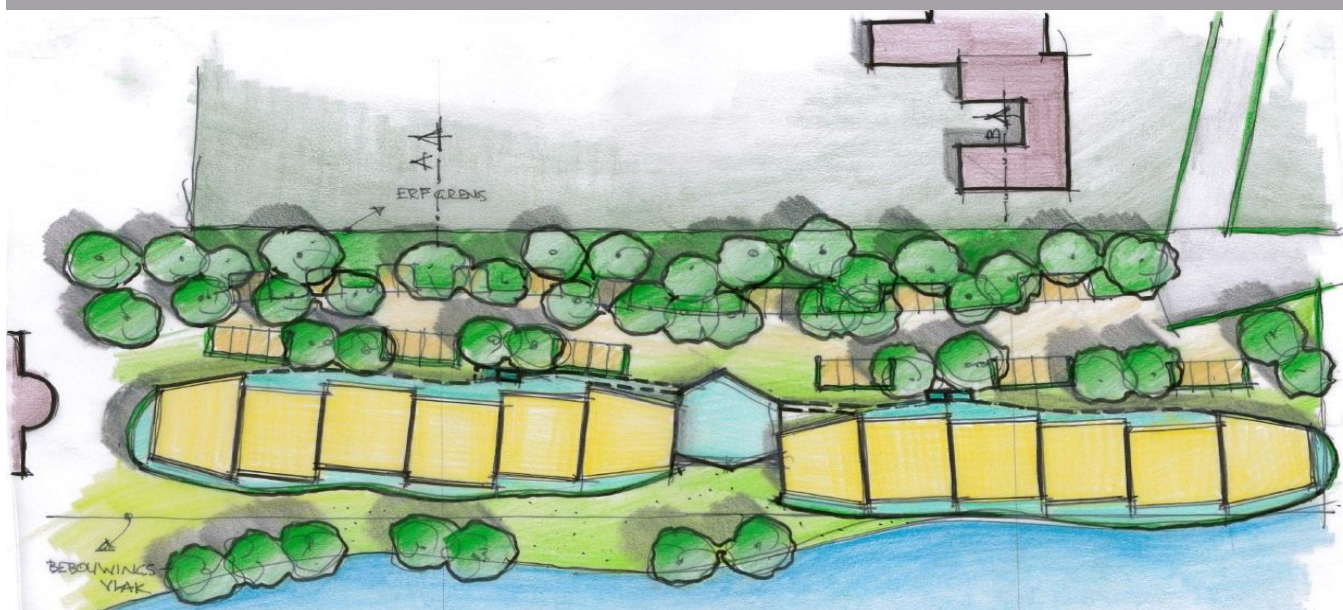


Bestemmingsplan
'Appartementen GolfBest'
gemeente Best

status:
datum:
projectnummer:
adviseurs:

vastgesteld BP
26 september 2016
4046069R.2001
CZE / CCU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

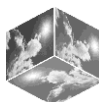


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	De noodzaak van een nieuw bestemmingsplan	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
2.2	Huidig gebruik	8
2.3	Planvoornemen	10
2.4	Beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing	12
2.5	Conclusie	13
3	Beleidskaders	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	33
4	Actuele waarden	44
4.1	Flora en fauna	44
4.2	Cultuurhistorie	46
4.3	Archeologie	46
5	Milieuaspecten	49
5.1	Geluid	49
5.2	Bodem	55
5.3	Luchtkwaliteit	55
5.4	Geurhinder	57
5.5	Externe veiligheid	58
5.6	Bedrijven en milieuzonering	61
5.7	Verkeer en parkeren	61
5.8	Milieueffectrapportage	63
6	Waterparagraaf	65
7	Juridische vormgeving	70
7.1	Uitgangspunten	70
7.2	Bestemming	73
7.3	Algemene regels	74
7.4	Overgangs- en slotregels	74



8	Uitvoerbaarheid	76
8.1	Economische uitvoerbaarheid	76
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
9	Procedure	77
9.1	Te volgen procedure	77

Bijlage 1: Flora en fauna quickscan

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: Infiltratieonderzoek en beknopte waterparagraaf

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek horecalawaai

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek geluid (1)

Bijlage 8: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 1

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek geluid (2)

Bijlage 10: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 2

Bijlage 11: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 3

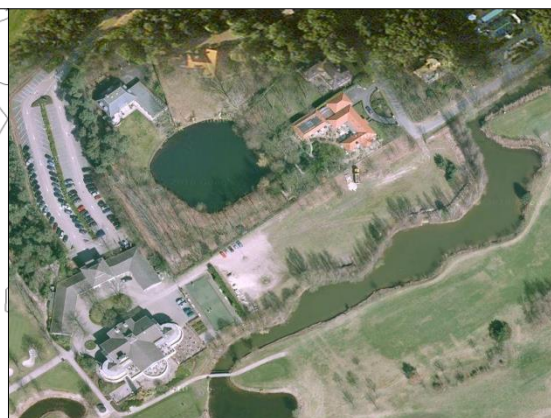
Bijlage 12: Besluit Hogere Grenswaarde geluid

Bijlage 13: Nota vooroverleg





Kadastrale en GBKN ondergrond



Luchtfoto plangebied



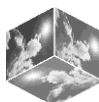
Plangebied

1 Inleiding

1.1 De noodzaak van een nieuw bestemmingsplan

Voor het gebied Koekoekbos, Villawijk, Golfterrein en omgeving in het zuiden van de gemeente Best is in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Best een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De eigenaar-initiatiefnemer heeft aan de gemeente te kennen gegeven ter plaatse van een gedeelte van het golfterrein een ontwikkeling te willen realiseren.

De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld om op voornoemde locatie een luxe appartementencomplex te realiseren met een 'full-service-concept' bestaande uit een zorg- en voorzieningenaanbod op maat.



De gemeente Best heeft door middel van een principe besluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van 24 luxe appartementen in het topsegment met een 'full-service-concept'.

Het college ziet deze ontwikkeling als een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod.

Als voorwaarde geldt, dat de realisatie gepaard gaat met het laten vervallen van de bestaande rechten (de realisatie van een disco-nightclub of een hotel) en het voldoen aan een aantal voorwaarden voor de realisatie van de 24 appartementen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Concreet wordt op de bewuste locatie beoogd een luxe appartementencomplex in het topsegment te realiseren. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 24 luxe appartementen (verdeeld over 2 woonlagen) in een "gesloten" residentie waar bewoners op een exclusief niveau kunnen wonen op een unieke locatie in de gemeente Best. Naast de appartementen worden binnen de bebouwing extra (zorg-)faciliteiten gerealiseerd en ondersteunende diensten aangeboden.

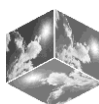
Hierbij wordt gedacht aan onder meer permanente aanwezigheid van een huismeester/portier, een bewaakt & beveiligd terrein, hoogwaardige afwerking, verpleging op afroep (extramurale zorg op alle niveaus/ gradaties), een restaurant- en ontbijtservice, wellness & sportfaciliteiten en een ontmoetingsruimte en overige in de toekomst additioneel aan te bieden voorzieningen.

Het wordt een accommodatie voor met name ouderen op leeftijd en andere bewoners, die financieel vermogend zijn om een luxe appartement te bewonen en graag gebruik maken van op maat toegesneden zorg- en voorzieningenaanbod op afroep en directe nabijheid in een kwalitatief mooie ruimtelijke omgeving.

Met name de bewoners van de aangrenzende villawijk zijn een uitermate geschikte doelgroep, doordat men kan blijven wonen in dezelfde wijk en gebruik kan maken van recreatieve en op maat toegesneden zorg en overige noodzakelijke voorzieningen.

De accommodatie dient een beleving uit te stralen als wonen op een golfresort.

De bebouwing valt binnen de huidige kaders van het bouwvlak. De ontwikkeling betreft de oprichting van ruime appartementen (gebruiksoppervlakte van ca. 125 m² tot ca. 200 m²) met royale buitenruimte en aanvullende faciliteiten welke voor bewoners van de appartementen toegankelijk zijn.





Het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Koekkoekbos, Villawijk e.o.' betreft een actualiserend en in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen zijn in dat bestemmingsplan niet meegenomen.

De ontwikkeling van de 24 luxe appartementen in het topsegment met een 'full-service-concept' met een zorg- en voorzieningenaanbod wordt dan ook via een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt.

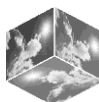
1.2 Plangebied

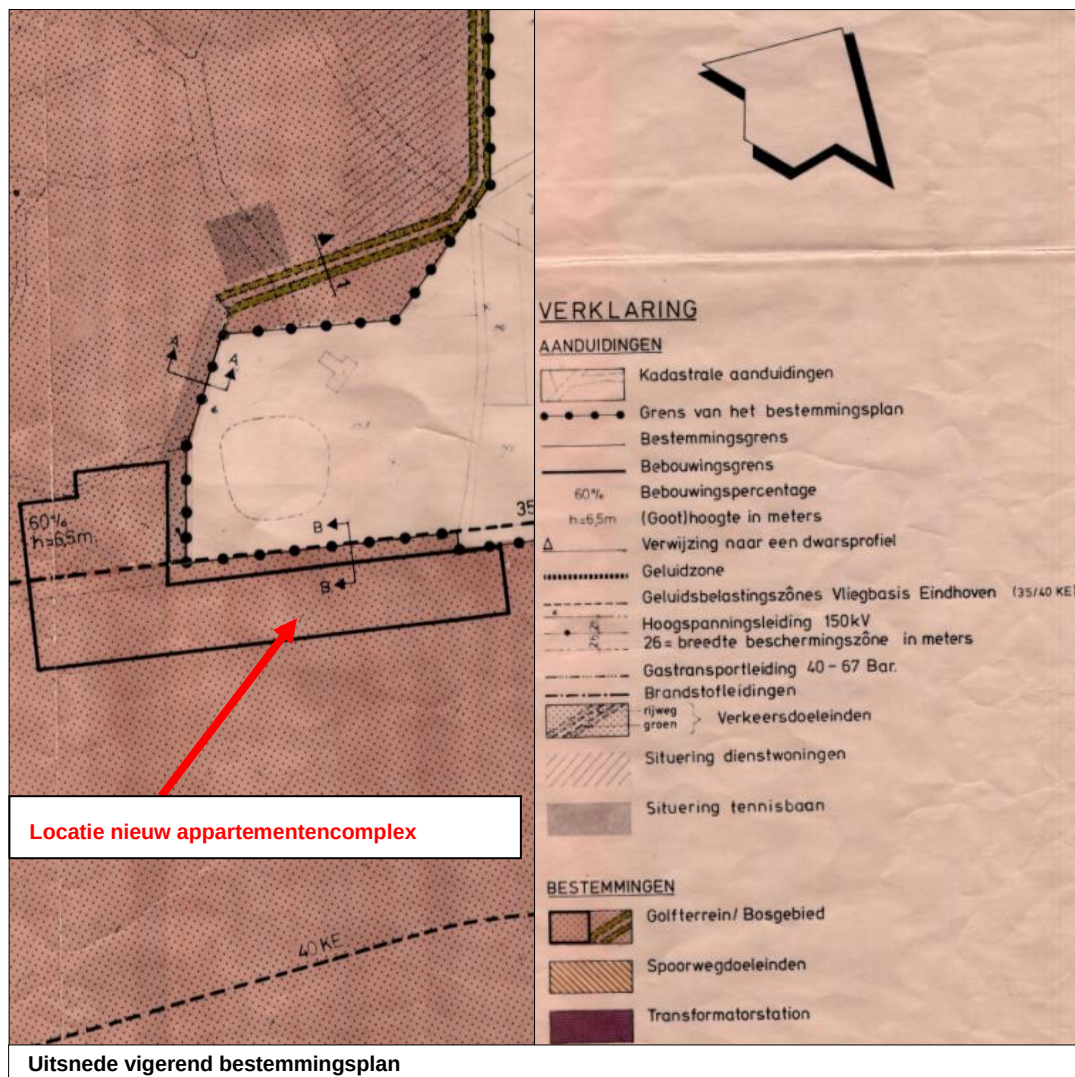
Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het bestaande clubhuis van het golfterrein en in het zuiden van de gemeente Best.

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Best, sectienummer F en perceelnummer 1070 (gedeeltelijk).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Golfterrein'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Best vastgesteld d.d. 07-09-1987 en door de Raad van State goedgekeurd d.d. 14-02-1988. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is de bestemming 'Golfterrein/Bosgebied' van kracht. Door middel van de specifieke aanduiding 'Bebouwingsgrens' is aangegeven waar bebouwing is toegestaan (= een nader aangeduid bebouwingsoppervlak).

