheidshalve een regeling opgenomen met de aanduiding 'vrijwaringzone - radarverstoringgebied'.

Er wordt geen nieuw gebouw gerealiseerd, maar het huidige gebouw krijgt een nieuwe bestemming. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 8,47 meter.



Ladder duurzame verstedelijking Bro

In het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best, dat is vastgesteld op 03-04-2017, is de realisatie van het hotel getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking met de onderbouwing die in deze paragraaf beschreven staat. Hoewel een deel van de gebruikte bronnen inmiddels gedateerd is, is deze onderbouwing op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan voldoende bevonden.

In het Besluit omgevingsrecht 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 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 Besluit ruimtelijke ordening is het volgende bepaald:

1. Een bestemmingsplantoelichting, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. 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.
3. 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.

Plan specifiek

Met de wijziging van de woning aan de Ploegstraat 1 wordt er personeelshuisvesting (kamer-gewijs met gedeelde voorzieningen) gerealiseerd in bestaande bebouwing. De Raad van State heeft op 16 september 2015 uitspraak gedaan over de realisatie van 11 woningen binnen de dorpskern van Annen, dat het niet gezien werd als een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Op basis van jurisprudentie kan bepaald worden dat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft die ladderplichtig is. De verdere wijzigingen die met dit bestemmingsplan worden voorzien zijn eveneens niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid regelgeving

Provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerden Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de structuurvisie is het landelijk gebied van de hele provincie gezoned. De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is op zichzelf niet bindend voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor de doorvertaling van deze zonering in de IOV, want die is wel bindend voor een bestemmingsplan.



Het landelijk gebied is opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groenblauwe structuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Plan specifiek

Op basis van de Structurenkaart 2 bevindt de planlocatie zich in zowel de stedelijke structuur, als het gemengd landelijk gebied.

Op basis van Visiekaart 1 behorend bij de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de volgende gebieden:

- Internationale economische as
- Economische kenniscluster
- Mozaïeklandschap

In kaart 3 Gebiedsgericht werken ligt het plangebied in een regio waar bedrijven, voorzieningen en wonen in regionaal overleg worden bepaald. Tevens ligt het plangebied in de landschappelijke eenheid "Het Groene Woud".

Het plan om het gebruik van de bestaande boerderij te wijzigen naar personeelshuisvesting en de wijziging van de parkeerplaats van het hotel zijn niet in strijd met bovenstaande. De beoogde functie van fietsverhuur zal de in de omgeving aanwezige recreatieve functies versterken. Denk daarbij aan Aquabest, vliegveld Eindhoven, Best Golf, Aarlesche Heide en Nieuwe Heide en de daarbij behorende recreatieve structuren.

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant vastgesteld (De kwaliteit van Brabant, vastgesteld op 14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan een slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie



Plan specifiek

Onderhavig plan betreft het behouden van de horeca bestemming voor het hotel, het wijzigen van groenbestemmingen door de vernieuwde terreininrichting en het behouden van de boerderij aan de Ploegstraat 1 te Best, voor personeelshuisvesting (maximaal acht personen met kamergewijze bewoning verdeeld over twee gebruikseenheden). Daarnaast zal er een fietsverhuur en opslag gerealiseerd worden. De bestaande bebouwing zal hiervoor gebruikt worden. Deze ontwikkeling draagt met name bij aan de volgende hoofdoopgaven.

Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Dit initiatief resulteert niet in uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Dit aspect is hierdoor niet van toepassing;

Door een fietsverhuur aan te bieden, direct naast het nieuwe Van der Valk hotel, worden recreanten gestimuleerd om fietsend de nabije omgeving, met de daar binnen gevestigde recreatie bedrijven, te bezoeken.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening, gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Op 23 augustus 2023 zijn de regels van de interim omgevingsverordening geconsolideerd.

De Interim omgevingsverordening is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet en de daaronder liggende wetgeving hanteren. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's, waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen, die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.



Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

Op 28 maart 2023 is er een regelwijziging opgenomen in de interim omgevingsverordening en er is een kaart ‘beperking grootschalige logistiek’ toegevoegd. Deze beperking geldt ook voor het plangebied, maar is voor het plan zelf niet relevant.

Op 18 april 2023 is de interim omgevingsverordening gewijzigd. Dit betreft een kaart aanpassing. Deze heeft geen betrekking op het plangebied.

Plan specifiek

De volgende kaarten en regels zijn specifiek relevant voor het onderhavig plan.

Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangewezen op deze kaart als “verstedelijking afweegbaar”. Omdat er sprake is van het anders in gebruik nemen van een bestaande boerderij, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er wordt niets gebouwd. De wijziging van de parkeerplaats en het verplaatsen van de natuurspeeltuin passen binnen de instructieregels.

Kaart 6: instructieregels gemeenten; basiskaart landelijk gebied.

Thema’s voorzieningen en wonen zijn hierin relevant. Relevant zijn artikel 3.71 Bestaande niet agrarische functies in Landelijk gebied. De hierin genoemde regels, met betrekking tot het vastleggen van het planologisch gebruik en ontwikkelingsruimte, worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De artikelen:

3.71 Bestaande niet agrarische functies in Landelijk gebied, de wijziging van de bestaande functie wonen in de functie personeelshuisvesting en opslag betreft geen uitbreiding van functies, de functie blijft wonen, de bestemming wordt horeca, omdat de huisvesting uitsluitend voor personeel van het naastgelegen hotel is.

Op grond van 3.71 sub c. kan een uitbreiding van niet agrarische functies indien dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en de volgende aspecten worden betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Ten aanzien van bovenstaande aspecten:

Ad.1: de boerderij vormde geen onderdeel van het bestemmingsplan van der Valk 2017, het had een woonbestemming op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2006. Middels een omgevingsvergunning in 2019 zou de boerderij worden gesloopt en bij het parkeerterrein worden betrokken. Nu de boerderij behouden blijft voor personeelshuisvesting wordt deze weer betrokken bij het Hotel en krijgt een daarbij passende functie. De bestemming wordt omgezet naar een horecabestemming met een specifieke functie aanduiding “personeelshuisvesting”.



