

Bestemmingsplan

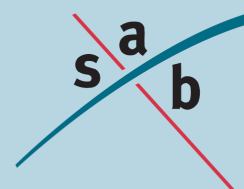
Bijenhei ongenummerd

Gemeente Best

Datum: 2 juni 2014

Projectnummer: 110790.05

ID: NL.IMRO.0753.bpBijenheiong-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2	Planbeschrijving	6
2.3	Uitspraak Raad van State	6
3	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1	Geluid	15
4.2	Externe veiligheid	16
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Bodem	21
4.6	Water	22
4.7	Flora en fauna	23
4.8	Cultuurhistorie	25
4.9	Archeologie	25
4.10	Overige zonering	27
4.11	Verkeer en parkeren	28
5	Juridische aspecten	29
5.1	Het juridische plan	29
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	30
6	Financiële haalbaarheid	32
7	Procedure	33

Bijlagen

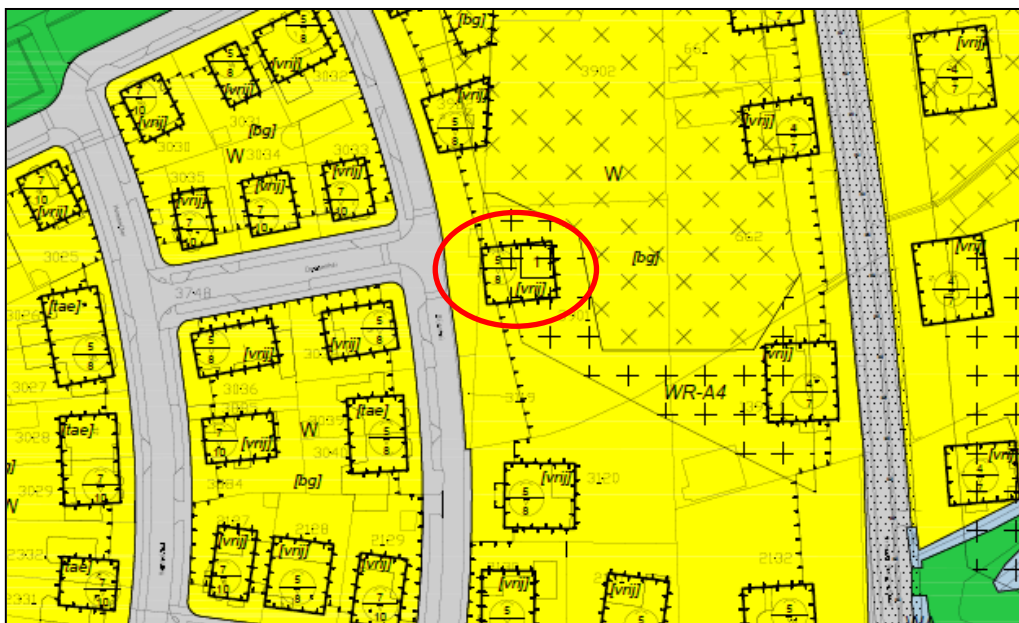
- Bijlage 1: Uitspraak Raad van State
- Bijlage 2: Tritium Advies B.V. (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (toetsing Wet geluidhinder). Projectnummer 1205/082/CH-01. 8 november 2012
- Bijlage 3: Tritium Advies (2012), Quick scan externe veiligheid Bijenhei onge-nummerd te Best. Kenmerk: 1205/082/CH-02, versie 4, 20 december 2012
- Bijlage 4: Tritium Advies B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek. Document-nummer: 1205/082/CH-01. 24 oktober 2012
- Bijlage 5: Tritium Advies (2012), Quick scan flora en fauna. Projectnummer: 1205/082/CH-03.9 november 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de gemeente Best heeft de gemeenteraad op 27 mei 2013 het bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong” vastgesteld.

Dit bestemmingsplan bevat enkele ontwikkelingslocaties, waaronder Bijenhei ongenummerd (sectie k, nummer 3901). De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning (zie rode cirkel in onderstaande afbeelding).



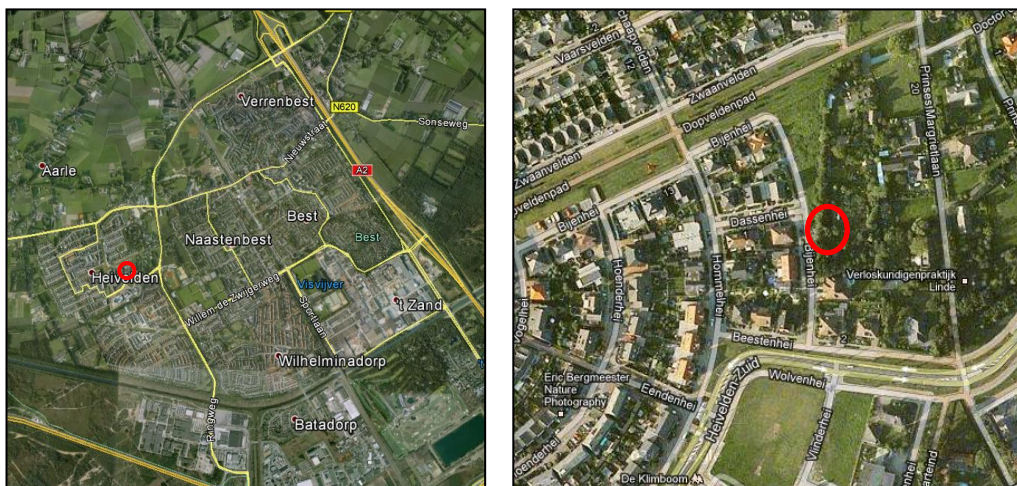
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Heuveleind, Heivelden en De Zessprong”

Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie Bijenhei ongenummerd is beroep ingesteld bij de Raad van State vanwege de positionering van het bouwvlak op deze locatie. De Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en de gemeenteraad opgedragen om voor het vernietigde planonderdeel een nieuw plan vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van Best, in de wijk Heivelden. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Dopveldenpad ten noorden, de Prinses Margrietlaan ten oosten en woningen aan de zuid- en westzijde.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeelding. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Ligging en begrenzing van het plangebied aan Bijenhei ongenummerd (bron: Google Earth)

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vier hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hierin wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling ter plaatse en de uitspraak van de Raad van State, die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de milieuhygiënische en planologische aspecten, waarin de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridisch bindende delen van het plan, te weten de regels en de verbeelding.

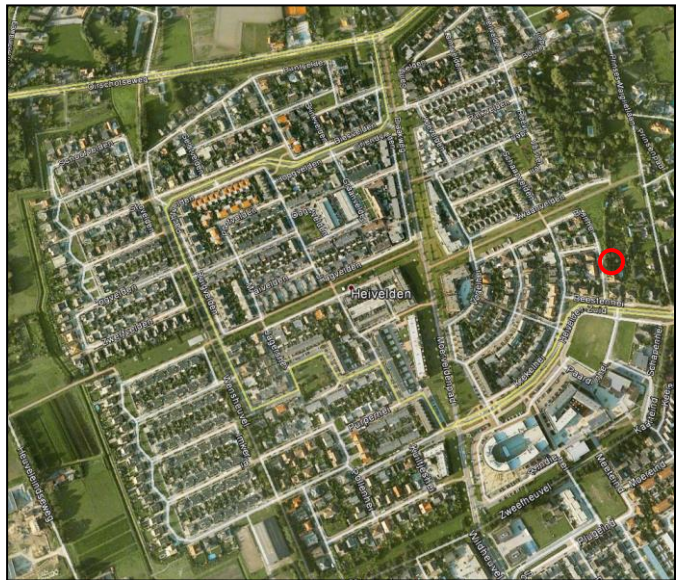
Hoofdstuk 6 is gewijd aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in het zevende en laatste hoofdstuk de te volgen procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het woongebied Heivelden ligt aan de rand van de oude heideontginning. De voormalige gronden behoorden tot het kampenlandschap, dat kenmerkend is voor de streek ten noorden van Best. In het kampenlandschap zijn sterke elementen aanwezig van grootgrondbezit en pachters. Het landschap is te herkennen aan de verspreide hoeven met elk hun eigen akker, hakhoutbosjes en langs de beken de 'madelanden' waar de elzenhagen nog aan het oorspronkelijke elzenbroekbos herinneren.

De wijk Heivelden is een woonwijk met circa 1.800 woningen. Door een diagonale groenzone tussen de Oirschotseweg en de Heikantweg, alsmede oost-west geprojecteerde groenzones tussen de Braakweg en de Prinses Margrietlaan is sprake van een viertal deelgebieden met een herkenbare omvang en een hoge woonkwaliteit. Het plangebied bevindt zich in het zuidoostelijke deelgebied. Iedere buurt heeft een centrale plek, bijvoorbeeld een plein of speelgelegenheid met bomen. Alle woningen liggen aan en zijn georiënteerd op de woonstraten.



De wijk Heivelden gezien vanuit de lucht (bron: Google Earth)

2.1.1 Bebouwingsstructuur

De wijk Heivelden is een woongebied met grondgebonden eengezinswoningen uit de jaren '90 van de vorige eeuw. In de wijk komen vrijstaande, half vrijstaande en geschakelde woningen voor.

Langs de randen van de wijk bevinden zich vooral vrijstaande woningen met een individueel karakter op ruime kavels. Wat meer naar binnen toe zijn vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen in een wat strakker patroon gesitueerd. Het middengebied is het meest compact, door een invulling met twee-onder-een kapwoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen.

2.1.2 Groenstructuur

In Heivelden wordt de groene hoofdader gevormd door de diagonaal. Deze gemiddeld 40 m brede zone biedt tevens ruimte aan een aantal functies als langzaamverkeerroutes en speelplekken. Twee groene zones in oost-west richting doen dienst als snelle fietsverbinding naar het centrum. Vanaf de Braakweg naar het westen wordt de bebouwingsdichtheid minder. Hiermee is een 'zachte' overgang gevormd naar het aangrenzende buitengebied.

2.1.3 Verkeersstructuur

De wijk Heivelden is op twee plaatsen aangesloten op de wegen rondom de wijk. Via de weg Heivelden-West wordt aan de noordzijde aangesloten op de Oirschotseweg en via de weg Heivelden-Zuid wordt aan de oostzijde aangesloten op de Ringweg/rotonde Constantijnlaan. De overige straten in deze wijk zijn uitgevoerd als woonstraten.

2.1.4 Functionele structuur

De bebouwing in Heivelden heeft overwegend een woonfunctie. Binnen het plangebied bevinden zich echter op verspreid liggende locaties ook andere functies, zoals detailhandel, lichte bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Aan de zuidzijde van de wijk is het winkelcentrum Heivelden aan de Heivelden-Zuid gesitueerd. Hier bevinden zich verschillende detailhandelsvoorzieningen, basisscholen, kinderopvang en andere maatschappelijke functies.

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als woongebied met vrijstaande woningen en veel groenvoorzieningen.