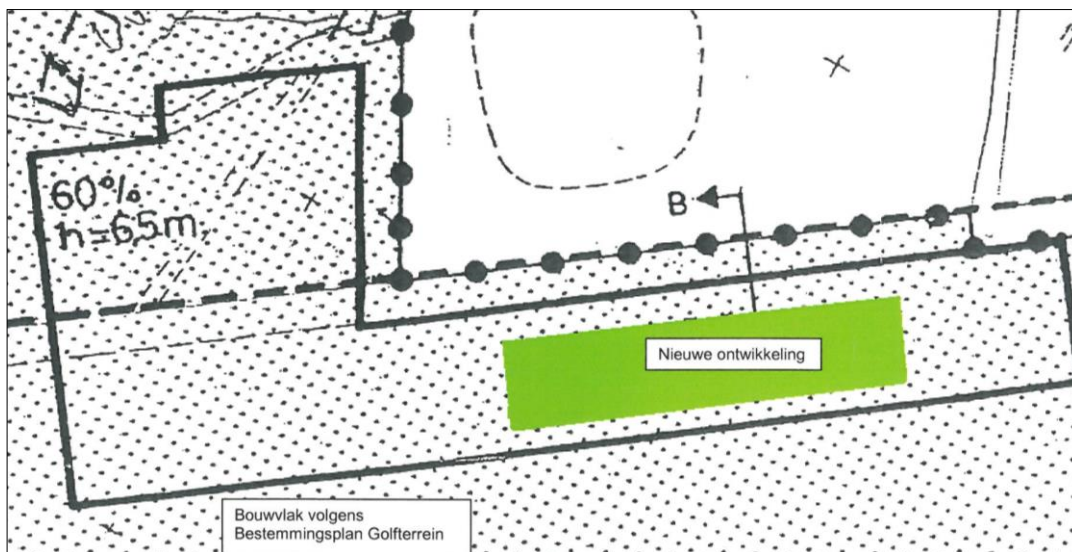




De als 'Golfterrein/Bosgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van een golfparcours met bijbehorende voorzieningen in combinatie met de aanleg c.q. instandhouding van een bosgebied, een en ander met inachtneming van de volgende hoofdlijnen ten aanzien van het beheer en de ontwikkeling:

1. De aanleg en de inrichting van het golfparcours dient te geschieden in combinatie met de aanleg c.q. instandhouding van een bosgebied, dat met behoud c.q. herstel en bevordering van landschappelijke waarden, natuurwaarden en ecologische waarden.
2. Het golfterrein/bosgebied wordt voorzien van een onverhard voetpadenstelsel; een wegverharding is uitsluitend toegestaan op de Patrijslaan, binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsoppervlak, de op de plankaart als zodanig aangegeven ontsluitingsweg en aansluitende parkeervoorzieningen.
3. Het golfparcours omvat de aanleg van holes, oefenholes, een driving-range evenals tennisbanen; de tennisbanen dienen gesitueerd te worden uitsluitend in overeenstemming met de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding.





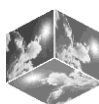
4. De gebouwde voorzieningen dienen te worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak en omvatten:
- a. een golfcentrum met bijbehorende voorzieningen, waaronder conferentieruimten en een in de bebouwing opgenomen zwembad;
 - b. een horeca-accommodatie, waaronder een restaurant en een zogenaamde disco-nightclub;
 - c. een hotelaccommodatie;
 - d. verkooppunten van beperkte omvang, te weten een golf-, beauty- en giftshop.

Buiten het aangegeven bebouwingsoppervlak mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ten hoogste twee dienstwoningen, welke dienen te worden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven zone 'situering dienstwoningen';
- b. bouwwerken van beperkte omvang zoals bergingen, schuilgelegenheden en een driving-range alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in en noodzakelijk zijn voor het gebruik van de gronden als golfterrein/bosgebied.

De bouwvoorschriften ter zake zijn opgenomen in lid II van het artikel van de bestemming 'Golfterrein/Bosgebied'.

- Ten behoeve van het gebruik van de gronden als golfterrein/bosgebied dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.
- De sub 4 bedoelde bebouwing en de sub 5 bedoelde parkeergelegenheid dient te worden voorzien van een passende groenvoorziening.
- Met de aanwezigheid van een gastransportleiding en bovengrondse hoogspanningsleiding, zoals nader op de plankaart aangeduid, dient rekening te worden gehouden; de regels daarvoor zijn gegeven in artikel 3.
- De ontsluiting van het golfterrein/bosgebied vindt plaats via een verharde weg vanaf de Bataweg, een en ander zoals op de plankaart is aangeduid en met inachtneming van het ter zake op de plankaart opgenomen dwarsprofiel; bij de uitvoering/aanleg van de



weg is een asverschuiving toegestaan tot een afstand van ten hoogste 20 meter, indien dat voor een praktische uitvoering noodzakelijk is.

Conform de geldende bouwvoorschriften mag binnen het ter plaatse aangeduide bebouwingsoppervlak 60% worden bebouwd en mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6,50 meter. Tevens mogen op de gronden bij de bestemming behorende voorzieningen worden aangebracht (lees parkeervoorzieningen: behorende bij een hotelaccommodatie en/of night-club). De betreffende parkeervoorzieningen en bebouwing dienen voorzien te worden van een passende groenvoorziening.

De realisatie van 24 appartementen is in strijd met de hierboven genoemde gebruiksmogelijkheden. De gronden zijn conform het huidige bestemmingsplan niet bedoeld voor woondoeleinden met daarbij behorende parkeervoorzieningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de bestaande en ook gewenste situatie ter plaatse van het plangebied. Het rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid komt aan bod in hoofdstuk 3. Met betrekking tot het provinciaal beleid hier wordt uitgebreid ingegaan op de Verordening Ruimte. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden en in hoofdstuk 5 op de milieuaspecten. De waterparagraaf is in hoofdstuk 6 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de haalbaarheid van het plan en wordt de te volgen procedure in hoofdstuk 8 beschreven.





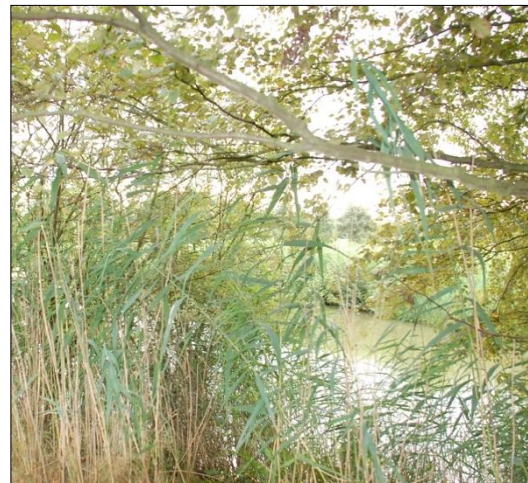
Patrijslaan met poort naar plangebied



Impressie golfbaan



Impressie clubhuis



Impressie aangrenzend groen en water

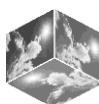
2 Bestaande situatie

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van deze ontwikkeling is gelegen in het zuiden van de gemeente Best. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen behorende bij de villa's aan de Zilvermeeuwlaan. Ten oosten en zuiden bestaat de grens uit de golfbaan met de groene invulling en waterpartijen. Aan de westzijde bevindt zich het clubhuis van de golfclub en de bijbehorende voorzieningen.

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Best, sectienummer F en perceelnummer 1070 (gedeeltelijk).





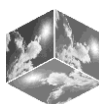
Impressie huidig gebruik plangebied

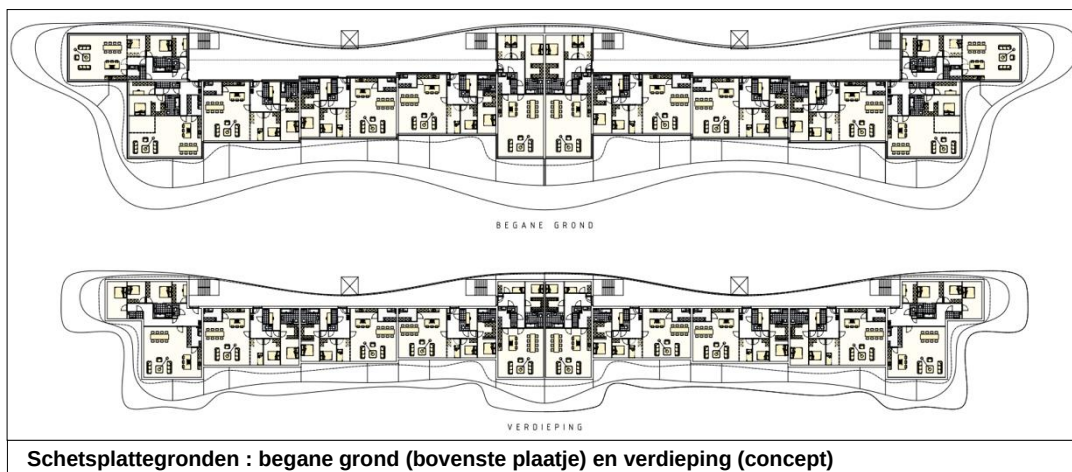
2.2 Huidig gebruik

In de huidige, bestaande situatie kent het plangebied een groene invulling met cultuurgras. De oppervlakte van de geldende bebouwingsgrens is ongeveer 15.000 m². De bestaande bebouwing hierbinnen heeft een oppervlakte van ongeveer 2.500 m². Dat is dus circa 17% van het bouwvlak. Conform de vigerende regeling is het mogelijk om nog 43% ofwel 6.450 m² aan bebouwing toe te voegen.

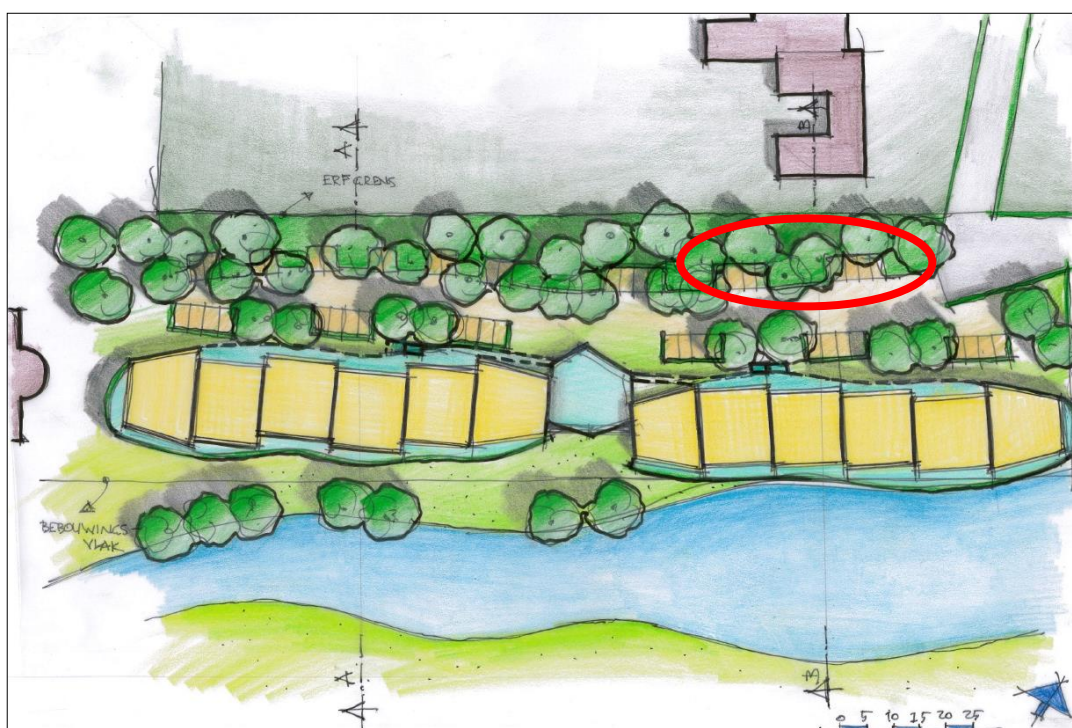
Op basis van het bestemmingsplan zou hier een hotelaccommodatie en/of een horecaaccommodatie waaronder een restaurant (al aanwezig in het clubgebouw van Best Golf- en Countryclub) en een zogenaamde disco-nightclub kunnen worden gerealiseerd.

De directe omgeving van het plangebied is grotendeels in gebruik als golfbaan en functies behorende bij de golfbaan. Het gebied ten noorden van het plangebied is in gebruik als woonfunctie in het zogenoemde "Koekoekbos".





Schetsplattegronden : begane grond (bovenste plaatje) en verdieping (concept)



Schetsontwerp : landschappelijke inpassing

In bovenstaand schetsontwerp van de landschappelijke inpassing zijn parkeerplaatsen ingetekend op een plaats waar dit op basis van het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.1.1) niet is toegestaan. Om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen is in de regels in combinatie met de verbeelding door middel van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' de aanleg van deze parkeerplaatsen planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt.