Ad 2: de effecten van de beoogde wijziging worden in hoofdstuk 4 van de toelichting uitgebreid besproken. Deze zijn minimaal, qua verkeersintensiteit is de toename van verkeer van de 8 bewoners van de personeelshuisvesting verwaarloosbaar ten opzichte van het verkeer van en naar het hotel.

Ad 3: Doordat de leegstaande bijgebouwen zijn gesloopt is een bijdrage geleverd aan de sloop van overtollig leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

Het bestemmingsvlak "Horeca" wordt vergroot ten opzichte van het bestemmingsplan van der Valk 2017 (van ca. 12.700 m² naar ca. 19.900 m²), Binnen deze horecabestemming wordt er 5.777 m² groen gerealiseerd (3.250 m² hagen en 2.527 m² overig groen). In de omgevingsvergunning 2019 (tijdelijk afwijken) is dit parkeerterrein al grotendeels vergund. Er zijn enkele wijzigingen, zoals weergegeven in afbeelding 9.

Op grond van 3.71 sub c. kan een uitbreiding van niet agrarische functies indien dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en de volgende aspecten worden betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Ten aanzien van bovenstaande aspecten:

Ad. 1: De locatie is reeds onderdeel van het terrein van het Hotel en een parkeerfunctie past daarbij, waarbij het van belang is dat de parkeerplaats wordt gesitueerd in een groene setting, zodat deze passend is in de groene omgeving.

Ad. 2: De effecten van de beoogde wijziging worden in hoofdstuk 4 van de toelichting uitgebreid besproken. Deze zijn minimaal, qua verkeersintensiteit wijzigt er niets ten opzichte van het bestemmingsplan 2017 omdat het aantal voertuigen gelijk blijft, alleen wordt er op een andere wijze geparkeerd. De effecten op de agrarische bedrijven in de omgeving zijn eveneens minimaal, parkeren is geen gevoelige bestemming ten aanzien van geur en geluid.

Ad 3: De beoogde wijzigingen worden zoveel mogelijk groen ingericht, verder worden er investeringen gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse van het naastgelegen eigendom van het Rijk (zie bijlage 4). De investeringen zullen voldoen aan de vereisten van de gemeente Best, zoals vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling.

3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit het behouden van de bebouwing op Ploegstraat 1 en het gebruik voor personeelshuisvesting maakt geen onderdeel uit van regionale afspraken, het betreft wel een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat er geen sprake is van nieuwbouw. Het wijzigen en vergroten van de parkeerplaats en daarmee uitbreiden van het bestemmingsvlak horeca betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, door de groene inrichting wordt de omgevingskwaliteit zoveel mogelijk behouden, het perceel was al onderdeel van het in 2017 bestemde hotel, door het gebruik van water passerende steen en veel groen en forse bomen wordt een hitte- en klimaatbestendige parkeerplaats aangelegd, er komen laadpalen voor elektrische auto's en het hotel inclusief de bijbehorende voorzieningen draagt bij aan de lokale economie. Het verplaatsen van de natuurspeeltuin is een wijziging geen nieuwe ontwikkeling.

3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik: er is geen sprake van nieuwvestiging. De meest geëigende plaats voor het parkeerterrein is op het terrein van het hotel zelf, in de omgeving zijn geen alternatieven aanwezig die het parkeren beter zouden oplossen, er zou dan hoogstens meer ruimtebeslag optreden. Het parkeerterrein was (enigszins gewijzigd) in de omgevingsvergunning 2019 reeds vergund met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het parkeerterrein is nu in de bestemming Horeca gesitueerd, hierdoor is de bestemming Groen verkleind.



Het verplaatsen van de natuurspeeltuin is een wijziging geen nieuwe ontwikkeling, het verplaatsen van het de natuurspeeltuin vindt plaats binnen het terrein van Van der Valk.

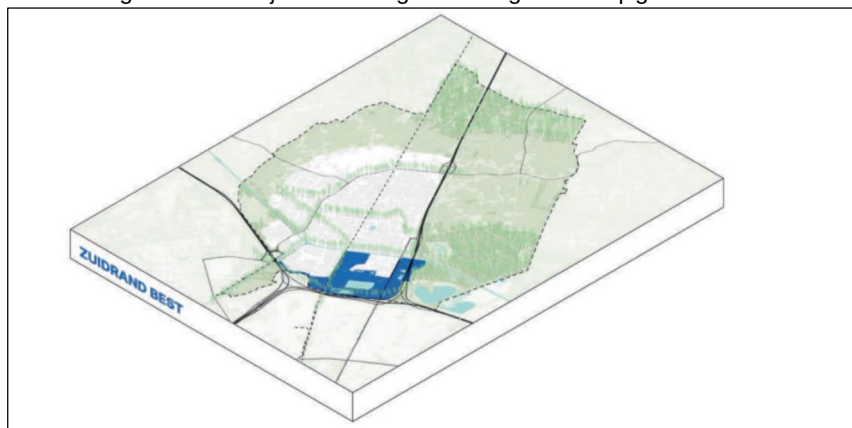
3.7: Lagenbenadering: het gebruik van de personeelshuisvesting, het wijzigen van de parkeerplaats en het verplaatsen van de natuurspeeltuin hebben weinig effect op de ondergrond.

3.9 Kwaliteitsverbetering landschap is van toepassing, omdat het gewijzigd gebruik een ruimtelijke ontwikkeling is, zoals omschreven bij de begrippen van de verordening. Zoals hiervoor reeds aangegeven, wordt in dit bestemmingsplan de aanleg en instandhouding van het Landschappelijke inpassingsplan geborgd. In bijlage 4 is de tekening opgenomen en de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is in bijlage 9 opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

Afbeelding 12: Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'Best Zuidrand' (bron: Omgevingsvisie Best)



Karakterschets en opgave

De zuidrand van Best ligt in de sfeer van de hoofdwegenstructuur van de noordwestzone van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Er is de Randweg rond Eindhoven, de A2, de A58 en het landelijk bekende knooppunt Batadorp. Verder loopt hier de noord-zuid gelegen spoorlijn en de Eindhovenseweg-Zuid. Dit is de belangrijkste rechtstreekse verbinding tussen Eindhoven (Woensel) en Best. De achtergrond van het gebied is heide, dat met de komst van de kanalen in de loop van een eeuw voor een groot deel is ingevuld als bedrijventerrein, wonen en (oorspronkelijk) een bosproductie-landschap.