2.2 Planbeschrijving

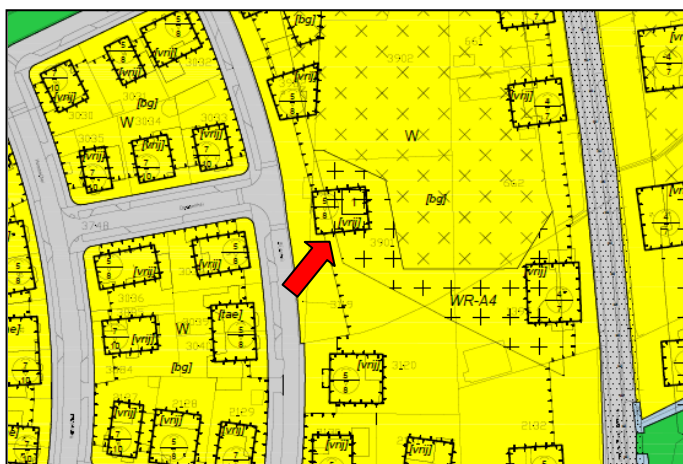
Op de locatie Bijenhei ongenummerd is de bouw van één vrijstaande woning voorzien. Hiermee wordt een open ruimte in een bestaand bebouwingslint opgevuld. De woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap en is georiënteerd op de Bijenhei. Met deze invulling wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur in de wijk zoals omschreven in paragraaf 2.1.1.

2.3 Uitspraak Raad van State

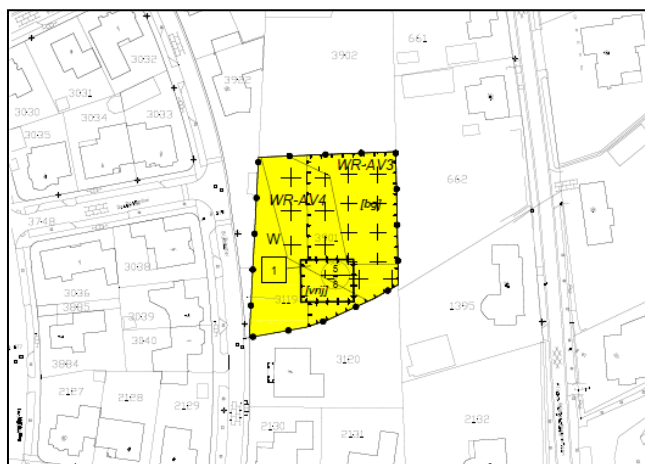
Op 27 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Best het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' vastgesteld. Tegen dit plan is beroep ingesteld. Op 19 februari 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan (Nr. 201307634/1/R3, zie bijlage voor de geanonimiseerde versie). Kern van het beroep was dat het bouwvlak, voor zover opgenomen ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie K, nummer 3901, ten onrechte niet zou liggen in het gebied waarvoor in het kader van het plan een geluidsonderzoek was uitgevoerd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en het besluit van de raad van de gemeente Best van 27 mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bouwvlak" op het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie K, nummer 3901, vernietigd.

In onderhavig bestemmingsplan is de juiste ligging van het bouwvlak opgenomen, dat is afgestemd op de ligging van de onderzoekspunten uit het akoestisch onderzoek van Tritium Advies. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen aan de raad is opgedragen in de uitspraak, namelijk het vaststellen van een nieuw plan voor de vernietigde delen.



Locatie bouwvlak Bijenhei ong. in bestemmingsplan
Heuveleind, Heivelden en De Zessprong



Locatie bouwvlak Bijenhei ong. in onderhavig
bestemmingsplan

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1:* een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- *Nationaal belang 6:* Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

De SVIR is, vanwege de nadruk op het nationaal belang, van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft slechts betrekking op de realisatie van één woning, die binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Algemeen

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament;
3. grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. defensie, en
6. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Conclusie

De ontwikkeling in dit plan sluit aan op het Barro, omdat wordt voldaan aan het aspect 'bundeling van verstedelijking'. Onder 'bundeling van verstedelijking' wordt verstaan: een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving en voldoet daarom aan de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis van de trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

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

Op basis van de Structuurvisie ligt het plangebied in de stedelijke structuur, in het 'stedelijk concentratie gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen.

Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking.

De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Conclusie

Zoals weergegeven op de Structurenkaart ligt het plangebied in de stedelijke structuur en specifiek het stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid voor dit gebied is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Onderhavig plan past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte 2012 draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen waarin wordt voorzien in de nieuwbouw van woningen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 3.5 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Zo dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, welke wordt uitgedrukt in aantallen woningen en die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.

Conclusie

Zoals weergegeven op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2012 maakt het plangebied deel uit van het bestaand stedelijk (concentratie)gebied.

Woningbouw is mogelijk binnen dit gebied, mits passend in de kaders van het woningbouwbeleid.