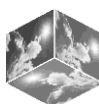
2.3 Planvoornemen

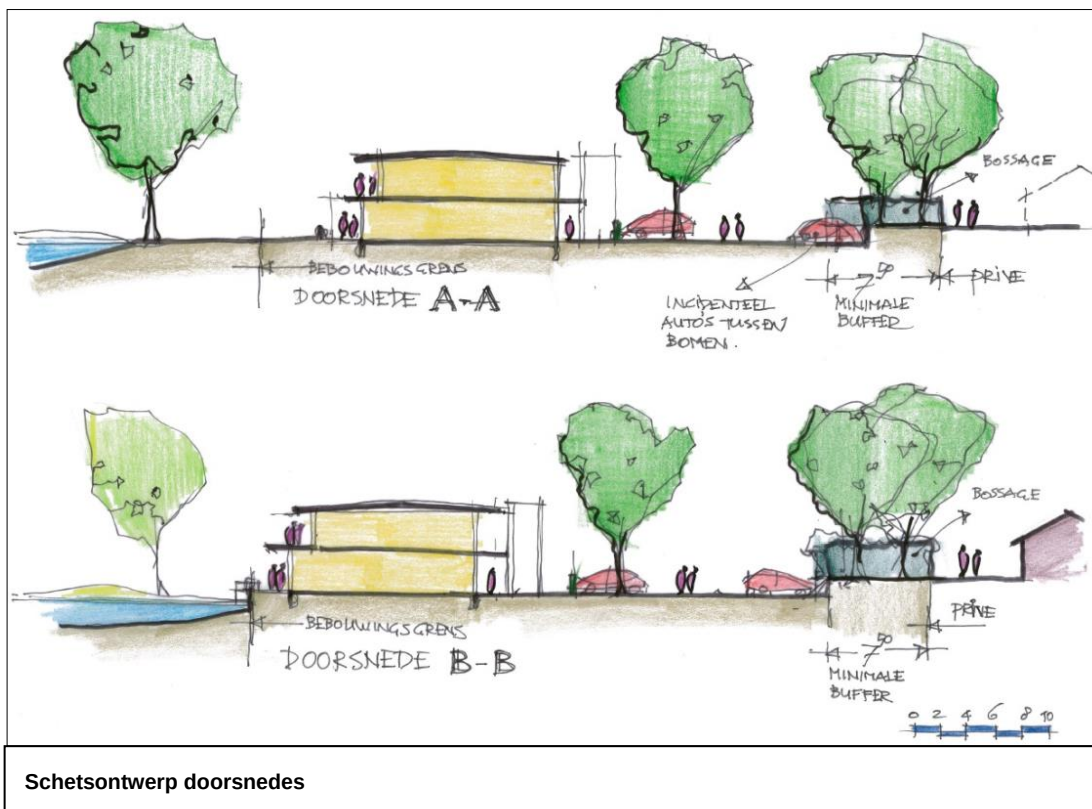


Schetsontwerp landschappelijke inpassing

De gemeente heeft door middel van een principe besluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van 24 luxe appartementen in het topsegment met een 'full-service-concept'. Het betreft een concept met (zorg)-faciliteiten en ondersteunende diensten zoals onder meer: permanente aanwezigheid van een huismeester/ portier, een bewaakt & beveiligd terrein, hoogwaardige afwerking, verpleging op afroep (extramurale zorg op alle niveaus/ gradaties), een restaurant- en ontbijtservice, wellness & sportfaciliteiten en een ontmoetingsruimte. Deze voorzieningen worden aangeboden en aangepast op basis van de bewonerswensen en de mogelijkheden.

Het oprichten van een dergelijk luxe appartement complex in het topsegment waarin bewoners in een "gesloten" residentie kunnen wonen is qua locatie bijzonder in de Gemeente Best en directe omgeving. De aanwezigheid van het golfterrein met de daarbij behorende faciliteiten, de landschappelijke ligging en het gegeven dat deze appartementen onder meer kunnen dienen als doorstroom mogelijkheid voor de huidige bewoners van Koekoekbos/Villawijk maakt deze locatie onderscheidend en uniek ten opzichte van andere locaties in Best en directe omgeving en vormt dientengevolge geen concurrentie van reeds in gang gezette ontwikkelingen van woningbouw elders in Best.



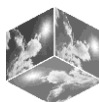


Schetsontwerp doorsnedes

De locatie biedt voldoende ruimte voor de oprichting van deze 24 luxe appartementen (verdeeld over 2 woonlagen) waar bewoners op een exclusief niveau kunnen wonen. De bebouwing valt binnen de huidige kaders van het vigerende bouwvlak zoals aangegeven in paragraaf 1.3. De appartementen krijgen een gebruiksoppervlakte van circa 125 m² tot circa 200 m² met royale buitenruimten en bovengenoemde aanvullende faciliteiten welke voor bewoners van de appartementen toegankelijk zijn.

Daarnaast voorziet het planvoornemen in een toereikend aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein (bewoners en bezoekers). De noodzakelijk parkeervoorzieningen zijn voorzien aan de noordzijde van het te realiseren appartementencomplex en zullen worden aangelegd in een groene setting. Ter waarborging van een goed leefklimaat voor het aanliggende woonperceel zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de situering van de parkeervoorzieningen om een gunstig woon- verblijfsklimaat te kunnen waarborgen. Dit betekent dat direct grenzend aan de naastgelegen woningen de aanleg van parkeerplaatsen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' (zie paragraaf 5.1.1).

De appartementen zullen uitkijken over de golfbaan met diverse waterpartijen en natuur. In eerste instantie zijn een tweetal schets ontwerpvarianten uitgewerkt. Enerzijds een zogenoemd futuristisch ontwerp dat zich voegt in het landschap en anderzijds een meer traditioneel ontwerp. In overleg met de gemeente Best is de variant gekozen die zich beste voegt in het landschap. Deze variant is verder schetsmatig uitgewerkt.





Het complex zal opgaan in het landschap doordat het ontwerp aansluit op de golvende beweging die het landschap ter plaatse maakt.

2.4 Beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing

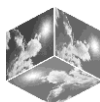
De gemeente Best heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het appartementencomplex als het landschappelijk ingepast wordt. Ook vanuit het provinciale beleid is het noodzakelijk de ontwikkeling landschappelijk in te passen. In dat kader en om meer inzicht te geven in de uitstraling van het beoogd nieuwe pand is een beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) gemaakt (NieuwBlauw). Met dit beeldkwaliteitsplan is een visie in beeld gebracht voor wat betreft de stedenbouwkundige structuur, waaronder de beoogde architectuur. Het BKP is vertaald in welstandscriteria (randvoorwaarden uiterlijke verschijningsvorm bebouwing) en dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juni 2015 ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

In bovenstaand overzicht van het beeldkwaliteitsplan zijn eveneens parkeerplaatsen ingetekend op een plaats waar dit op basis van het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.1.1) niet is toegestaan. Om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen is in de regels in combinatie met de verbeelding door middel van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' de aanleg van deze parkeerplaatsen planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt.



2.5 Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een exclusief woningbouwplan. De locatie is stedenbouwkundig uniek in Best en leent zich uitstekend voor de realisatie van luxe appartementen in het topsegment. Binnen de gemeente Best zijn geen alternatieve locaties voorhanden waar een dergelijk plan tot zijn recht zou komen. Als het plan ergens tot ontwikkeling kan komen, dan biedt onderhavige locatie de meeste kans van slagen. Dit betekent onder meer dat het planvoornemen geen concurrentie zal zijn voor de reeds in gang gezette ontwikkeling van woningbouw binnen de gemeente Best.



3 Beleidskaders

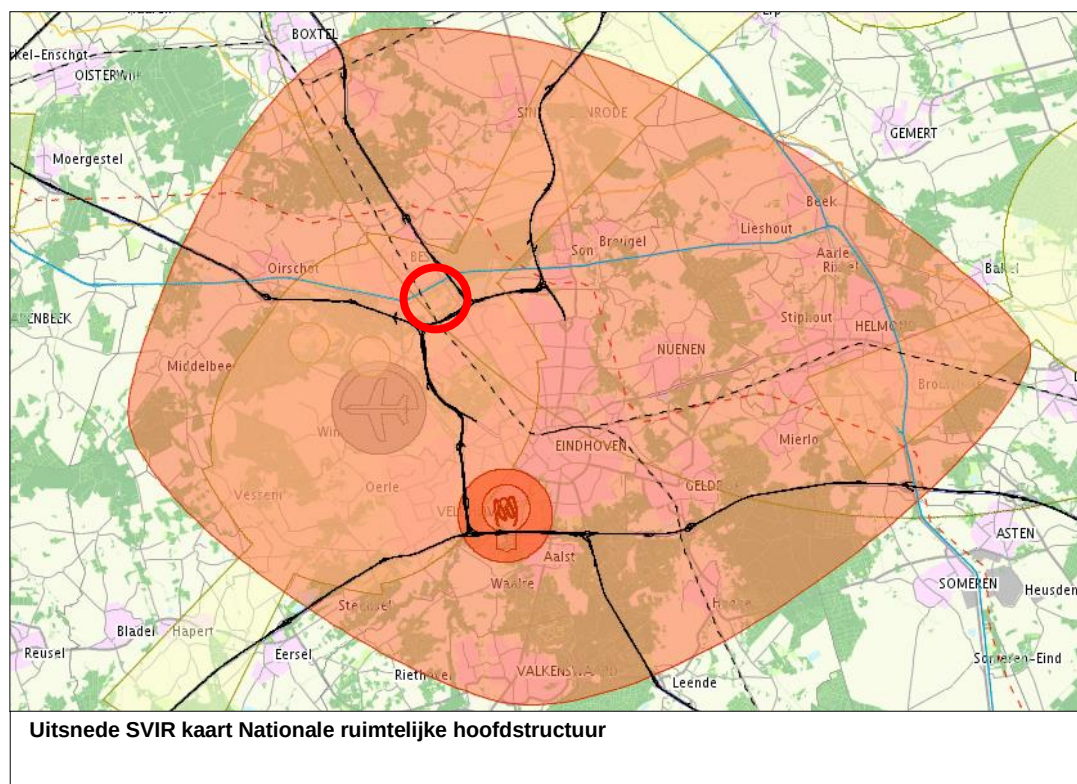
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.



Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

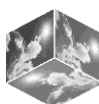
De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 luxe appartementen. Conform het huidige bestemmingsplan zou hier een disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie mogelijk zijn. Een dergelijke functie is ter plaatse echter niet (meer) wenselijk. Door het opheffen van de mogelijkheid voor het realiseren van een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie en daarvoor in de plaats de realisatie van 24 luxe appartementen betreft dan ook een (planologische) kwaliteitsverbetering. Bovendien betreft het planvoornemen op nationaal niveau een kleinschalige ontwikkeling. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



3.1.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kader tellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.1.3 Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is een planologische kernbeslissing die de hoofdlijnen bevat van het rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. In het SMT zijn de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling van het SMT-2 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereed stelling en instandhouding van de krijgsmacht.

Ten zuiden van de kern Best ligt luchtvaartterrein 'Vliegbasis Eindhoven'. De aanvliegroute voor het vliegveld is gelegen boven Best. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

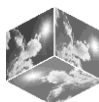
- 1 Funnel.
- 2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS).
- 3 Instrument Landing System (ILS).
- 4 Radarverstoringsgebied.

Ad 1) Naast het directe ruimtegebrek kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag.

Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten. Het planvoornemen betreft géén hoog obstakel dat een belemmering vormt.

Ad 2) Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Eindhoven; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. 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 meter over een afstand van 2 km. Het planvoornemen voldoet hieraan.

Ad 3) De vliegbasis Eindhoven beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook



onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Het beoogde appartementencomplex blijft beneden de betreffende hoogte.

Ad 4) Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Eindhoven. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Eindhoven kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen daarom niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Het planvoornemen voorziet niet in een object hoger dan 65 meter.

3.1.5 Toets 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 lid 2 Bro) dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (stap 1);
2. indien sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien (stap 2);
3. en indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (stap 3).

Voor voorliggende ontwikkeling worden de stappen als volgt doorlopen:

Stap 1:

Woningbehoefte Stedelijk gebied Eindhoven en verdeling over gemeenten

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op actuele bevolkingsprognoses die op hun beurt zijn uitgewerkt in de verstedelijkingsafspraken in o.a. het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven.



Iedere vier jaar actualiseert de provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In oktober 2014 heeft GS de nieuwste prognose vastgesteld. Volgens deze prognose groeit de regionale bevolking nog met een kleine 30.000 personen tot 775.875 inwoners in 2030. Kwalitatief gezien zijn daarbij vooral vergrijzing en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens van belang. Het regionale woningbouwprogramma (voor 21 gemeenten) is gebaseerd op deze bevolkingsprognose.

In de stedelijke regio Eindhoven Helmond (9 gemeenten) is daarbij het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2014 van belang. Dit convenant regelt onder meer dat de randgemeenten rondom Eindhoven verantwoordelijk zijn voor het bedienen van de eigen woningbehoefte, maar ook voor een deel van de Eindhovense woningbehoefte die de gemeente Eindhoven zelf niet kan bedienen. Niet alleen vanuit ruimtegebrek binnen de eigen gemeentegrenzen van Eindhoven, maar ook vanwege de locatietypologie: randgemeenten kunnen woningen in met name het groenstedelijk woonmilieu realiseren. Belangrijke afspraken in dit verband zijn:

- randgemeenten nemen in totaal 10.000 woningen van de Eindhovense woningbehoefte voor hun rekening in de periode 2005-2030;
- elke individuele gemeente beschikt over een sociale voorraad die groot genoeg is om de eigen doelgroep van beleid te bedienen en sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte afspraken in BSGE verband.