Het wonen in Koekoeksbos – Villawijk is een bijzonder samenspel geworden van boslandschap met wonen. Er zijn nog veel groenblauwe waarden overleefd gebleven tussen de Nieuwe Heide en de Oirschotse Heide. Dit gebied vormt de entree van de stadsregio Eindhoven, de Brainport vanuit het noorden Amsterdam/Utrecht/Den Bosch over de A2.

De gemeente Best wil dit gebied structureren en de belevingswaarde versterken. De ambitie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied aan de zuidzijde van de kern Best, waarbij stedelijke ontwikkelingen ("rode knopen") mogelijk zijn, mits deze een substantiële bijdrage leveren aan de versterking van de ecologische en hydrologische kwaliteiten van de "groene mantel". Belangrijk is dat de ontwikkelingen het gewenste toekomstbeeld (zie de regionale visie 'De geniale Brainportlocatie') niet frustreren. De sleutel tot succes ligt in een integrale aanpak van het gebied. Bij de regionale hoofdwegenstructuur en toegangsweg ontstaat als vanzelfsprekend druk om verder te verstedelijken tussen Best en Eindhoven.



Hier zijn zeker mogelijkheden toe. Echter bij elke bouwopgave is het eveneens de opgave om tegelijkertijd het bosachtige karakter te versterken en toekomstbestendig te maken. Eventueel op een andere locatie in de omgeving. De situering bij het groen versterkt de randvoorwaarden, die voortkomen uit de noodzaak om klimaat-adaptief en ecologisch verantwoord te bouwen. De situering aan de hoofdwegenstructuur, die het aantrekkelijk maakt om hier te bouwen, vormen tegelijkertijd beperkingen, met name als het gaat om milieucontouren. Niet in de laatste plaats doordat er boven het gebied een aanliegzone aanwezig is richting Eindhoven Airport. Hiernaast is er spanning tussen een groot programma (passend bij de noordelijke entree van het Stedelijk Gebied Eindhoven) met het aantal benodigde parkeerplaatsen en de bereikbaarheid hiervan. Het na te streven beeld is afwisselende (kleine) torenbebouwing langs de snelweg.

Plan specifiek

De Eindhovenseweg – Zuid is een belangrijke (historische) regionale verbinding tussen Eindhoven en Best. Het ruimtelijk beeld hier is de situering van diverse bebouwing (villa's tot kleine appartementencomplexen (drie bouwlagen met daklaag) in een ruime, bosachtige setting.

Relevante gebiedskaders voor onderhavige plan:

- De representatieve rode ladder, de hoogte in (torens, geen wand) langs de snelwegen.
- De stedelijke villa-achtige bebouwing (drie à vier bouwlagen) aan weerszijden van de Eindhovenseweg/Boschdijk;
- Het gebied met de vrijstaande villa's (één à twee bouwlagen) in het bos.

Het plan voorziet in gebruik van een bestaand woongebouw en de herinrichting van het terrein, behorend bij het Van der Valk hotel. Beide onderdelen sluiten aan op de gebiedskaders. Het exterieur van het bestaande gebouw blijft ongewijzigd. Op het terrein rondom de personeelshuisvesting blijft een deel beschikbaar als tuin en parkeren voor bewoners van de personeelshuisvesting. Op de rest van het terrein worden parkeerplaatsen voor het hotel gerealiseerd in een groene setting. Op deze manier is het goedgekeurde aantal parkeerplaatsen gewaarborgd. Deze verschuiving betekent dat er op een andere wijze aan de verplichtingen ten aanzien van kwaliteitsverbetering/landschapsinvestering (bijlage 4) zal worden voldaan, dan is vastgelegd in bestemmingsplan 2017 en de daarna verleende omgevingsvergunning.

Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best (LIR)

De LIR biedt handvaten voor investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor elke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is deze regeling van toepassing. In het LIR wordt op basis van omvang en impact van een ontwikkeling aangegeven welke investeringen gedaan moeten worden door initiatiefnemer.

Planspecifiek

Een LIR maakte reeds onderdeel uit van het bestemmingsplan Hotel van der Valk 2017 en als gevolg van de omgevingsvergunning 2019 is een aangepast LIR vastgesteld. De in de omgevingsvergunning 2019 verleende sloop van de bijgebouwen bij de boerderij heeft reeds plaatsgevonden. Omdat er nu opnieuw wijzigingen zijn, is een nieuw landschapsplan met onderbouwing van de investeringen noodzakelijk. In bijlage 4 is de tekening opgenomen en de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is in bijlage 9 opgenomen. In de planregels wordt uitvoering en instandhouding gewaarborgd.



Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

Als nadere uitwerking en verdiepingsslag van de Structuurvisie, zoals ook vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, is een nieuw beleidskader voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing op 9 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe koers richt zich op het volgende voor het plan relevante aspect:

Het geven van meer ontwikkelingsruimte aan niet-agrarische functies.

Om vorm te geven aan bovenstaande nieuwe koers, zijn een aantal beleidswijzigingen voorgesteld met betrekking tot hergebruik. Van deze beleidswijzigingen zijn de volgende punten relevant voor dit plan:

- Het toestaan van kleinschalige gebiedsvreemde functies.
- Ook mogelijkheden voor hergebruik bieden aan percelen die geen agrarische bestemming meer hebben.
- Het loslaten van de koppeling tussen zorg- en recreatieve functies en een actief agrarisch bedrijf.
- Meer mogelijkheden geven aan hergebruik van cultuurhistorische bebouwing, zowel boerderijen als gebouwen en/of ensemble van gebouwen.