3.3 Regionaal beleid

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel. De gemeente Best maakt deel uit van het Stedelijk Gebied. Hiervoor geldt het zogenaamde BSGE-convenant (eerder BOR-convenant geheten) waarin afspraken zijn gemaakt over een herverdeling van aantallen woningen. Het Stedelijk Gebied heeft op basis van de nieuwe provinciale prognose en de afspraken van het BSGE-convenant een nieuwe herverdeling van woningaantallen gemaakt. Het resultaat daarvan is opgenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma 2010-2020. Voor de gemeente Best betekent dit het volgende woningbouwprogramma:

- periode 2010 t/m 2019: 2.636
- periode 2012 t/m 2021: 2.779

In het kader van de actualisatie is het Regionaal woningbouwprogramma ruim 4.000 woningen groter geworden. Dit is te verklaren uit de provinciale prognose: de gemiddelde leeftijdsverwachting is gestegen, waardoor de bevolking groeit. Verder gaat de individualisering nog door: steeds meer kleine huishoudens.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van één woning binnen bestaand bebouwd gebied past binnen de taakstelling die de gemeente Best in regionaal verband heeft op het gebied van woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie bevat het toekomstbeeld van de gemeente tot 2030. De visie heeft tot doel om ontwikkelingen meer in onderlinge samenhang tot stand te brengen en biedt een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als bestaand woongebied. Het bestaand woongebied, de bebouwde kom, vervult een belangrijke rol bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. De nieuwe ruimtevraag is met name afkomstig van de gedeeltelijke opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Met gemeenten in de regio heeft Best afgesproken om vanaf 2005 een deel van de Eindhovense woningvraag op te vangen (netto circa 2.600 woningen tot 2020 en nog eens 1.500 woningen in de periode 2020 tot 2030).

Herstructurerings- en intensiveringsprojecten zijn in principe overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Aandachtspunt is echter dat wordt aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende wijken moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in het bestaand bebouwd gebied, dat een belangrijke rol speelt bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. Met de situering van de nieuwbouw en de opgenomen hoogte wordt aangesloten op de omgeving. Hiermee voegt de nieuwe woning zich naadloos in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Gesteld kan worden dat de bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zodanig zijn dat deze past binnen de huidige ruimtelijke structuur.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet alleen wordt gekeken naar beleidsaspecten (Hoofdstuk 3) en nieuwe ontwikkelingen (Hoofdstuk 4), maar ook naar verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten.

In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 meter aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Door Tritium Advies B.V. is in november 2012 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingslocatie aan de Bijenhei ongenummerd aangezien de locatie gelegen is binnen de geluidzone van de Ringweg en de weg Heivelden-Zuid. Het plan ligt tevens in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen waarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens beoordeeld moet worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor alle wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Omdat de nieuwe woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), wordt ook voldaan aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting nergens hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van

¹ Tritium Advies B.V. (2012), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder). Projectnummer 1205/082/CH-01. 8 november 2012 (Bijlage 2).

de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard (geluidwerende) materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Spoorweglawaaai

Algemeen

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

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

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

De ontwikkelingslocatie Bijenhei ongenummerd ligt buiten de onderzoekszone van 800 m als gevolg van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Spoorwegverkeerslawaaai vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.1.4 Luchtverkeerslawaaai

Ten behoeve van de geluidszonering van vliegveld Eindhoven is in 2007, als onderdeel van het aanwijzingsbesluit, de 35 Ke-geluidszone rond het terrein vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidszone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidszone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft deze geluidszone echter op 5 augustus 2009 vernietigd. Vervolgens is door de ABRvS op basis van nieuwe berekeningen een geluidszone vastgesteld. Zo lang er geen sprake is van een nieuw aanwijzingsbesluit, blijft deze tijdelijke zone het kader voor de geluidsbelasting.

Onderhavig plangebied ligt buiten de geluidscoutour van vliegveld Eindhoven. Het aspect 'luchtverkeerslawaaai' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans

op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval.

Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13).

De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Bijenhei ongenummerd is een quick scan externe veiligheid² uitgevoerd door Tritium Advies. Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer in acht genomen moeten worden;
- de invloedssfeer van rijks- of spoorwegen.

Ten oosten van de locatie is een kerosineleiding van Defensie gelegen. Deze buisleiding heeft conform RIVM-rapport 620120001/2006 een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. Conform artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) heeft de buisleiding een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. De afstand van de nieuwe woning tot de betreffende buisleiding bedraagt echter circa 60 meter. Daarmee is de beoogde nieuwe bebouwing zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als de belemmeringenstrook gelegen.

² Tritium Advies (2012), Quick scan externe veiligheid Bijenhei ongenummerd te Best. Kenmerk: 1205/082/CH-02, versie 4, 20 december 2012 (Bijlage 3).

Uit een brief van het Ministerie van Defensie, welke is opgenomen als bijlage bij de quick scan, blijkt dat de vigerende milieuvergunning het transport van K1 vloeistoffen niet toestaat. Door de betreffende brandstofleiding worden alleen brandstoffen van de categorie K2 en K3 (minder brandbare vloeistoffen) getransporteerd.

Gezien het bovenstaande en de voornoemde afstand van 60 meter van de beoogde woning tot de buisleiding kan derhalve worden aangenomen dat de ontwikkelingslocatie buiten het invloedsgebied (1% lethaliteitsgrens) van de buisleiding is gelegen.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplegt aan de beoogde bestemming.