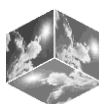
Op grond van de Verordening ruimte is dit woningbouwprogramma overeengekomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO Zuidoost Brabant 26 november 2014). Voor Best golden op basis van de RRO-afspraken een woningbouwprogramma van 2.705 woningen. Deze afspraken worden momenteel bijgesteld. In afwachting op de nieuwe afspraken heeft de provincie het woningbouwprogramma in afstemming met het RRO bijgesteld naar 1.675 woningen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met herverdeling over randgemeenten op basis van BSGE-afspraken. Deze afspraak wordt naar verwachting nog dit jaar gemaakt. Zelfs zonder daar mee rekening te houden, past voorliggend initiatief in de laatste RRO-afspraak.

Kwalitatieve opgave

Daarnaast is het van belang te kijken en te sturen op de kwalitatieve opgave. Hier spelen drie aspecten een rol:

Allereerst betreft het appartementen met een full-service concept. Zoals hiervoor aangegeven is bij de regionale woningbehoefteprognose vooral vergrijzing en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens van belang.

Hoewel ouderen van nu en in de toekomst vitaler zijn dan de ouderen van vroeger, krijgen vrijwel alle ouderen op een gegeven moment te kampen met lichamelijke gebreken en een toenemende behoefte aan zorg. Daarmee neemt ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toe. Dit zijn enerzijds woningen speciaal bestemd voor ouderen waarbij het mogelijk is om gebruik te maken van zorg- of dienstverlening vanuit een nabij



de woning gelegen steunpunt. Anderzijds gaat het om woningen die op grond van hun fysieke kenmerken geschikt zijn om in oud te worden.

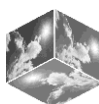
Met dit planvoornemen wordt aangesloten op een woonvorm voor ouderen, die zelfstandig kunnen en willen wonen en zelf ook de hoeveelheid gewenste zorg kunnen en willen bepalen. De doelgroep hiervoor is de groeiende groep 60+, gepensioneerd/VUT, redelijk vermogend, met een hoog opleidingsniveau, sportief (golf/fietsen/wandelen) in bezit van eigen huis of huur van een appartement in een hoger segment. Deze doelgroep wil niet in een bejaardentehuis/verzorgingshuis oude stijl terecht komen. Men wil wonen in een woning waar men echt oud kan worden, maar tevens 'ontzorgd' wordt. Daarmee wordt bedoeld, dat er meer in en nabij de woning (wooncomplex) aanwezig dient te zijn.

De appartementen bevinden zich in de nabijheid van het golfcomplex. Zaken die als extra dienstverlening in combinatie met het aanwezige golfcomplex/clubhuis en de daarbij aanwezige voorzieningen geboden kunnen worden, zijn:

- zorg (24-uurs alarmering/hulp en ondersteuning bij zorgvraagstukken/sociale contacten via golfcomplex en sociale omgeving /bewoners villawijk/Koekoekbos);
- activiteiten via clubhuis golf (sport/ontspanning);
- boodschappendienst (verzorgen boodschappen tot volledige maaltijden)/was-, strijk,- en stomerijdiensten;
- camerabewaking en toegangscontrole;
- receptie en huismeester;
- huishoudelijke dienst;
- technische dienst voor alle voorkomende klussen;
- facilitaire ondersteuning via clubhuis golf (bij langere afwezigheid/was);
- catering via clubhuis;
- verlenen van zorg (van huishoudelijk tot medisch/fysio).

Ten tweede is de groene setting een belangrijk aspect. De appartementen bevinden zich in de nabijheid van het golfcomplex. Zoals hiervoor al is beschreven, biedt dit diverse mogelijkheden zoals maaltijdvoorziening en andere servicevoorzieningen via het restaurant en de mogelijkheid tot recreatie en sociale contacten.

Het derde aspect is de doorstroombmogelijkheid. De appartementen betreffen een andere woningtypologie dan de villa's in de Villawijk/Koekoekbos. Binnen de bestaande woonwijk wil de gemeente de bebouwingstypologie in stand laten, en worden appartementen niet toegestaan. Aansluitend aan de bestaande wijk, en vlakbij de aanwezige voorzieningen, is wel ruimte voor een andere bebouwingstypologie, waarnaar bewoners zouden kunnen doorstromen. Bewoners kunnen hierdoor in hun vertrouwde omgeving blijven en blijven profiteren van de omgeving van de villawijk.



Stap 2:

Vergelijkbare locaties regio

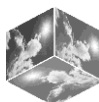
In de regio zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen vergelijkbare locaties in groene settings waar op hoog niveau, in een ruime opzet gewoond kan worden in aansluiting op een bestaande villawijk en waar zaken zoals maaltijd- en servicevoorzieningen aanwezig zijn. De regio is met een straal van 25 km ingeperkt in verband met het verhuisgedrag van de doelgroep. Deze wil vaak binnen de genoemde straal in een bepaald gebied rondom de huidige woonplaats blijven wonen.

Momenteel zijn er in de regio (25 km rondom) Best / Eindhoven in verhouding nog veel traditionele zorgcomplexen (bejaardenhuizen) gelegen waarbij intramurale zorg wordt verleend. Deze zijn vaak in eigendom van de zorginstelling. De laatste jaren zijn er nieuwbouwprojecten gerealiseerd waarbij de bejaarden- / verpleegtehuizen eerst zijn gesloopt. De nieuwbouw die daarna is gerealiseerd betreft grotere complexen met gangbare appartementen (80 – 100 m²) die in de verhuur en/of koop werden aangeboden. Bij de nieuwbouwontwikkelingen is het scheiden van wonen en zorg al doorgevoerd. De zorginstelling verleent de zorg en (een deel) van het vastgoed werd het bezit van een woningcorporatie. Over het algemeen zijn dit appartementen in de sociale en lagere markthuur of in het middensegment van de koopmarkt en dus niet als referentie te gebruiken.

In de regio is het bestaande aanbod van koop- en huurappartementen eenzijdig. Het betreft op zichzelf staande appartementencomplexen (massa). Indien men hier zorg zou willen, kan dit door middel van het inschakelen van een instantie als Thuiszorg. Het complex waarin men woont is echter niet ontworpen op deze zorg (geen algemene ruimtes / opstelling scootmobiel niet mogelijk / geen domotica / geen huismeester etc.). Deze zijn dus niet gericht op het permanent wonen.

Appartementencomplexen van kleinere schaal, zoals bedoeld in onderhavig plan, waarbij grotere luxe appartementen zijn voorzien met een hoog service gehalte en waarbij de zorg als aanvulling helemaal verzorgd kan worden, zijn er nagenoeg niet in de regio. Zeker niet op de onderhavige locatie waarbij enerzijds aangesloten wordt aan het stedelijk gebied en anderzijds aan de groene omgeving van de golfbanen, die ook diverse mogelijkheden voor voorzieningen biedt.

Er zijn enkele seniorenresidenties in Nederland die als goede referentie dienen. In Noord-Brabant zijn er drie gevestigd (Service Residentie Molenwijck in Loon op Zand, een locatie in Tilburg en Vredenberg in Breda – al is deze te groot en gedateerd-). De huursommen bij deze projecten liggen op circa € 1400,- / 1500,- per maand zonder servicekosten. Men betaalt hier dus meer dan bij een regulier appartement, hetgeen verklaarbaar is vanuit de extra voorzieningen die er bouwkundig al worden voorzien.



Stap 3

Het plan betreft een uitbreiding direct aanhakend aan bestaand stedelijk gebied en is multimodaal ontsloten, aangezien het voor verschillende middelen van vervoer passend is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Het projectgebied wordt via bestaande wegen in de Villawijk/ Koekoekbos voor individueel vervoer ontsloten voor auto op wijk- en regionaalniveau (Eindhoven en omgeving) en landelijk wegennet (A2/ A50), en voor fiets- en brommerverkeer.

Middels openbaar vervoer is het projectgebied bereikbaar via de Eindhovenseweg Zuid, Wilhelminabrug, Kanaaldijk, waar een buslijn loopt naar Eindhoven. Het projectgebied is tevens bereikbaar voor taxidiensten.

3.2 Provinciaal beleid

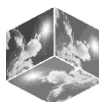
3.2.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), vastgesteld op 1 oktober 2010 en per 1 januari 2011 in werking, vervangt samen met de Verordening Ruimte de Interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Daarnaast worden in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

De SVRO geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.





Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden.

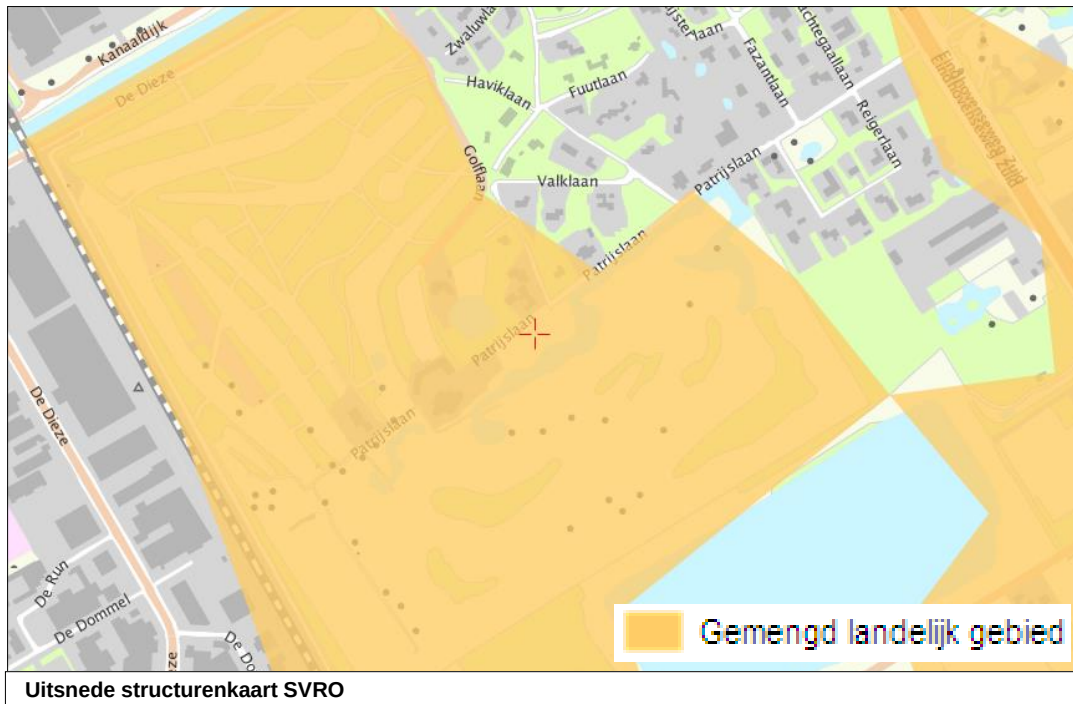
De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Hoogstedelijke zone'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied bestaat uit:

- het "kralensnoer" van steden en kernen afgewisseld door groene geleidingszones op de overgang van zand- naar kleigebied van Bergen op Zoom, via Roosendaal, Etten-Leur, Breda, Oosterhout, Waalwijk, 's-Hertogenbosch tot Oss;
- twee stedelijke agglomeraties op het zand: Tilburg en Eindhoven-Helmond. De groene geleidingszones tussen de steden hebben een belangrijke functie in het verbinden van de stedelijke gebieden met Het Groene Woud en het overige landelijke gebied;





- Uden-Veghel: Deze steden met omliggende kernen liggen “los” van het overige stedelijke concentratiegebied. Het zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

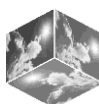
Onderhavige locatie maakt deel uit van de stedelijke agglomeratie op het zand, Eindhoven-Helmond. Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. 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.

Wonen

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.



Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 luxe appartementen te realiseren (verdeeld over 2 woonlagen) waar bewoners op een exclusief niveau kunnen wonen. Ter plaatse is planologisch gezien de realisatie van een disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie mogelijk. In plaats daarvan wordt het appartementencomplex gebouwd. De toevoeging van 24 luxe appartementen in een bestaand stedelijk gebied kan worden gezien als zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien draagt deze toevoeging bij aan de verstedelijkingsbehoefte zoals die voor het stedelijk concentratiegebied wordt beoogd en is er sprake van een verbeterde (planologische) situatie doordat een ongewenste mogelijkheid voor het oprichten van een disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie wordt weggehaald.

Het appartementencomplex is geprojecteerd in het 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) in een dergelijk gebied uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Aan gemeenten wordt gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen zodat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden vooralsnog geweerd worden.

Voor onderhavige locatie is dit niet mogelijk. Ter plaatse zijn agrarische ontwikkelingen planologisch niet toegestaan. Ter plaatse is een golfcomplex aanwezig, dat planologisch is vastgelegd. Tevens is het ter plaatse van het plangebied momenteel mogelijk om een disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie op te richten (directe bouwtitel).