In de notitie is tevens een kwalitatief afwegingskader opgenomen, waarin maatwerk centraal staat. Het is geen nieuwe 'wet' met harde randvoorwaarden, maar dient als hulpmiddel om een afweging op maat te maken. Het afwegingskader voorziet in de behoefte aan de voorkant meer inzicht te verschaffen in hoe de gemeente omgaat met ruimtelijke initiatieven op vrijkomende agrarische locaties. Ontwikkelingen moeten in ieder geval voldoen aan een aantal basisprincipes, te weten:

1. passend binnen de doelstellingen van ons buitengebied en een toegevoegde waarde hebben;
2. passend bij de gebiedskenmerken en -kwaliteiten;
3. naar aard, impact en omvang passend op de locatie en niet concurreren met functies op het bedrijventerrein of in ons centrum;
4. bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Plan specifiek

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft een agrarische functie gehad, voordat de ontwikkeling van het Van der Valk hotel begonnen was aan de Eindhoveneweg – Zuid 144. In de vergunde situatie zou de volledige bebouwing van de Ploegstraat 1 gesloopt worden, echter heeft de initiatiefnemer er voor gekozen het voormalig woongebouw te behouden, de omliggende bebouwing is wel gesloopt. De boerderij wordt betrokken bij het plan. Door de bestaande bebouwing niet te slopen en geen nieuwbouw te realiseren, worden de gebiedskenmerken en -kwaliteiten niet aangetast.

Door huisvestingsmogelijkheden te bieden aan personeel, wordt er geen beroep gedaan op de toch al schaarse woning voorraad, maar regelt de initiatiefnemer huisvesting zelf. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat de huisvesting uitsluitend voor personeelsleden van het hotel is.

Daarnaast wordt door de veranderde inrichting van het parkeerterrein meer ruimte gereserveerd voor het parkeren, waardoor een deel van de groen bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Van der Valk 2017 wijzigt in een horecabestemming met functie aanduiding parkeren. Door het parkeren groen in te richten wordt de kwaliteit van de omgeving zoveel mogelijk behouden.



De komst van een fietsverhuur op deze locatie heeft een toegevoegde waarde voor de beleving van de omgeving, omdat het (duurzame) recreatie in de omgeving stimuleert. In Best Zuidrand zijn in de bestaande situatie geen fietsverhuurbedrijven aanwezig. Wel zijn er meerdere recreatieve bedrijven in de omgeving, die baat zullen hebben bij de komst van een fietsverhuur. De locatie is gunstig gelegen tussen Eindhoven en Best in. Daarmee is deze functie passend op de locatie en versterkt het, onder andere door de landschappelijke inrichting, de ruimtelijke kwaliteit.

Nota Parkeernormen 2022

Algemeen

De Nota Parkeernormen 2022 heeft als doel om de parkeernormen beter toepasbaar en flexibeler te maken voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren in Best gaan plaatsvinden. Bij (nieuwe) bewoners, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn binnen welke kaders zij invulling kunnen geven aan de behoefte aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen eenduidig geborgd te zijn.

De nieuwe beleidsregels voor parkeernormen dienen ook een hoger doel, namelijk bijdragen aan een goed bereikbaar dorp waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

- De parkeernormen hebben een positieve invloed op de leefbaarheid, duurzaamheid (zoals klimaatadaptatie) en bereikbaarheid van de gemeente Best.
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing.
- Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of die vergroten.

Belangrijke uitgangspunten bij het toepassen van de parkeernormen en de bijbehorende beleidsregels:

- Best wil een gastvrije gemeente zijn, waar bezoekers, bewoners, ondernemers en werkenden gemakkelijk een parkeerplaats kunnen vinden, zonder dat dit lokaal resulteert in een structureel overschot aan parkeren.
- Nieuwe bouwinitiatieven zullen het parkeren voornamelijk binnen de kaders van de ontwikkeling moeten oplossen.
- Afwijken van de Nota Parkeernormen kan slechts onder beperkte voorwaarden.
- Indien het afwijken betrekking heeft op een functiewijziging binnen bestaande bebouwing of op het ontwikkelen van een inbreidingslocatie en er sprake is van aan- en/of omwonenden, dan wordt de gewijzigde parkeersituatie vooraf besproken met de bewoners en belanghebbenden of met vertegenwoordigers namens deze groepen.

Plan specifiek

Naast het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen, zoals OV, is ook de locatie van de functie van belang voor de parkeervraag. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied, waarvoor geen specifieke parkeernormen gelden. In paragraaf 5.3 Verkeer en parkeren wordt het beoogde plan getoetst op de geldende parkeernorm.



4. MILIEU-ASPECTEN

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen, dient in bestemmingsplannen en bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd aandacht besteed te worden aan de diverse omgevingsaspecten. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuze aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal kleinschalige ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wijzigingsprocedure (zoals vergroting van bouwvlakken et cetera). Alvorens deze procedures kunnen worden geëffectueerd, dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Voor dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieuaspecten relevant:

- Geluid
- Geur
- Verkeer en parkeren
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Plan-m.e.r.

Als uitgangspunt voor deze bestemmingsplanherziening geldt dat geen strijdigheden (mogen) bestaan met de normen uit de betrokken miliewetten, waaronder de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het relevante gemeentelijke milieubeleid.

4.1 Milieuzonering

Bij het realiseren van gevoelige bestemmingen, zoals personeelshuisvesting, dient rekening gehouden te worden met eventuele hinder van milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor milieubelastende activiteiten een passende locatie in nabijheid van milieugevoelige bestemmingen krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor de gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten, dat zij hun activiteiten kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding.



Naast de wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' is vergelijkbaar. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied het ligt nabij drukke wegen.

Op basis van de VNG-handreiking dienen de volgende richtafstanden te worden gehanteerd.