4.3 Luchtkwaliteit

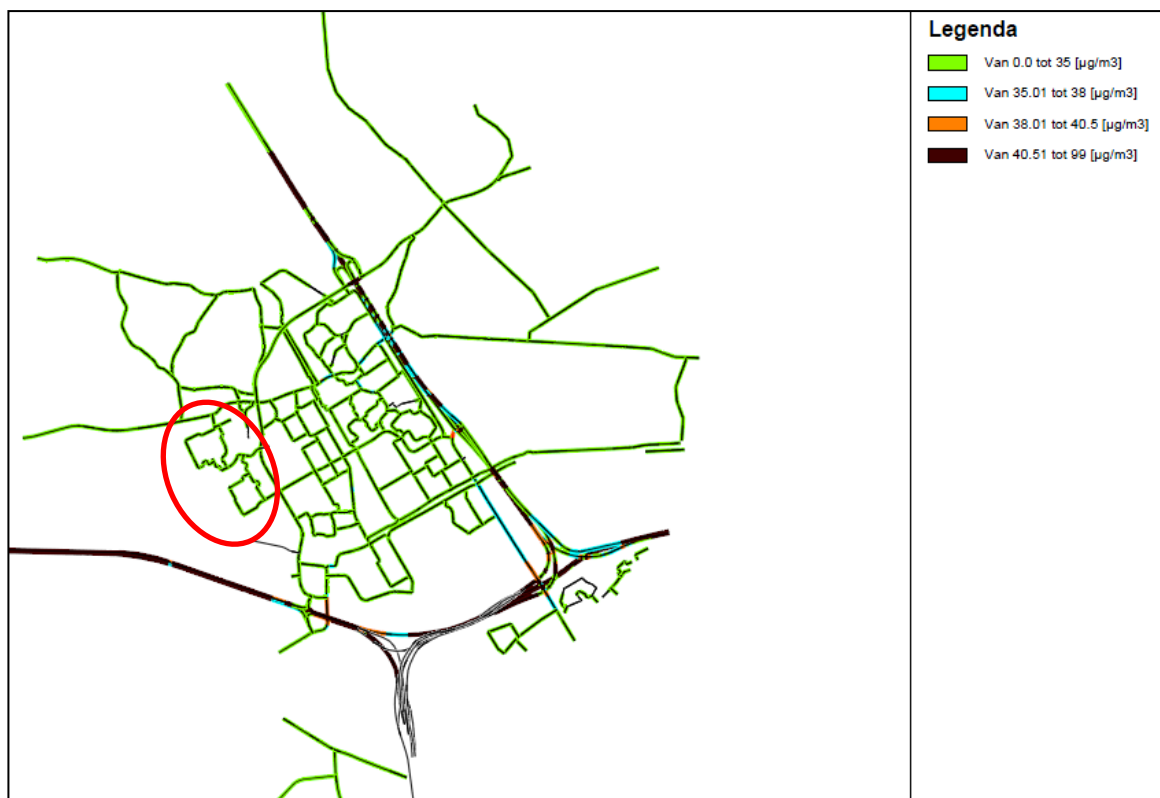
Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

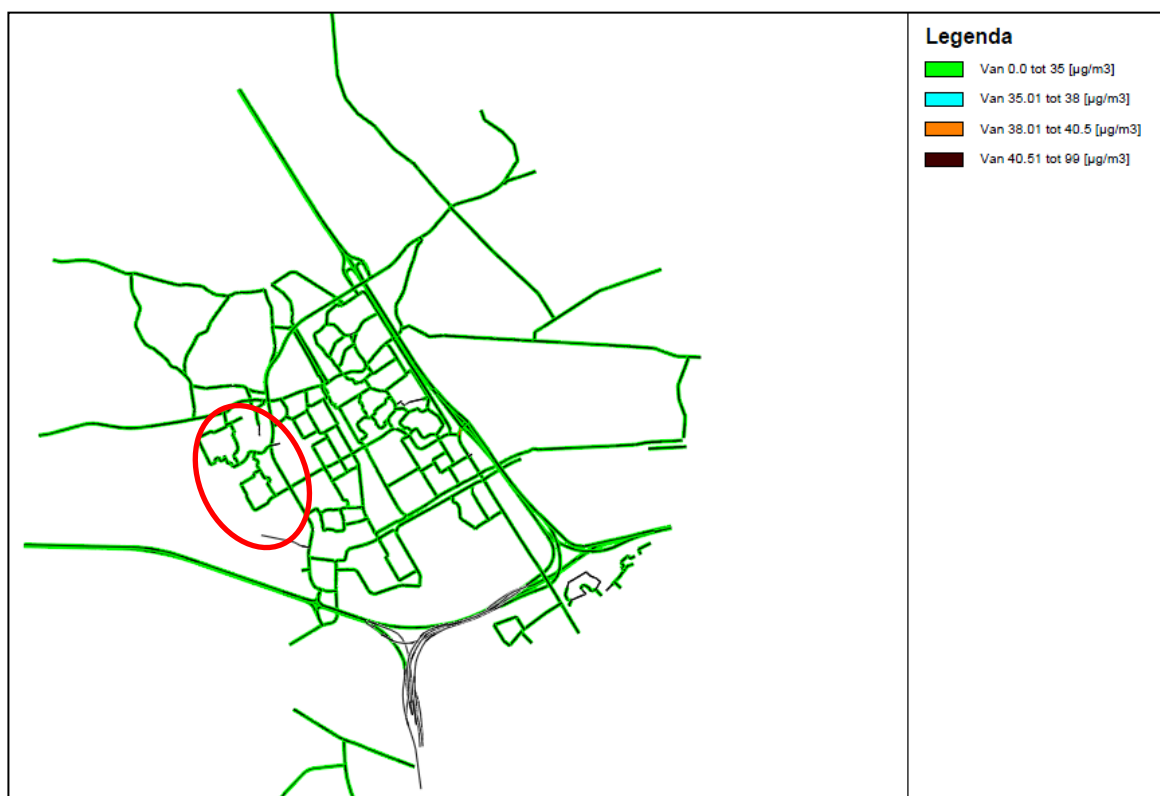
Door de gemeente Best is daarnaast een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld. In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van onze burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Dit beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ontwikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij zijn gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.



Knelpunten jaargemiddelde concentratie NO₂ (2010) bron: Goudappel Coffeng



Knelpunten jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bron: Goudappel Coffeng

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3% van de grenswaarde) per etmaal en voor een korte afstand (300 m) van een snelweg en (50 m) van een provinciale weg of een drukke weg.