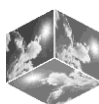
In de nieuwe situatie zal het niet-agrarisch gebruik niet wijzigen. Wel zal een kwaliteitsverbetering optreden aangezien de mogelijkheid voor een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie wordt opgeheven en daarvoor in de plaats de realisatie van 24 luxe appartementen in het topsegment mogelijk wordt gemaakt.

Deze ontwikkeling heeft géén negatieve invloed op de beperkt aanwezige agrarische activiteiten in de directe omgeving.

Tevens bevat de SRVO gebiedspaspoorten. Best is gelegen binnen het deelgebied de Kempen. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

De ambities voor de Kempen zijn:

- Het versterken van het groene mozaïeklandschap.
- Het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap.



- Het ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuur-historische waarden van de Kempen. Dit geldt in het bijzonder voor onder andere het cultuurhistorische landschappen 'Het Groene Woud'.
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

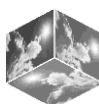
Het Groene Woud bestaat uit het Nationaal Landschap Het Groene Woud en het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen. Het is omringd door de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Het gebied vormt daarmee het groene hart van BrabantStad. De A2, A58 en N65 doorsnijden de flanken van het gebied. Het Nationale Landschap Het Groene Woud bestaat uit een waardevol kleinschalig cultuurlandschap met daarbinnen belangrijke natuurgebieden zoals de Kampina en Oisterwijkse Vennen, de Mortelen, de Scheeken en de Geelders.

Het Rijk en de provincie werken aan de opwaardering van de A2, A58 en N65. Er zijn plannen voor nieuwe woonmilieus aan de randen van Het Groene Woud, zoals in Tilburg-Noordoost, Best en Son. In het agrarische landschap rondom de natuurkern is een ontwikkeling in gang gezet naar een groene duurzame en gemengde plattelandseconomie. De nieuwe economische dragers zijn er op gericht de natuur- en landschapswaarden en de recreatieve aantrekkelijkheid van dit gebied te verhogen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat van Brabant. Voorliggende locatie betreft de realisatie van 24 luxe appartementen op de golfbaan in Best. Deze appartementen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep en draagt bij aan de versterking van het (lokale) vestigingsklimaat. Momenteel heeft de locatie een groene invulling met cultuurgras. Het gras wordt hier wekelijks gemaaid. Er is dan ook geen sprake van natuur- en/of landschaps-waarden. In de directe omgeving van de locatie is wel sprake van natuur- en landschapswaarden, het planvoornemen heeft echter geen invloed op deze waarden. Het planvoornemen is dan ook niet van invloed op de ambities voor Het Groene Woud.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (Vr 2014)

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen.

De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De Verordening Ruimte 2014 is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

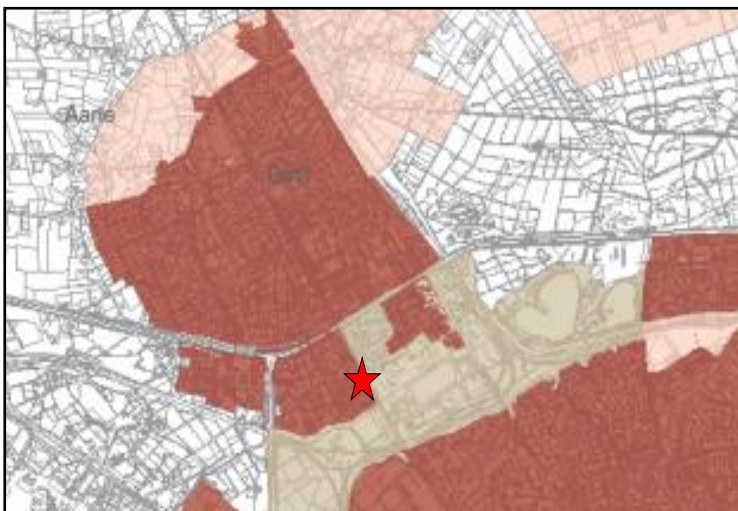


Eén van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk e.o.', heeft er in het verleden overleg plaatsgevonden met de provincie Noord Brabant met betrekking tot een wijziging van de begrenzing in de Verordening Ruimte voor het gebied ten zuiden van het Beatrixkanaal. Na een formeel verzoek van de gemeente zijn de gronden ten zuiden van het Wilhelminakanaal aangeduid met 'Integratie stad-land'. Dit verzoek was gebaseerd op een integrale visie met "groene" en "blauwe" landschapsontwikkeling en haakte aan bij de visie voor 'Brainport Avenue' opgesteld door de provincie voor dit gebied.

Het karakter van het gebied aan de zuidkant van Best, gelegen tussen Best en Eindhoven, kenmerkt zich namelijk door een menging van overwegend groen met rood en vormt, conform de visie voor 'Brainport Avenue', een buffer tussen het stedelijk gebied van Best en Eindhoven. In de visie van 'Brainport Avenue' wordt dit gebied binnen de A2-zone als het landschapsveld 'Mozaïek' neergezet. Een diffuus veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel met een groene uitstraling met op enkele plaatsen ruimte voor transformatie en intensivering. Binnen het 'Mozaïek veld zijn twee ontwikkelingslocaties "voorzien, te weten: 'T-Best' (het gebied tussen de A2 en de Eindhovenseweg) en het 'BeA2 terrein' (het gebied tussen Beatrixkanaal en A2). Laatstgenoemd gebied is volgens de visie geschikt voor extensieve/incidentele (lage) bebouwing in een groene omgeving met behoud van groene verbindingen en het open landschappelijk karakter.

Het landschapsveld ('Mozaïek') en de ontwikkellocaties ('BeA2 terrein' en 'T-Best') vormen samen de bouwstenen voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit gebiedsdeel van de A2-zone.



Uitsnede kaart 7 – Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte 2014



Door het projectgebied waarop onderhavig projectinitiatief betrekking heeft onderdeel uitmaakt van het gebied 'integratie stad-land' van de Verordening Ruimte is het mogelijk geworden een stedelijke ontwikkeling te realiseren indien de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders zoals neergelegd in de Verordening Ruimte.

Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

- Algemene regels (hoofdstuk 2), Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3).
- Structuren (hoofdstuk 4), Integratie stad-land (artikel 9).

Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Het planvoornemen houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving aangezien de nieuwe bebouwing wordt ingepast in het bestaande structuren (bebouwd en onbebouwd).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Vr 2014) is in onderhavige situatie aan de orde, aangezien dit artikel van toepassing is op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving.

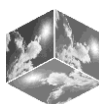
In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek haar plek krijgt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor:

- behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik.

Integratie stad - land

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling kan volgens artikel 4.2 van de Verordening Ruimte uitsluitend gelegen zijn in een bestaand stedelijk gebied.



Volgens de Verordening Ruimte is echter op basis van artikel 9.1 een stedelijke ontwikkeling in een als 'integratie stad-land' aangewezen gebied mogelijk, indien dit geschiedt in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling en mits de ontwikkeling geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. De gemeente Best heeft middels een notitie (zie paragraaf 3.3.2) hoe zij medewerking kan verlenen aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Onderhavig planvoornemen wordt aan deze notitie getoetst.

Onderhavig projectinitiatief heeft in ieder geval géén betrekking op de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein. Het projectinitiatief voorziet in nieuw stedelijk ruimtebeslag direct gesitueerd aan bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke invulling is gelegen in een bestaand maar nog niet ingevuld bouwvlak (bouwperceel), waarbinnen conform het vigerende bestemmingsplan nog 6.450 m² aan stedelijke bebouwing kan worden toegevoegd.

Het projectinitiatief voorziet slechts in de toevoeging van maximaal 3.250 m² aan bebouwing. Daarnaast past de stedelijke invulling met woningen beter in het gebied dan de toegestane disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie volgens de vigerende planologisch-juridische regeling. Dit is een duidelijke kwaliteitsverbeteringen, waarin het planvoornemen voorziet.

De stedelijke ontwikkeling betreft een uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied integratie stad-land alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en draagt tevens bij aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de verordening.

De stedelijke ontwikkeling betreft concreet de realisatie van 24 luxe appartementen in het topsegment in een gesloten residentie met daarbij behorende parkeervoorzieningen. De betreffende gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer en eigenaar van het golfcomplex. Ter plaatse is al een juridisch-planologisch bouwvlak aanwezig, waar stedelijke bebouwing kan worden gerealiseerd. De appartementen zijn bedoeld voor een specifieke en unieke doelgroep vanwege de onder te brengen (zorg)-faciliteiten en ondersteunende diensten in het appartementencomplex, zoals: permanente aanwezigheid van huismeester/ portier, bewaakt & beveiligd terrein, hoogwaardige afwerking, verpleging op afroep (extramurale zorg op alle niveaus/ gradaties), restaurant- en ontbijtservice, wellness & sportfaciliteiten en een ontmoetingsruimte.

Binnen de gemeente Best zijn geen locaties aanwezig die vergelijkbare ruimtelijke mogelijkheden bieden voor de realisatie van de 24 appartementen in het topsegment, met dezelfde specifieke eigenschappen als deze locatie, zoals uitkijkend over de golfbaan/het groene landschap, een aanwezig voorzieningenaanbod in het golfclubhuis en de aanwezige eigendomssituatie (met financiële realisatiemogelijkheden).

Het planvoornemen voorziet bovendien in zuinig ruimtegebruik aangezien er gebruik wordt gemaakt van een vigerend bouwvlak en er daardoor geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt op gronden in de gemeente Best.



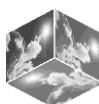
Het oprichten van een luxe appartementencomplex in het topsegment waarin bewoners in een “gesloten” residentie kunnen wonen, aangevuld met (zorg)-faciliteiten en ondersteunende diensten zoals onder meer: permanente aanwezigheid van huismeester/portier, bewaakt & beveiligd terrein, hoogwaardige afwerking, verpleging op afroep (extramurale zorg op alle niveaus/ gradaties), restaurant- en ontbijtservice, wellness & sportfaciliteiten en een ontmoetingsruimte is uniek in de Gemeente Best en directe omgeving en een welkome verrijking in het aanwezige aanbod van woonbebouwing.

Ter plaatse van het plangebied worden geen specifieke ontwikkelingen omschreven buiten de visie voor ‘Brainport-Avenue’. De realisatie van de 24 luxe appartementen in combinatie met het opheffen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een disco-nightclub en/of hotel draagt bij aan de ontwikkeling van het gebied ‘integratie stad- land’ in samenhang met de visie ‘Brainport-Avenue’. De stedelijke invulling met woningen past beter in het gebied dan de toegestane disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie. Door het opheffen van mogelijkheden voor een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie wordt een met de genoemde visie conflicterende functie opgeheven. De 24 luxe appartementen passen (beter) in de structuur van het (aanliggende) woongebied Koekoekbos/Villawijk. Bovendien wordt door middel van de landschappelijke inpassing van het appartementencomplex een belangrijke bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Voorliggend bestemmingsplan, waarin dit voornemen wordt opgenomen, voorziet in een stedelijke ontwikkeling die aansluit bij het bestaand stedelijk gebied. Het betreffende perceel sluit direct aan op de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied’ van de verordening. Het bestaande stedelijk gebied bestaat in onderhavige situatie uit het woongebied Koekoekbos. In dit kader dient tevens nogmaals benadrukt te worden dat de 24 appartementen zijn voorzien ter plaatse van een reeds aanwezig juridisch-planologisch vigerend bouwvlak (bouwperceel) met stedelijke bebouwingsmogelijkheden.

Het planvoornemen houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving aangezien de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast en aangezien de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de vigerende planologische situatie aanzienlijk wordt verbeterd (zie ook paragraaf 2.4).

Door bij de vormgeving en situering van het appartementencomplex rekening te houden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving, zal het betreffende projectinitiatief na realisatie passen in en aansluiten op de bestaande landschappelijke structuur en ruimtelijk kwaliteit en als een goede stedelijke begrenzing aangemerkt kunnen worden. Het project is bovendien, door de situering aan de bestaande stedelijk zone, niet belemmerend voor de voorziene en voorgestane zeer ruime ‘groen-blauwe’ landschapsontwikkeling (‘De groene Vlinder’ genaamd) met behoud van groene geledingen en open landschappen ten zuiden van dit projectinitiatief, als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling BeA2 in de A2-zone.



Gezien het bovenstaande past onderhavige stedelijke ontwikkeling dan ook in omvang en ruimtelijke kwaliteit ruim met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Nieuwbouw

Conform de Verordening Ruimte dient tevens nog voldaan te worden aan regels voor nieuwbouw. De regels worden beschreven in artikel 4.3 van de Verordening Ruimte (VR 2014). In dat kader voorziet deze toelichting in een verantwoording 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 bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Door de gemeente Best wordt aangegeven dat de realisatie van de 24 luxe appartementen past binnen de huidige bouwafspraken van de bestuurscommissie stedelijk gebied Eindhoven, welke zijn gebaseerd op de actualisatie van de provinciale prognose van 2011. Deze regionale bouwafspraken zijn vervat in een regionaal bouwprogramma dat is afgestemd binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Dit programma (actualisatie in 2014) gaat voor de gemeente Best uit van 2.703 woningen in de periode 2014-2023.