Tabel 2: Richtafstanden

SBI-2008 code	Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand in meters (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (m)
5510	Hotel, congrescentrum	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 0 Gevaar: 0	< 10 meter
5521	autoparkeerterrein	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	Ca. 6 meter

Zoals uit tabel 2 blijkt, wordt niet aan de richtafstanden ten aanzien van het parkeerterrein voldaan voor het aspect geluid. Het aspect geluid is daarom nader onderzocht. In paragraaf 3.2. wordt hier nader op ingegaan. Een ander aspect dat in de handreiking wordt aangegeven is lichthinder vanuit de aan- en afrijdende auto's. Door het realiseren van een haag of een schutting tussen de personeelsverblijven en de parkeerplaatsen is lichthinder te voorkomen.

Conclusie

Door het nemen van voldoende maatregelen ter voorkoming van geluidhinder en lichthinder vanaf de parkeerplaats is een goed woon- en leefklimaat te realiseren binnen de personeels-huisvesting.

4.2 Geluid

Geluid kan een belasting van het woon-, werk- en recreatie- leefklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden in ieder geval woningen en woonwagencatities, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen met de daarbij behorende terreinen. Hotels en recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Geluidzone luchtvaart

Ten zuidwesten van het plangebied is vliegveld Eindhoven gelegen. In de nabijheid van het vliegveld Eindhoven gelden conform de Wet Luchtvaart en het Luchthavenbesluit geluidzones, waarbinnen beperkingen gelden voor oprichting van geluidsgevoelige functies.



De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. In de zone tussen 35 en 40 Ke is voor geluidgevoelige objecten de vaststelling van een hogere grenswaarde in beginsel mogelijk. Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe ook een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

De Ke-contouren zijn ter signalering op de verbeelding opgenomen met de aanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 40 – 35 ke' respectievelijk 'geluidzone – luchtvaart 65 – 40 ke'.

Akoestisch onderzoek

Om te bepalen of ter plaatse van de huisvesting van medewerkers een goed woon- en leefklimaat te realiseren is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Hierbij geldt wel als voorwaarde dat de geluidsbelasting in de personeelshuisvesting niet meer dan 38 dB mag bedragen. Via een voorwaardelijke verplichting is deze norm voor het maximale binnenniveau geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

4.3 Geur

Algemeen

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn, ter beoordeling, de normen opgenomen van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, betreffende geurhinder door de, tot die veehouderijen behorende, dierenverblijven. Ook dient, in het kader van de ruimtelijke ordening, rekening gehouden te worden met de normen, opgenomen in deze wet.

In de omgeving van het plan zijn enkele agrarische bestemmingen aanwezig, waar op grond van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied gebruik voor agrarische doeleinden (waaronder veehouderij) is toegestaan.

Aan de Ploegstraat 2, tegenover het plangebied, ligt een agrarische bestemming. De bebouwing van Ploegstraat 2 is bestemd voor woondoeleinden. Omdat er geen ander bouwvlak is, kan er geen stal staan voor vee. Bij de overige agrarische bestemmingen in de omgeving zijn evenmin bouwvlakken aanwezig. Er is dus geen veehouderij met relevante geuremissie nabij het plangebied.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Watertoets

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water-



en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.



Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Beoogd plan

Voor het bestemmingsplan van der Valk Best 2016 was een watertoets uitgevoerd, waarbij er voldoende waterberging was voorzien in het plan. Door de planwijzigingen die middels de omgevingsvergunning 2019 zijn vergund, was tevens een aangepaste berekening van de benodigde waterberging noodzakelijk. Nu er opnieuw wijzigingen zijn ten aanzien van de aanwezige bebouwing en verharding, dient opnieuw te worden aangetoond dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Voor de wateropgave zijn met name de volgende wijzigingen van belang:

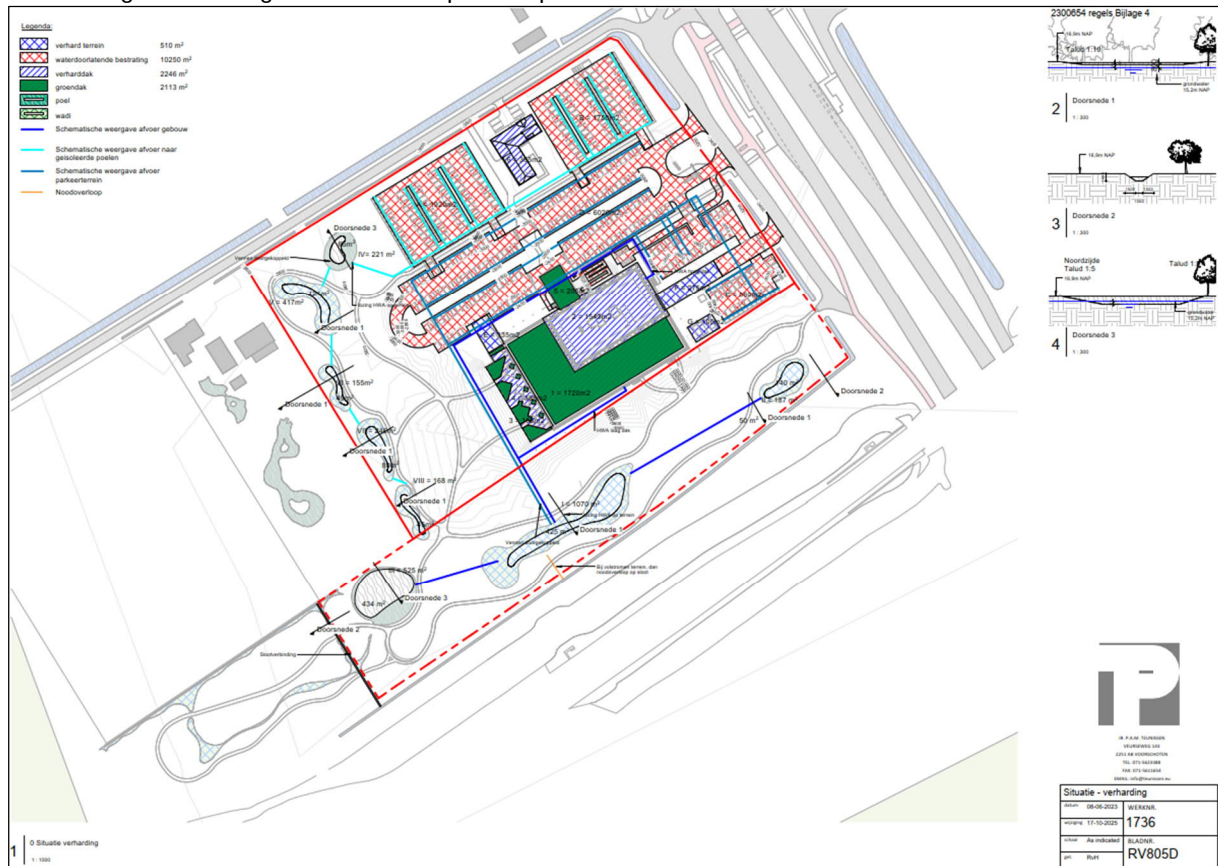
- toevoeging/verplaatsing parkeerterrein
- behouden boerderij Ploegstraat 1
- wijziging aan groene daken