Uitzondering op de toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen 100 m van de snelweg worden gerealiseerd.

De afbeeldingen in deze paragraaf tonen de knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit. De ligging van onderhavig plangebied bevindt zich binnen de rode cirkel. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er met de realisatie van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen ontwikkelingen nabij verdachte locaties plaatsvinden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en ook voor de bedrijfsgang van bestaande omliggende bedrijven.

4.4.2 Agrarische bedrijvigheid

Algemeen

Aan de westrand van het plangebied, langs de Heuveleindseweg, alsmede aan de noordrand, langs de Oirschotseweg zijn verschillende percelen in agrarisch gebruik. In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie Bijenhei ongenummerd is echter geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën.

Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

In of nabij het plangebied aan de Bijenhei ongenummerd bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over de locatie. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de wijziging naar een woonfunctie op dit perceel.

4.5 Bodem

Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is door Tritium Advies B.V. in oktober 2012 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB en kobalt. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel en naftaleen. De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Verder zijn de resultaten in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de eventuele afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

³ Tritium Advies B.V. (2012), Verkennend bodemonderzoek. Documentnummer: 1205/082/CH-01. 24 oktober 2012 (Bijlage 4).

4.6 Water

Algemeen

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

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

Beleid Waterschap De Dommel

Het geldende voor dit bestemmingsplan relevante beleid van het Waterschap De Dommel is neergelegd in de volgende documenten:

- Krachtig Water, waterbeheerplan 2010-2015. Waterschap De Dommel 2009;
- Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk. Waterschap De Dommel, 2006.

Het huidige Waterbeheerplan "Krachtig water" beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. De volgende thema's zijn leidend in het waterbeheerplan:

1. Droge voeten (waterberging)
2. Voldoende water (beheer grond- en oppervlaktewater)
3. Natuurlijk water (behalen ecologische doelstellingen)
4. Schoon water (afvalwater)
5. Schone waterbodem (terugbrengen verontreiniging waterbodems)
6. Mooi water (beleving water in omgeving)

Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel zijn er twee onderwerpen die met hoge prioriteit worden opgepakt:

- Het voorkomen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

In het kader van het huidige overheidsbeleid, provinciaal beleid en het beleid van Waterschap De Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangsprincipes zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas, juli 2006, bestuurlijk vastgesteld 14 november 2007).

In hoofdlijnen betekent dit dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, dat wil zeggen dat het bestaande grondwaterregime intact moet blijven. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

Het plangebied moet voldoende berging bevatten om een statistische bui met een herhalingskans van 1 keer in de 10 jaar + 10% te kunnen bergen. Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen optreden wanneer een statistische bui met een her-

halingskans van 1 keer in de 100 jaar + 10% valt. De leeglooptijd van de bergingsvoorziening (door afvoer, infiltratie en verdamping) is maximaal 72 uur, zodat de volledige bergingscapaciteit beschikbaar is voor het opvangen van een volgende bui. Afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer vóór de stedelijke ontwikkeling. Met de door het waterschap ontwikkelde HNO-tool kan de benodigde berging worden berekend.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van de toevoeging van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de beperkte oppervlakte van deze ontwikkeling (het verhard oppervlak blijft beneden de 250 m²) en de ruime kavels in dit gebied is het aannemelijk dat de toevoeging van het verhard oppervlak geen nadelige invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Vanzelfsprekend moet bij de verwerking van het hemelwater en het afvalwater worden voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente. Daarbij kan worden gesteld dat de woning kan aansluiten op de bestaande riolering.

4.7 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Het plangebied Heuveleind, Heivelden en De Zessprong maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een toets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Situatie plangebied

Door Tritium Advies B.V. is in november 2012 een quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd in het kader van de in dit plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheid. Doel van het onderzoek was te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig. Door het intensieve gebruik (tuin met dierenverblijven) ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten.

⁴ Tritium Advies (2012), Quick scan flora en fauna. Projectnummer: 1205/082/CH-03.
9 november 2012 (Bijlage 5).

4.8 Cultuurhistorie

In en rondom het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan heeft dan ook geen betrekking en/of nadelige invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.

4.9 Archeologie

De gemeente Best wordt gekenmerkt door een gevarieerd en rijk archeologisch erfgoed. Binnen de gemeente zijn als hoogtepunten te noemen de prehistorische urnenvelden op de Aarlese Heide en de laatmiddeleeuwse St. Odulphuskerk. Ook de oude akkers rond Best en de Steentijdvindplaatsen op de Molenheide hebben reeds een aantal spectaculaire archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de Steen-, Brons- en IJzertijd en uit de Middeleeuwen.

In het ruimtelijke beleid van de gemeente speelt het behoud van waardevolle zaken uit het verleden een belangrijke rol. Dit beleid richt zich op het ontsluiten en presenteren van het archeologische erfgoed en op het bewaren en beheren daarvan⁵.

De gemeente Best beschikt over een Archeologische Beleidsadvieskaart. Hieruit blijkt dat het plangebied grotendeels bestaat uit gebieden zonder archeologische verwachting. Aan de randen van het plangebied bevinden zich gebieden met een hoge verwachting (o.a. historische linten) en een middelhoge verwachting.