De raad van Best heeft in een besluit van 18 maart 2013 aangegeven uit te willen gaan van een woningbouwproductie van ca. 1.600 woningen over een periode van 10 jaar, hetgeen aanleiding gaf om de in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen aantallen fors te verlagen.

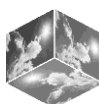
Gezien deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er nog voldoende ruimte is in de planvoorraad om de 24 luxe appartementen te verantwoorden en te realiseren.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Hier wordt bondig ingegaan op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit conform artikel 3 van de Vr 2014. Onderhavig planvoornemen bestemmingsplan voorziet in het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door het opheffen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een disco-nightclub en/of een hotelaccommodatie. Bovendien wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Doordat de realisatie van de 24 luxe appartementen gepaard gaat met een optimale landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 2.4) van de nieuwe bebouwing maar ook



met het opheffen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie, wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt ter plaatse van de bestemming 'Sport – Golfbaan' een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwd oppervlak van 3.250 m². Met deze maximale m² dat bebouwd mag worden is ook rekening gehouden bij de berekeningen van de Landschapsinvesteringsregeling en de Structuurvisie "Groene mantel met rode knopen". De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie worden in het nieuwe bestemmingsplan niet overgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan vormt dan ook de juridische verankering van deze kwaliteitsverbetering. Met het project-voornemen wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschapsstructuur ter plaatse.

Het planvoornemen is bovendien niet in strijd met de gemeentelijke plannen voor de ontwikkeling van Brainport-Avenue.

In hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de gevolgen van de 24 luxe appartementen op de sectorale aspecten.

Aangetoond wordt in dit bestemmingsplan dat het planvoornemen voldoet aan artikel 3 van de Verordening Ruimte.

Conclusie

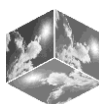
De realisatie van een complex met 24 appartementen is binnen het gebied 'Integratie stad-land' van de Verordening Ruimte als stedelijke ontwikkeling mogelijk.

De uitvoering van dit planvoornemen zorgt voor een verbetering van de planologische situatie en voor een 'goede ruimtelijke ordening'.

3.2.3 Landschapsinvesteringsregeling Best

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, maar waar vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De gemeente Best heeft in haar landschapsinvesteringsregeling gemeente Best (5 april 2013) aangegeven op welke wijze zij met de LIR omgaan.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de uitgangspunten en criteria zoals opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best. Getoetst is aan categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling. Hierbij is de nieuwe maximale bebouwing afgewogen tegen de 'oude' maximaal te realiseren bebouwing. De som hierbij is negatief, daar de grondwaarde van de nieuwe mogelijkheden lager zijn dan die in de oude situatie. Bij de bepaling van de investering is rekening gehouden met de maximale



3.250 m² dat bebouwd mag worden conform voorliggend bestemmingplan. Het resultaat van de berekeningen geeft aan dat er géén compensatie hoeft plaats te vinden omdat er geen waardevermeerdering plaatsvindt ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

Conclusie

De realisatie van de 24 luxe-appartementen op de golfbaan te Best in combinatie met het opheffen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het oprichten van een disco-nightclub en/of hotelaccommodatie, past binnen de regels van de Verordening Ruimte.





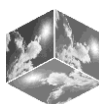
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het plangebied van de gemeente Best, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en een droombeeld voor de lange termijn. Deze visie vormt een ruimtelijk casco voor concrete projecten en plannen en fungeert enerzijds als afwegingskader en anderzijds als inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en een uitvoeringsprogramma waarin concrete projecten en plannen zijn benoemd. Deel B wordt periodiek geactualiseerd.

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt. Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners.



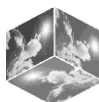


Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Aarle/Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.

Op de kaart 'Ruimtelijk fundament' behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als zijnde 'sportvoorziening'. De strategie voor de bestaande sportterreinen, waaronder het golfterrein, is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering.

Op de beleidskaart zijn ter plaatse van het plangebied de aanduidingen 'Uitbreiden aanwezige voorzieningen' en 'intensief recreatiegebied' van toepassing. Deze twee aanduidingen hebben een direct verband. Binnen deze gebieden wordt in eerste instantie ingezet op de intensivering van de (recreatieve)voorzieningen. Het planvoornemen voorziet indirect in de verruiming van de voorzieningen door meer diensten aan te bieden en heeft een direct verband met de recreatieve functie van het gebied door gebruik te maken van de voorzieningen van de golfclub.

Wonen is een belangrijk programma voor Best. Diverse locaties zijn in ontwikkeling dan wel in voorbereiding. De regionale woningopgave speelt hierbij een grote rol. Zowel kwantitatief als kwalitatief zal Best zich als woonkern de komende jaren verder ontwikkelen. Kwantitatief gebeurt dit door het toevoegen van een substantieel aantal woningen. Qua kwaliteit ligt de focus op het aanbieden van gewenste woonmilieus,



bereikbaarheid en een goede leefomgeving. Alle woonprojecten dienen zowel bij te dragen aan de kwantitatieve als de kwalitatieve doelstellingen.

Daarnaast wil de gemeente Best inspelen op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Maar dit is niet genoeg. Om te voldoen aan de vraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 luxe appartementen met uitzicht over de golfbaan, het aanwezige water en de natuur. Hiermee wordt een exclusief woonklimaat gecreëerd dat past binnen de veranderende woningvraag en het vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het planvoornemen past bovendien binnen het beleid om een substantieel aantal woningen toe te voegen.

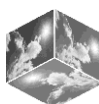
Het realiseren van luxe appartementen in het topsegment met een 'full-service-concept' is een goede aanvulling zijn op het bestaande woningaanbod in een bijzondere ruimtelijke omgeving.

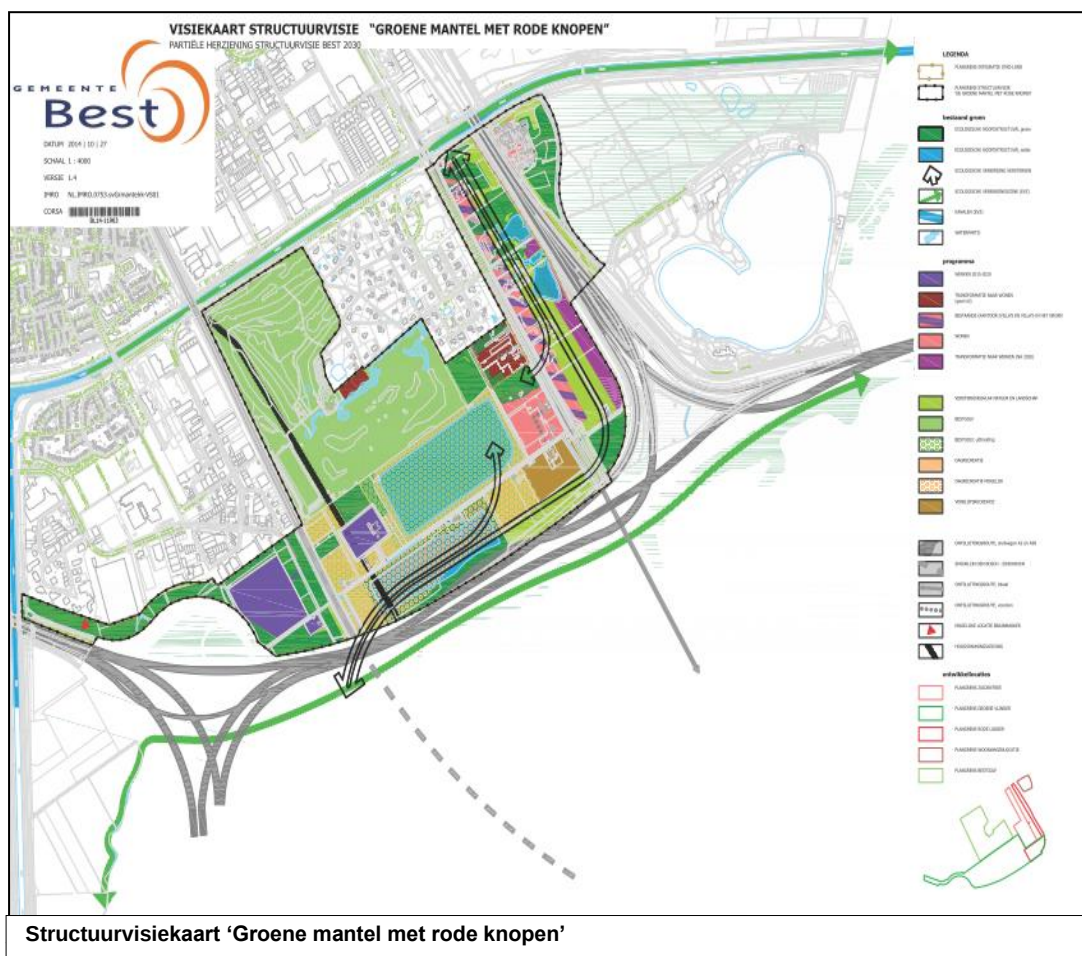
3.3.2 Partiële herziening structuurvisie Best ("Groene mantel met rode knopen")

Deze structuurvisie vormt een nadere invulling dan wel een actualisatie (herziening) van de Structuurvisie Best 2030 voor wat betreft de thema's (het ontwikkelen van) stedelijke functies, natuur en landschap.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr 2014) is voor het plangebied waarop de partiële herziening betrekking heeft de aanduiding "integratie stad-land" opgenomen. Dit betreft een gebied waar de provincie onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling toelaat, mits dat in samenhang is met een evenredige groen en blauwe landschapsontwikkeling. Onderhavig plangebied met de daarin voorgenomen stedelijke ontwikkeling valt onder de partiële herziening van de Structuurvisie Best 2030 en behoort tot de groene geleidingszone tussen Best en Eindhoven, waarbinnen kleinschalige verstedelijking mogelijk is.

Doel van de partiële herziening is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied aan de zuidzijde van de kern Best door de gewenste samenhang tussen rood en groen te benoemen, waarbij rode ontwikkelingen (rode knopen) mogelijk worden gemaakt met daarbij nadrukkelijk een bijdrage aan de samenhangende, kwantitatieve en natuurlijk groenzone; de 'groene mantel'.





In beginsel worden ontwikkelingen gehonoreerd, mits zij een bijdrage leveren aan:

- De versterking van de leesbaarheid van de 'groene mantel' zoals benoemd in de structuurvisie Best 2030.
- Het invullen van de doelstellingen van artikel 9 van de verordening Ruimte met betrekking tot het toevoegen van rood in relatie tot de compensatie groen/blauw.
- Ontwikkelingen en situaties nu, zonder de mogelijkheden voor in de toekomst te ontwikkelen 'rode ladder' en 'groene vlinder' (uit de visie "de geniale brainport-locatie") te frustreren.

Concreet dient elke rode deelontwikkeling een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van de groene buffer tussen dorp en stad.

Het in dit plan beschreven planvoornemen past bij de beschreven gewenste te ontwikkelen rode knoop in de zuidentree van Best, zijnde de locatie Villawijk/Koekoekbos met golfterrein. Hierbinnen is ruimte om appartementen te realiseren in het hoge segment die worden gecombineerd met zorg- en voorzieningenaanbod ("het zogenaamde 'full-service' concept met bijvoorbeeld fysiotherapie, fitness, wellness, extramurale zorg op afroep en maaltijdservice vanuit het clubhuis aan huis geserveerd etc.). Deze appartementen kunnen dan onder meer dienen als doorstroombemiddeling voor de huidige bewoners van Villawijk/Koekoekbos.



Met de maximale 3.250 m² dat bebouwd mag worden is rekening gehouden bij de berekeningen van de Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” (zie ook paragraaf 3.2.3). Dit blijkt uit de berekening van het aantal vierkante meters dat bebouwd mag volgens voorliggende plan (zijnde maximaal 3.250 m²) afgewogen tegen het oude bestemmingsplan of vigerende bestemmingsplan waarbij 60 % van het totale bouwvlak bebouwd mag worden (zijnde 6.426 m²). Het te bebouwen bouwvlak bedraagt in de nieuwe situatie per saldo aanzienlijk minder m², waardoor voldaan wordt aan de berekeningen van de structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” en er géén compensatie hoeft plaats te vinden.