Naar aanleiding van de concept waterparagraaf heeft het Waterschap verzocht om de waterberging van het gehele plangebied opnieuw in beeld te brengen, dus ook dat wat al in bestemmingsplan/vergunning geregeld was.

In onderstaande afbeelding 13 zijn de water gerelateerde aspecten van het plan weergegeven.



Afbeelding 13: Water gerelateerde aspecten plan van der Valk Best



Op basis van de algemene regels van de keur van het Waterschap de Dommel 2015 geldt regel 15 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak. Op grond van deze regel geldt dat vrijstelling wordt verleend van artikel 3.6 van de keur (verbod afvoer verhard oppervlak)

In het bestemmingsplan van der Valk Best 2017 was er sprake van het realiseren van 7.100 m² terreinverharding en 2.800 m² bebouwing. In het onderhavige bestemmingsplan "Van der Valk Hotel Best 2023 (uitbreiding en herziening)" is er sprake van het toevoegen bestaande bebouwing van 385 m² (de boerderij), bebouwing met groene daken en 2.441 m² overige bebouwing. In bijlage 8 van dit bestemmingsplan is de volledige uitwerking van de hemelwaterberekening opgenomen. De hieruit te realiseren waterberging is ook opgenomen in de volgende afbeelding. Uit de documenten blijkt dat de compensatie voldoet aan de eisen van Algemene regel 15.



Afbeelding 14: Te realiseren waterberging

Geïsoleerde berging toename verharding						
Poel IV	221,0		m ²			
Vlak	65,0	1,20	m	78,0	m ³	
Talud	156,0	0,36	m	56,2	m ³	+
Totaal				134,2	m ³	
Wadi/ven V	417,0		m ²			
Vlak	124,0	0,30	m	37,2	m ³	
Talud	293,0	0,15	m	44,0	m ³	+
Totaal				81,2	m ³	
Wadi/ven VI	155,0		m ²			
Vlak	49,0	0,30	m	14,7	m ³	
Talud	106,0	0,15	m	15,9	m ³	+
Totaal				30,6	m ³	
Wadi/ven VII	246,0		m ²			
Vlak	80,0	0,30	m	24,0	m ³	
Talud	166,0	0,15	m	24,9	m ³	+
Totaal				48,9	m ³	
Wadi/ven VIII	168,0		m ²			
Vlak	45,0	0,30	m	13,5	m ³	
Talud	123,0	0,15	m	18,5	m ³	+
Totaal				32,0	m ³	
Totaal				326,8	> 220m ³	
Berging hotel						
Wadi/ven I	1070,0		m ²			
Vlak	425,0	0,30	m	127,5	m ³	
Talud	645,0	0,15	m	96,8	m ³	+
Totaal				224,3	m ³	
Wadi/ven II	187,0		m ²			
Vlak	140,0	0,30	m	42,0	m ³	
Talud	47,0	0,15	m	7,1	m ³	+
Totaal				49,1	m ³	
Poel III	525,0		m ²			
Vlak	434,0	1,20	m	520,8	m ³	
Talud	91,0	0,36	m	32,8	m ³	+
Totaal				553,6	m ³	
Totaal				826,9	>541m ³	

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.



4.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie, die daardoor ontstaat. Het bestemmingsplan 'Van der Valk hotel Best' dat is vastgesteld op 03 april 2017, bevat een ontwerp met een totaal aantal parkeerplaatsen van 359. Dit aantal parkeerplaatsen is onderbouwd met een parkeeronderzoek, uitgevoerd door Goudappel Coffeng, gepubliceerd in september 2016. Sinds 2016 is er een nieuwe parkeer-nota (Nota Parkeernormen 2022, destijds gold de Nota Parkeernormen 2015) voor de gemeente Best vastgesteld en het aantal parkeerplaatsen in het ontwerp is gewijzigd, daarom dient het nieuwe ontwerp getoetst te worden aan de huidige parkeernorm.

Het totale aantal parkeerplaatsen in het nieuwe ontwerp is 419, waarvan vier voor de werknemers die verblijven in het pand Ploegstraat 1.

Toetsing

Aangezien het hotel onveranderd blijft, kunnen de functies, omvang en programma overgenomen worden van dit onderzoek. De terreinindeling (inclusief parkeerplaatsen) is gewijzigd en de personeelshuisvesting aan de Ploegstraat 1 is aan het plan toegevoegd.

Het perceel van de Ploegstraat wordt via één in- en uitrit ontsloten. Aan de Eindhovenseweg Zuid blijft het hotel ontsloten voor bezoekers via een inrit en een aparte uitrit, personeel en bevoorrading heeft in de nieuwe situatie een aparte in- en uitrit verder ten zuiden op de Eindhovenseweg Zuid. Dit zijn overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingen van de percelen. Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost. Er worden in totaal 419 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de Nota Parkeernormen 2022 is de hele gemeente Best als 'Matig stedelijk' en het projectgebied als 'Buitengebied' aangewezen. Buitengebied heeft als categorie in de nota de hoogste parkeernorm, omdat er vanuit wordt gegaan dat hier de meeste personen met de auto de locatie bezoeken.