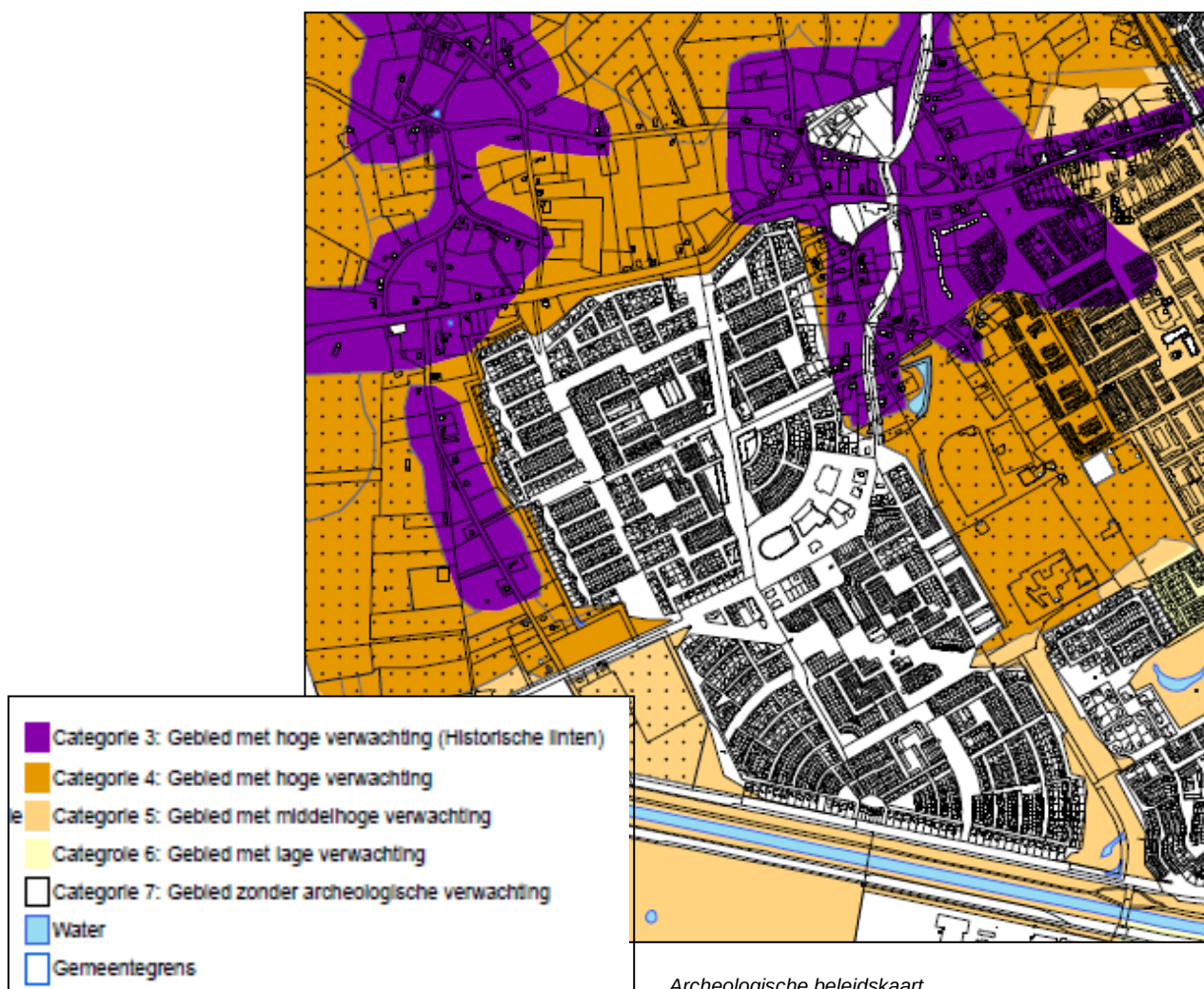
Het beleid is erop gericht om gebieden met een middel- en hoge archeologische (verwachtings) waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden bepalingen met betrekking tot het bouwen en het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op te nemen.

Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting (historische linten) geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 250 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 250 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 500 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

Voor terreinen met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen plaats mogen vinden indien het te bebouwen oppervlak maximaal 2.500 m² bedraagt, of als het oppervlak groter is dan 2.500 m² maar de verstoringsdiepte minder dan 0,3 m.

⁵ Bron: www.gemeentebest.nl en SRE Milieudienst (2010). Ondersteboven. Archeologie in Best. Toelichting op de archeologiekkaart, gemeente Best.



Archeologische beleidskaart

bron: gemeente Best

Situatie plangebied

Het perceel ligt deels in een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Om die reden gelden hier de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4', welke mede de bescherming van de hoge archeologische waarde regelen. Alvorens hier gebouwd mag worden (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan respectievelijk 250 m² of 500 m² of een verstoringsdiepte groter dan respectievelijk 30 of 50 cm) moet aangetoond zijn dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.10 Overige zonering