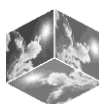
3.3.3 Woonvisie 2008

In november 2008 is de ‘Woonvisie 2008’ vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie uit 2004. In de ‘Woonvisie 2008’ wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. Op sommige thema’s zijn de veranderingen zo ingrijpend dat nieuw beleid nodig is; deze zijn opgenomen in de ‘Woonvisie 2008’. Bij andere thema’s kan worden volstaan met een kleine wijziging ten opzichte van het voorgaande beleid. Vooral senioren zijn een belangrijke doelgroep van beleid.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 luxe appartementen op de golfbaan in Best. Deze appartementen zijn in onder meer bedoeld voor senioren (55+). De beleidslijn ten aanzien van de huisvesting van ouderen wordt onderverdeeld in drie prioriteiten:

1. Ouderen moeten de kans hebben zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen.
2. Ouderen die noodgedwongen niet meer in de eigen woning kunnen blijven zouden in hun eigen woonomgeving geschikte woonruimte moeten kunnen vinden. Voor een gedeelte van deze ouderen zal de nieuwe woning te vinden zijn in "normale" woningen in het nieuwe centrum van Best. Voor een gedeelte zal vraag gestuurd maatwerk geleverd moeten worden.
3. Ouderen die willen verhuizen (wensverhuizers) vooral faciliteren als de vrijkomende woningen geschikt zijn voor andere doelgroepen. Deze ouderen zijn in principe zelfredzaam. Het woningaanbod zal voor hen de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief toenemen.

Het planvoornemen sluit het meest aan bij prioriteit 3 en voorziet in kwalitatief woningaanbod. Beoogd wordt echter om door middel van het aanbieden van deze exclusieve appartementen een vraag te genereren voor een specifieke doelgroep (senioren met aanwezigheid van zorgfuncties en overige dienstverlening). Daarmee sluit het planvoornemen aan op de woonvisie.



Notitie 'Doser en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven'

Op 9 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Best de notitie 'Doser en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld. In deze notitie geeft het college aan, gezien de huidige woningmarkt, met nieuwe woningbouwinitiatieven terughoudend om te gaan gezien de forse planvoorraad binnen de gemeente Best in allerlei stadia. Ten aanzien van nieuwe woningbouwinitiatieven hanteert het college het "Nee, tenzij" principe. Dit betekent Nee, ten aanzien van temporiseren/uitfasen van woningbouwplannen tot na 2022 en Tenzij toch ruimte geven aan nieuwe woningbouwinitiatieven die passen in de beleidsambities van de gemeente en kwalitatief aansluiten bij de behoefte van Best en goed scoren op volkshuisvestelijk en ruimtelijk aspect.

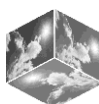
Voorliggend project voldoet aan een aantal belangrijke aspecten ten aanzien van deze notitie. Het volgende kan daarover opgemerkt worden:

- Volkshuisvestelijk wordt onder meer een bijzondere doelgroep bediend, te weten ouderen op leeftijd die behoefte hebben aan zorg en een voorzieningenaanbod op maat in een hoog segment met voldoende financiële draagkracht.
- Uit onderzoek door de ontwikkelaar is naar voren gekomen, dat binnen de gemeente Best en directe omgeving behoefte is aan een dergelijk woningconcept (kansrijk segment). In feite is een deel van de bewoners uit de naastliggende villawijk potentieel gegadigde. Dit zorgt tevens voor doorstroombmogelijkheden in voornoemde villawijk.
- Doordat een deel van de naastgelegen villawijk mogelijk de toekomstige bewoners zullen zijn, betekent dat voor deze groep dat zij kunnen blijven wonen in dezelfde wijk.

De locatie is stedenbouwkundig uniek in Best en leent zich uitstekend voor de realisatie van luxe appartementen in het topsegment. Binnen de gemeente Best zijn geen alternatieve locaties voorhanden waar een dergelijk plan tot zijn recht zou komen. Als het plan ergens tot ontwikkeling kan komen, dan biedt onderhavige locatie de meeste kans van slagen. Het project betekent tevens een gewenste stedelijke afronding van de wijk Koekoekbos/ Villawijk met wonen als overgang naar de landschappelijke groene ruimte via het golfcomplex in Best-Zuid. Er ontstaat ruimtelijk een beeld van een golfresort als exclusief woonklimaat in een landschappelijk context. Dit beeld past beter bij de ontwikkelingsopgaaf in dit deel van de gemeente Best, dan de thans toegestane planologisch-juridische ruimtelijke invulling met een hotelaccommodatie en/of een horeca-accommodatie of een disco-nightclub.

3.3.4 Archeologie in Best

Het archeologisch beleidsplan voor de gemeente Best (Ondersteboven. Archeologie in Best) verschaft een onderbouwing aan het beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg van de gemeente Best. Het vindplaatsenbestand is opgeschoond en kennislacunes zijn in beeld gebracht. Het monumentenbestand is doorgelicht en er is een actueel kaartbeeld met zo realistisch mogelijke verwachtingszones vervaardigd. Op basis daarvan is een genuanceerde beleidskaart gemaakt met beleidsregels. Na implementatie in bestemmingsplannen zorgen kaarten en regels voor een adequaat beheer van het bodemarchief en een verwerving van kennis met meerwaarde. Tevens zorgen zij ervoor dat de verplichting voor vergunning aanvragers om te laten beoordelen of de beoogde



ingreep een risico is en dan zo nodig maatregelen te treffen, zoveel mogelijk beperkt is. Tevens is door de gemeenteraad de erfgoedverordening 2010 vastgesteld, waarin de bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek de basis vormen voor de bepalingen van de verordening.

De volgende hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

1. de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken;
2. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
3. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
4. het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten;
5. de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten;
6. de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken;
7. een vergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen.

Voor het voorliggende plan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 waar nader wordt ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische aspecten van het voorliggende plangebied.

3.3.5 Luchtkwaliteitsplan Best

In 2009 is het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best vastgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

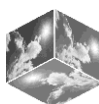
In het 'Luchtkwaliteitsplan 2009' werd uitgegaan van een 2 sporenbeleid om het aspect lucht te toetsen. Te weten:

Spoor 1

Betreft de toetsing aan bestaande wet- en regelgeving (specifieke regels).

Spoor 2

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 de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Op 8 juni 2014 heeft het college de 'Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant als beleidsregel vastgesteld die op 16 juli 2014 in werking is getreden. Hierdoor is de systematiek voor spoor 2 gewijzigd en vereenvoudigd. Spoor 2 moest vroeger worden toegepast voor alle ontwikkelingen bij alle doorgaande wegen, nu alleen nog voor 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen (ca. 10.000 motorvoertuigen of meer).

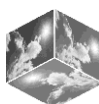
Voor een nadere beschrijving van het aspect luchtkwaliteit getoetst aan onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

1. autoverkeer wordt in overeenstemming met het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
2. autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegcategorisering biedt hiervoor de basis;
3. gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
4. te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegcategorisering biedt hiervoor de basis);
5. beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft school-omgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
6. het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;



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

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

Een stroomweg is primair gericht op het verwerken van continu stromend en doorgaand verkeer met relatief hoge snelheid. Het betreft name het auto(snel)wegennet in Nederland. Over het algemeen liggen deze wegen in Nederland enkel buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid is over het algemeen 120 of 100 km/uur. Op het grondgebied van Best zijn de rijkswegen A2, A50 en A58 stroomwegen.

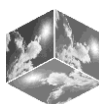
Gebiedsontsluitingswegen zijn er enerzijds op gericht om het verkeer zo snel mogelijk op het stroomwegennet te krijgen, anderzijds dienen zij om gebieden als woonwijken en bedrijventerreinen en dergelijke vlot te ontsluiten. De maximumsnelheid is binnen de bebouwde kom 70 of 50 km/uur. Binnen de categorie gebiedsontsluitingswegen is er onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen type I en type II.

Daarnaast zijn maatregelen nodig om sluipverkeer door de Bestse woonwijken tegen te gaan. Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. Het verblijven is in deze gebieden het belangrijkste aspect. Weggebruikers die het verblijfsgebied willen verlaten moeten zo snel mogelijk op wegen van een hogere orde terecht komen. Daarom is het noodzakelijk dat binnen deze verblijfsgebieden wegen ontstaan die dit verkeer naar deze wegen toe leiden, de zogenaamde erftoegangswegen type I. De overige wegen zijn de erftoegangswegen type II.

De wegen zijn door hun vormgeving van elkaar te onderscheiden. Erftoegangswegen type I zijn over het algemeen wat breder uitgevoerd en hebben vaak een kantmarkering of een fietsvoorziening. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom behoren idealiter in de 30 km/uur-gebieden. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect bereikbaarheid.

3.3.7 *Nota parkeernormen*

In 2008 heeft de gemeenteraad van Best als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) parkeernormen voor Best vastgesteld. Door onduidelijkheden in de praktijk omtrent toepassing en interpretatie van de parkeerkencijfers heeft de gemeente Best een “Nota parkeernormen” opgesteld. Deze nota (‘Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping’) is op 31 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 december 2011 in werking getreden. Op 3 november 2014 is deze nota vervangen door de ‘Nota Parkeernormen 2015’. Deze is gewijzigd vastgesteld op 30 november 2015.



De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars mag zo min mogelijk onduidelijkheid bestaan over de invulling van de parkeernormen. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Bij het opstellen van de nieuwe parkeernormen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
4. de Nota parkeernormen is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

In de nota is onder andere opgenomen waar (centrum, schil/overloopgebied of rest bebouwde kom) en wanneer (wat voor functie betreft het) aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden. Op basis van de parkeernormering uit de nota dient berekend te worden hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn (daarbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande situatie, dubbelgebruik, openbaarheid-niet openbaar). Bij de berekening van de parkeereis wordt ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie op de projectlocatie een feit is. Een ontwikkelende partij wordt niet benadeeld door een in het verleden ontstaan tekort.

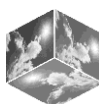
In paragraaf 5.7 onder het aspect parkeren wordt aangetoond, dat de voorgenomen planontwikkeling past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.3.8 Ontheffingenbeleid hogere waarden procedure

Decentralisatie van de hogere waarden procedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Door die wetwijziging gaan de bevoegdheden voor wat betreft het vaststellen van hogere waarden van Gedeputeerde Staten naar het college van burgemeester en wethouders. De belangrijkste consequentie van de wijziging van de Wet geluidhinder is dat het college van burgemeester en wethouders beleid kan vaststellen of hogere waarden moeten worden toegestaan en zo ja, op welke criteria ontheffingsaanvragen worden beoordeeld.

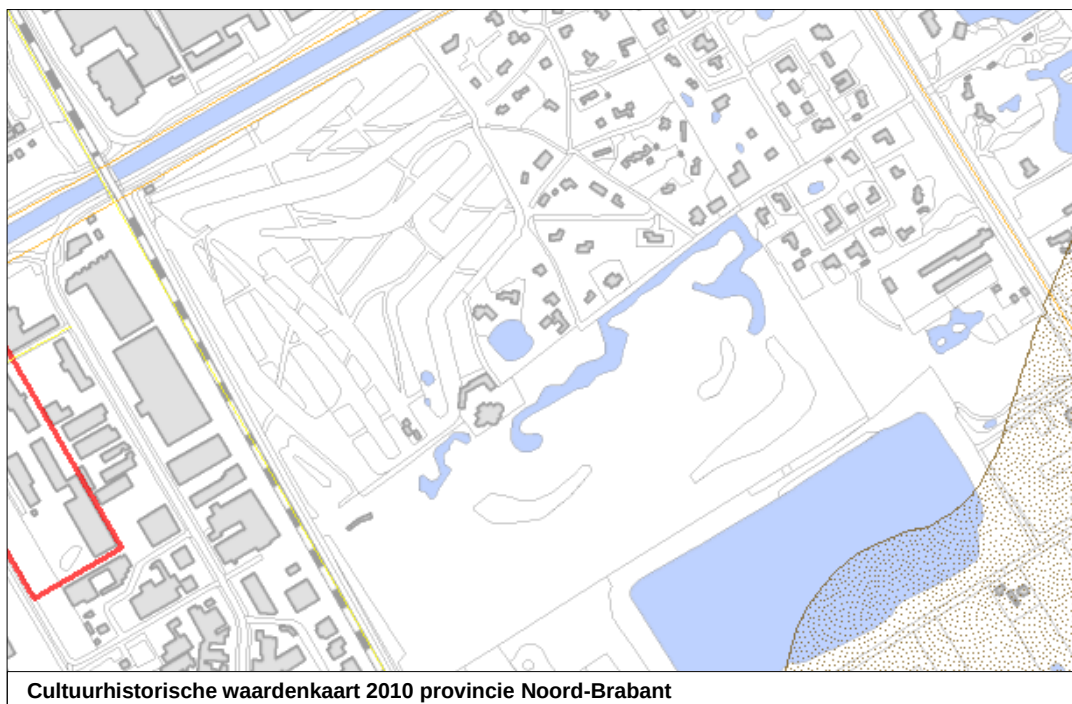
Hieronder volgt een omschrijving van de verschillende ontheffingscriteria. Vaak gaat het om een combinatie van deze hoofdcriteria.

- Bronmaatregelen zijn niet mogelijk.
- Stedenbouwkundige maatregelen zijn niet mogelijk.
- Verkeerskundige maatregelen zijn niet mogelijk.
- Landschappelijke bezwaren.
- Financiële overwegingen.



In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de akoestische situatie in het plangebied en of het noodzakelijk is om een hogere waarde procedure te doorlopen.