Voor de kamers die beschikbaar worden gesteld voor werknemers, zijn er geen specifieke gegevens beschikbaar in de Nota parkeernormen 2022 van de gemeente Best. Daarom is er gebruik gemaakt van het woningtype die het meest overeenkomt met de beoogde situatie, namelijk kamerverhuur. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. In bijlage 7 is een parkeerberekening opgenomen. Hieruit blijkt dat 419 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Kencijfers van het CROW bieden een uitgangspunt om verkeersgeneratie te bepalen op basis van woning- of bedrijfstype. Voor het hotel is de verkeersgeneratie al onderzocht en toegelicht in het onderzoek van Goudappel Coffeng. Dit onderzoek concludeerde dat de komst van het hotel een toename van ruim 1.000 verkeersbewegingen zou veroorzaken. Redelijkerwijs kan er vanuit worden gegaan dat dit aantal niet in betekenende mate zal zijn veranderd. De toevoeging van de personeelshuisvesting is in het onderzoek nog niet meegenomen. De verkeersgeneratie, afkomstig van deze personeelshuisvesting, op basis van de kencijfers van het CROW, staan in onderstaande tabel:

Tabel 6: Kencijfers verkeersgeneratie van het CROW

	Huur, appartement, midden/goedkoop	Huur, huis, vrije sector	Totaal (naar boven afgerond)
Verkeersgeneratie minimaal - maximaal	3,7 - 4,5	7,0 – 7,8	19 – 22



Conclusie

Uitgaande van een worstcase situatie voor het beoogde plan, zal de verkeersgeneratie bestaan uit een toename van 20 (19,2) verkeersbewegingen per dag. Dit is een marginale toename naast de eerder berekende toename van 1.000 verkeersbewegingen, afkomstig van het hotel. Hoewel er niet aan de parkeernorm wordt voldaan, is op basis van het verkeersonderzoek bepaald dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn om te voorzien in het aantal verwachte bezoekers en personeelsleden, van alle verschillende functies binnen het plangebied, ten alle tijden.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben in 2007 geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen. Het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" zijn in 2007 in werking getreden en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen. Deze wetwijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel (zoals was opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie, die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Er is voor (dreigende) overschrijding grenswaarden een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld en in werking getreden.
- Introductie van het principe 'Niet in betekenende mate verslechteren'; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd.

In het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best, dat is vastgesteld op 03-04-2017, is geconstateerd dat luchtkwaliteit geen belemmering heeft gevormd bij de realisatie van het hotel. Door de maatregelen, die voortvloeiden uit het vervoersmanagementplan, is het effect van het verkeer op de luchtkwaliteit gereduceerd.

Toetsing

Naast de reeds bestemde nieuwbouw van het hotel voorziet dit plan in personeelshuisvesting voor maximaal acht medewerkers van het hotel, bestaande uit twee units met maximaal vier kamers per gebruikseenheid. Hiermee valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de personeelshuisvesting draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



4.7 Stikstofdepositieberekening

De beoogde verbouwing van de voormalige boerderij zal de inzet van materieel vragen, daarnaast zal het gebruik van de personeelshuisvesting tot vervoerbewegingen leiden. Om inzichtelijk te maken welke stikstofdepositie dit tot gevolg heeft op Natura 2000 gebieden, is een stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage 6. Uit de berekeningen blijkt dat er geen significante negatieve gevolgen zijn voor nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.

4.8 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan Van der Valk hotel Best, dat is vastgesteld op 3 april 2017, is geconstateerd dat externe veiligheid geen belemmering heeft gevormd bij de realisatie van het hotel. 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.

Algemeen

Voorafgaand aan de uitvoering van nieuwe ruimtelijke plannen, dient de omliggende projectomgeving getoetst te worden op externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's, die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dit is in wet- en regelgeving voor externe veiligheid en ruimtelijke ordening opgenomen. Hieronder worden de relevante besluiten en definities genoemd.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De volgende type bedrijven vallen onder de reikwijdte van het besluit:

Lpg-tankstations;

Bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslagvoorziening aanwezig is:

- Grote ammoniakkoelinstallaties
- Spoorwegemplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen
- Bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 2015 (Brzo 2015) van toepassing is

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de bijbehorende Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Regeling basisnet

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).



In de Regeling Basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico, die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waarbinnen kwetsbare objecten te maken kunnen krijgen met de effecten van een plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een ketelschip of tankwagon.

Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen soms (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze moeten voldoen aan de extra eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Als nieuwbouw binnen het invloed gebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze moet worden opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking. Als binnen de 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, moeten ook andere elementen meegenomen worden. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt of met niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

Toetsing

Dit plan voorziet naast het reeds bestemde hotel in het realiseren van personeelshuisvesting, fietsverhuur en opslag in bestaande bebouwing. De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de signaleringskaart externe veiligheid. Hieruit blijkt dat er zich op basis van het Bevi, Bevb en Bevt geen risicobronnen bevinden in de relevante omgeving van de personeelshuisvesting. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is ten aanzien van het reeds bestemde hotel ondervangen door maatregelen die in overleg met de veiligheidsregio zijn genomen. Het herbestemmen van de bestaande bebouwing vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieu-effectrapportage

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten.

Voor het reeds bestemde hotel heeft de beoordeling, of een plan MER uitgevoerd moet worden, reeds plaatsgevonden met het vaststellen van het bestemmingsplan

De noodzaak voor het opstellen van een plan MER voor het herbestemming van een boerderij naar personeelshuisvesting is nog niet beoordeeld.

Tabel 7 bevat de relevante passage uit de Bijlage, behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het plan valt onder de activiteit, die in de tabel staat aangegeven.



Gelet op de aard en omvang van deze activiteit, wordt gesteld dat er geen sprake is van een geval, zoals benoemd in het Besluit m.e.r.

Tabel 7: Relevante activiteit uit onderdeel D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (bron: Overheid Wettenbank)

	Activiteit	Geval	Plan	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een planMER niet nodig is.