Vliegbasis Eindhoven

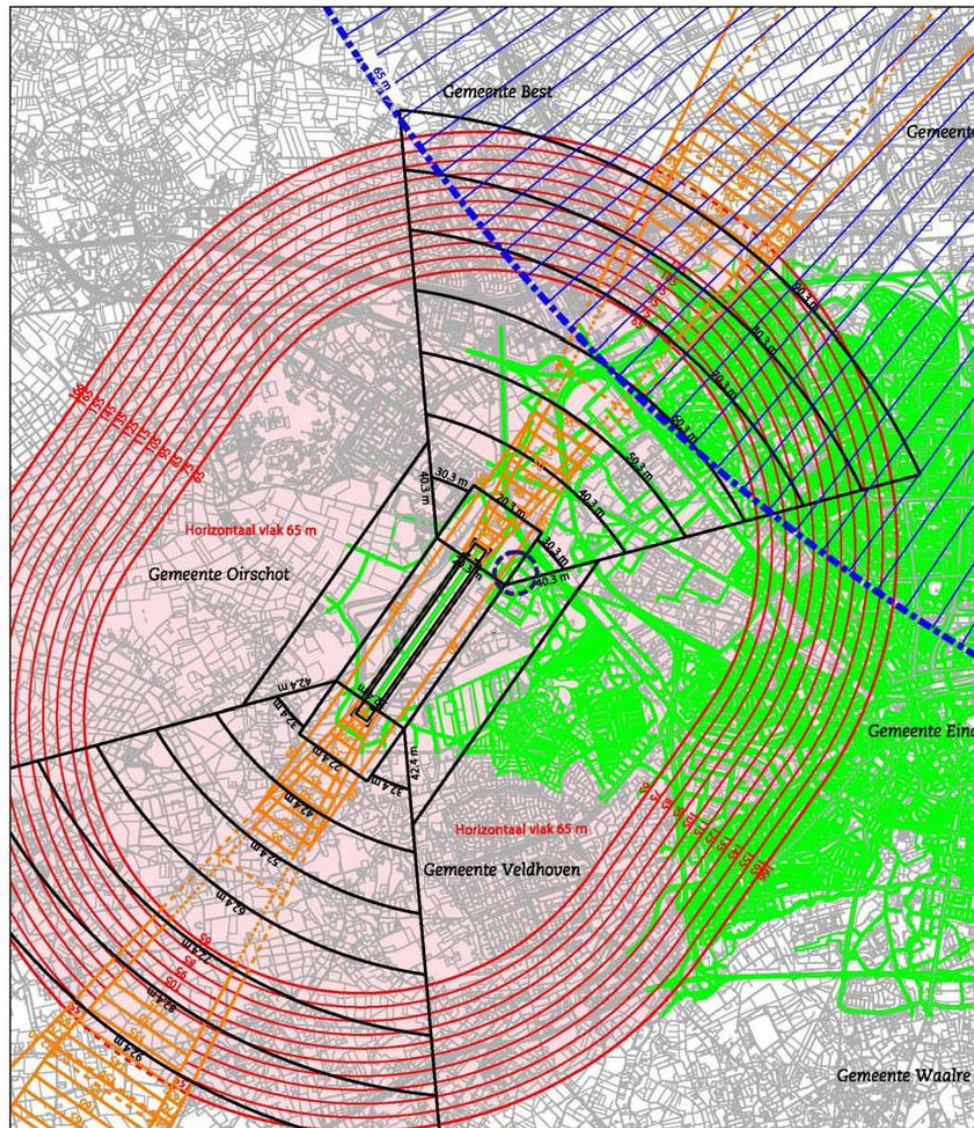
Het plangebied ligt onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Dit ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer en ligt ter plaatse van onderhavig plangebied op een hoogte van 60,3-90,3 meter boven NAP.

Het plangebied bevindt zich eveneens binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In onderhavige situatie geldt een maximale bebouwingshoogte oplopend van 65 tot 155 meter boven NAP.

Het maaiveldniveau van het plangebied ligt circa 16 meter boven NAP (variërend van circa 15 meter ter plaatse van De Zessprong tot circa 18 meter aan de zuidzijde van Heuveleind). Hierdoor mag de bouwhoogte vanwege de ILS en IHCS op sommige plaatsen niet meer dan circa 42 meter bedragen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan doordat de toegelaten bebouwingshoogte in het bestemmingsplan maximaal 22 meter is.

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



legenda

- Obstakelbeheergebied (IHCS)
- ILS
- Vliegfunnel
- Radarverstoringsgebied
(Radar op XY=176525,407969 Straal=15 NM)

4.11 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan brengt geen wijzigingen in de verkeersstructuur en/of parkeerbalans in het openbaar gebied met zich mee.

Op eigen terrein is voldoende ruimte is voor de plaatsing van 2 voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeente gehanteerde parkeernorm.

Het aspect 'verkeer en parkeren' staat de realisatie van de beoogde woning niet in de weg.

5 Juridische aspecten

5.1 Het juridische plan

5.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bijenhei ongenummerd bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen in het plan zijn opgenomen.

5.1.2 Planmethodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het maximum aantal nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De woningen zijn toegestaan in de vorm van aaneengebouwde, gestapelde, geschaalde, patio-, twee-aaneen gebouwde of vrijstaande woningen.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan. Na afwijking is, onder voorwaarden, kleinschalige bedrijvigheid toegestaan.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Aan-, uit- en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak, als buiten het bouwvlak op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Op de verbeelding is tevens de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Naast de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige bedrijvigheid is een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van mantelzorg opgenomen. Het begrip 'mantelzorg' is verklaard in de begripsbepalingen.

Waarde - Archeologie (3 en 4)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. De bestemmingen zijn als volgt toegekend aan de gronden:

- Waarde - Archeologie 3 voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde – historische linten;
- Waarde - Archeologie 4 voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, opgenomen.

6 Financiële haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het sinds 1 juli 2008 verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvlak of fasering niet nodig is.
- Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen.

Voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingslocatie geldt dat op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van de in dit plan opgenomen ontwikkeling heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

7 Procedure

In de uitspraak heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de gemeenteraad opgedragen een nieuw plan vast te stellen voor het vernietigde plandeel met betrekking tot de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'bouwvlak' op het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie K, nummer 3901.

Hierbij is aangegeven dat dit besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hoeft te worden voorbereid. Dit betekent dat het plan niet als ontwerpbestemmingsplan ter visie hoeft te worden gelegd. Het bestemmingsplan wordt daarom direct ter vaststelling aan de raad aangeboden.