4.10 Landschappelijke inpassing

Bij het ontwerp van het hotel en de omgeving is veel aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing en het creëren van een aantrekkelijke omgeving zowel voor de gasten, als voor bewoners en bezoekers van het gebied. Daarnaast worden er gebiedseigen bomen en struiken toegevoegd op diverse plaatsen op het terrein en de daaraan grenzende percelen van RWS. Door de aanleg van wandelpaden en een natuurspeelplaats wordt een educatief karakter aan het landschap toegevoegd. Tevens wordt een kruidenrijk grasland aangelegd, met daarin heesters en fruitbomen. In bijlage 4 is het landschapsplan, de landschapsinvestering en een toelichting opgenomen. In bijlage 5 is het beplantingsplan opgenomen. Verder is de berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen in bijlage 9.



5. JURIDISCHE TOELICHTING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling, die zowel de burger, als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging, die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet, zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is het bestemmingsplan als planvorm komen te vervallen. In plaats daarvan is er het omgevingsplan, dat een bredere reikwijdte heeft. De Invoeringswet Omgevingswet voorziet in overgangsrecht, waaronder een uitzondering op basis van artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2. Hier is wat die bepaling inhoudt:

Artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2 Invoeringswet Omgevingswet

Deze bepaling regelt dat het oude recht (de Wro) van toepassing blijft op een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Dit betekent:

- Als een ontwerpplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, dan blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing totdat het plan van kracht is geworden.
- Dit overgangsrecht is bedoeld om lopende procedures niet abrupt te laten vallen onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet.

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele



plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen, die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.2 Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen:

Hierin is de verandering van het bouwvlak van het Hotel ten opzichte van het bestemmingsplan 2017 opgenomen. Tevens is hierin de bestemming horeca met functie-aanduiding parkeren opgenomen. Voor de personeelshuisvesting is eveneens een specifieke functie aanduiding en bouwvlak opgenomen, zodat deze bebouwing alleen voor dat doel gebruikt kan worden. De horeca categorie voor van der Valk is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 2017, er is aansluiting gezocht bij de categorie indeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2021, om eenheid in de regels te hebben binnen de gemeente.

De locatie van de bestemming natuurspeelsterrein is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 2017, de natuurspeeltuin is nu in de bestemming Groen gesitueerd.

Om zeker te stellen dat de landschapsinvesteringen, die met de bestemmingswijzigingen gepaard gaan, worden gedaan is een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming Horeca toegevoegd.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.



Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoering eisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen, maximaal oppervlakte van bebouwing, bouwhoogten, plaatsing van de bebouwing, hellingbaan- en toerit tot parkeergarage.

Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen, waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven, die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden, zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning). Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

Verschillende werkzaamheden zijn al uitgevoerd zonder dat daarvoor een aanlegvergunning is verleend (binnen en buiten het plangebied).

- aanleg van paden/ verharding (binnen bestemming 'Groen' en dubbelbestemming 'leiding- gas')
- grondverzet
- verwijderen van houtopstanden

Voor deze werken zal na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan alsnog vergunning worden aangevraagd."

5.4 Wijze van toetsen

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen, waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft.
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt.
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de bestemmingsomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de bestemming en de gebruiksbepaling te worden meegenomen, omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de bestemmingsomschrijving.
4. Luidt het antwoord op punt 3 'ja', dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bouwregels.
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen), dan moet bovendien worden nagegaan of er een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verplicht is gesteld.
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het bevoegd gezag eventueel nog gebruik kan maken van



de aan haar toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen.

7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 'nee', dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een omgevingsvergunning. Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht, dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht van toepassing is.

Onevenredige aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (omgevingsvergunningen) en de bepalingen bij de omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, wordt regelmatig aangegeven dat "geen onevenredige aantasting" van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de bestemming en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

Afweging van belangen

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan worden verleend.

Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.



6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen, die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan, moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten omtrent het beoogde plan.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

De wijziging van de bestemmingen is via een brief aan de omwonenden gemeld en hen is de mogelijkheid geboden hierover vragen te stellen, contact op te nemen.

Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan zijn vooroverleg reacties binnengekomen van de provincie Noord-Brabant (13 oktober 2023) en het Waterschap de Dommel (21 september 2023). Onderstaand zijn deze samengevat weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Op grond van het provinciaal beleid is het beoogde plan mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De beoogde uitbreiding van een niet agrarische functie is voorstelbaar, mits aan de vereisten van de Interim-Omgevingsverordening wordt voldaan ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de vooroverleg reactie is het landschappelijk inrichtingsplan aangepast.

Waterschap de Dommel

Het plan voorziet in een wijziging van een eerder vastgesteld bestemmingsplan (2017) en een verleende omgevingsvergunning (2019), de waterparagraaf gaat in op deze wijzigingen, maar is lastig te volgen. Daarom verzoekt het waterschap om niet alleen de wijzigingen aan te geven, maar ook voor het totale plan de benodigde waterberging te berekenen. Er dient gerekend te worden met een maximale berging van 60 mm per m² verhard oppervlakte. Voor de waterbergingsopgave dient uit te worden gegaan van een GHG van 80 cm onder maaiveld. In de situatietekening (bijlage 3) ontbreekt de diepte van de beoogde waterbergende voorzieningen. Ook is onduidelijk hoe de voorziening gewijzigd is, deze is gelegen in beschermd gebied van de Keur, de poel moet voldoen aan de vrijstellingsvereisten van het verbod, bedoeld in artikel 3.1, lid 2 van de Keur.



Tevens verzoekt het waterschap een standaard tekst ten aanzien van het beleid van het waterschap en de gemeente op te nemen in de toelichting. Daarnaast verzoekt het waterschap een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de waterberging op te nemen in de regels.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf in de toelichting aangepast, tevens is de gevraagde voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien. De zienswijzentermijn is van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen, afkomstig van de Provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze had betrekking op een kwaliteitsverbetering van het landschap. De zienswijze gaf aanleiding tot het aanbrengen van aanpassingen in het bestemmingsplan.