4 Actuele waarden

4.1 Flora en fauna

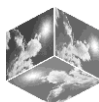
Het plangebied waarbinnen de beoogde appartementen worden gerealiseerd kent in de bestaande situatie een groene invulling met cultuurgras. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er als gevolg van het planvoornemen natuurwaarden worden bedreigd. Ter plaatse heeft dan ook een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. De rapportage van deze quickscan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

4.1.1 Effecten van het planvoornemen

Ten behoeve van het planvoornemen wordt de bestaande graslandvegetatie verwijderd, waarna er 24 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over 2 woonlagen.

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal hierdoor tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere habitats.

De kans dat er vogels in het plangebied zullen gaan broeden is zeer klein aangezien het gras ter plaatse regelmatig wordt gemaaid en er binnen het plangebied geen bomen of struiken aanwezig zijn. Aan de randen van het plangebied is echter wel begroeiing aanwezig. Om elk risico te vermijden, dient de te verwijderen vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.



Echt duizendguldenkruid is een redelijk zeldzame soort uit de gentianenfamilie, die groeit op voedselarme vochtige gronden. Omdat de soort niet beschermd is, niet staat vermeld op de Nederlandse Rode Lijst en omdat er circa 30 individuen van de soort net buiten het plangebied groeien, hoeft voor het lokale voortbestaan niet te worden gevreesd.

Het plangebied bevindt zich op circa 50 meter afstand van de (voormalige) EHS. Deze EHS valt binnen de categorie 'Droog bos met productie' en bestaat uit achtertuinen, met een bosachtig karakter. Omdat omwonenden deze tuinen frequent bezoeken en omdat er woningen tussen het plangebied en de EHS liggen, is niet te verwachten dat de komst van een appartementencomplex grote gevolgen zal hebben op de daar aanwezige natuurwaarden. Dat geldt ook voor de effecten op de natuurwaarden in Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het planvoornemen wordt bovendien landschappelijk ingepast waarbij natuurwaarden aan het gebied worden toegevoegd die tevens van toegevoegde waarde zijn voor de ecologische hoofdstructuur.

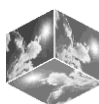
Het plangebied bevindt zich op zeer grote afstand van Natura 2000-gebieden Kempenland-West, Kampina & Oisterwijkse Vennen en Beschermd natuurmonument Kavelen. De komst van een appartementencomplex in het plangebied zal daarom geen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.

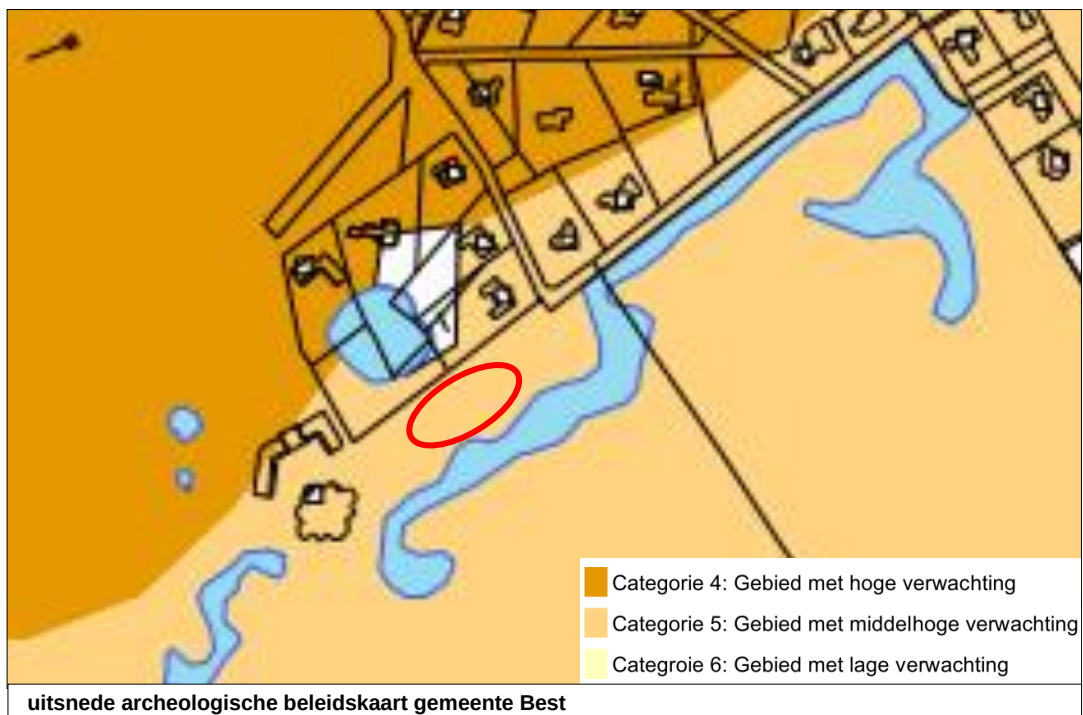
4.1.2 Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Gezien de resultaten van de quickscan hoeft geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

De grasvegetatie dient buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten. Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationale Landschappen zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1). Gezien de resultaten van de quickscan flora en fauna is het niet noodzakelijk om het plangebied in dit kader verder te onderzoeken.





4.2 Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie (met als onderlegger voor het monumentenbeleid de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2006) kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig en het is niet gelegen in cultuurhistorische of archeologische landschappen. Het planvoornemen, waarbij 24 luxe appartementen worden gerealiseerd, heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorische waarden.

4.3 Archeologie

Zoals in paragraaf 3.3.3 al is aangegeven beschikt de gemeente Best over een eigen archeologisch beleidsplan. Op basis van dit beleid kent het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter klein, doordat de dichtheid van de vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologische onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,30 meter of 0,50 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartementencomplex voor 24 appartementen in 2 bouwlagen. Als gevolg van deze ontwikkeling zal circa 3.250 m² grond worden verstoord. Er geldt dus een onderzoeksplicht. Er heeft dan ook een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

4.3.1 Conclusies

Naar aanleiding van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

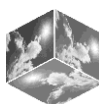
- In het veld is duidelijk zichtbaar dat boring 1, 3 en 5 enkele decimeters lager liggen ten opzichte van boring 2 en 4. Gezien de directe omgeving van het plangebied lijkt het hier niet om natuurlijke reliëfverschillen te gaan maar zijn er sterke aanwijzingen dat ter hoogte van boring 1, 3 en 5 al graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden.
- De bodem in het gehele plangebied is tot in de C-horizont verstoord geraakt. Dit wordt bevestigd door de aanwezigheid van puin, vlekken en zelfs plastic. Ook de sterk wisselende dikte van de A-horizont getuigt van deze verstoringen.
- Er is geen sprake van strategische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten aangezien de bodem tot diep in de C-horizont verstoord is geraakt.

4.3.2 Aanbevelingen

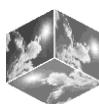
Uit het veldonderzoek is gebleken dat het gehele plangebied tot in diep in de C-horizont verstoord is geraakt. De sterk wisselende diktes van de A-horizont evenals de vele fragmenten puin en vlekken zijn hier getuige van. Afgaande op de reliëfverschillen en de bodemopbouw kan geconcludeerd worden dat er al (machinale) vergravingen in het plangebied plaatsgevonden hebben. Eventuele archeologische resten worden niet (meer) verwacht.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt geadviseerd het plangebied een vrijstelling voor nader archeologisch onderzoek te geven.

Bovenstaande aanbeveling betreft een selectieadvies. Het bevoegd gezag, de gemeente Best, heeft aangegeven niet akkoord te gaan met het selectieadvies. Zij heeft middels een 'Advies Archeologische Monumentenzorg' aangegeven dat de kans op een archeologische vindplaats nog niet worden uitgesloten. Op basis van de ligging van het plangebied op de noordflank van een dekzandvlakte met een redelijke intacte bodemopbouw geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingen van jager-verzamelaars en landbouwende gemeenschappen vanaf het Mesolithicum tot de Late IJzertijd en Nieuwe tijd. Aangezien de kans op dit soort vindplaatsen duidelijk aanwezig is, wordt verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.



In het selectiebesluit van de gemeente Best staat dat bij het grondwerk ten behoeve van de realisatie van het bouwplan archeologische begeleiding uitgevoerd moet worden. Voor dit vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding onder het protocol opgraven, dient een door het bevoegd gezag (gemeente Best) goedgekeurd programma van eisen te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Deze werkwijze is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het onderzoek dient ook te worden uitgevoerd door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Monumentenwet 1988, art. 45). Deze werkzaamheden vinden in een later stadium plaats.



5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en overige zoneringen.

5.1 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten in de vorm van 24 appartementen. Het is mogelijk dat de geluidscontouren van vliegbasis Eindhoven, de spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch of andere geluidsbronnen invloed hebben op de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde appartementen.

Indien een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Industrieterrein

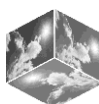
Op een afstand van ruim 375 meter van het plangebied is het gezoneerde industrieterrein 't Zand gelegen. De afstand van dit industrieterrein is dermate groot dat de bijbehorende geluidzone niet van invloed is op het plangebied.

Luchthaven

Het te realiseren appartementencomplex is gesitueerd buiten de 35 Ke-contour vanwege vliegbasis Eindhoven (luchtzijdig geluid). Dit is afgeleid op basis van de nieuw zonering die wordt verwerkt in het Rarro.

Het bouwplan is niet gelegen binnen de 50 dB(A)-contour ten gevolge van het landzijdig geluid van de vliegbasis. Het landzijdig geluid wordt daarom als niet-relevant beschouwd voor de realisatie van het bouwproject. Zie de akoestische onderzoeken die als bijlage 8 en 10 zijn opgenomen.

Op basis van de kaart in de rapportage van Cauberg Huygen blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de 35 Ke contour van de vliegbasis Eindhoven. Op basis van het Rarro (ingegaan 1-7-2016) blijkt dat de locatie gelegen is buiten de Ke contouren. Dat betekent dat de huidige situatie gunstiger is dan het uitgangspunt van het akoestisch onderzoek en dat Cauberg Huygen van een worst case is uitgegaan. Daar de worst case geen belemmering voor de woningen vormt, vormt dit nieuwe uitgangspunt ook geen belemmering. Hier is woningbouw toegestaan.



Spoorweglawaai en verkeerslawaai

Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden om de geluidbelasting op de gevels van de appartementen te berekenen (Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder). De rapportages van het akoestisch onderzoek en bijbehorende notities zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting (bijlagen 7 en 9). Daarnaast zijn nog aanvullende notities opgesteld waarmee de geluidbelasting van het (spoor)weg lawaai op de grens van het beoogde bouwvlak in beeld is gebracht. Deze notities zijn opgenomen in bijlagen 8 en 10 bij deze toelichting.

Tevens is het mogelijk dat het planvoornemen gevolgen heeft op de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige objecten in de omgeving. Dit aspect is ook meegenomen in de akoestische onderzoeken en bijbehorende notities. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd.

5.1.1 Akoestische onderzoeken Wet geluidhinder (hierna Whg) – spoorweglawaai

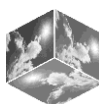
Spoorweglawaai

De geluidzone van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel (traject 771) overlapt het plangebied. Een toetsing aan de bepalingen uit de Wgh is daarom uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van het bouwplan. De geluidbelasting vanwege spoorweglawaai bedraagt maximaal 59 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt gerespecteerd volgens de uitgevoerde akoestische onderzoeken.

Voor het projectinitiatief wordt voorgesteld een hogere waarde procedure te doorlopen. Voor het toepassen van deze hogere waardenprocedure geldt het geluidbeleid van de gemeente Best. Voldaan dient te worden aan hoofd- en subcriteria voor ontheffing. Dit betekent dat bij vaststelling van het bestemmingsplan ook het hogere waardenbesluit vastgesteld moet zijn en voldaan moet zijn aan de eisen van het hogere waardenbesluit van de gemeente Best.

Volgens het ontheffingsbeleid van de gemeente Best dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Bij het bepalen of sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte wordt ook gekeken naar niet wettelijke bronnen.

De geluidskwaliteit wordt als voldoende beschouwd voor woningen in stedelijk gebied, mits alle woningen op de ontwikkellocaties zijn voorzien van minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing een geluidluwe buitenruimte. Bij een geluidluwe gevel is de gecumuleerde geluidsbelasting per bronsoort (wegen, spoorwegen, industrie) niet hoger dan 53 dB voor wegen en 55 dB voor spoorwegen. Het gaat dus om de totale geluidsbelasting van alle relevante wegen samen en om de totale geluidsbelasting van alle relevante spoorwegen samen.



De betreffende appartementen worden gerealiseerd binnen het vigerend langwerpige bouwvlak. Gelet op de omvang van het te realiseren appartementencomplex, de situering van het bouwvlak en de landschappelijke situatie ter plaatse, dient het beoogde appartementencomplex parallel aan de Patrijslaan gesitueerd te worden. Een andere situering is met name vanuit landschappelijk oogpunt en fysieke terreininrichting (aanwezige golfholes) niet mogelijk. Ongeacht een mogelijk situeringsoptimalisering van het project op bouwplanniveau (mogelijk met lichte knik) zal de geluidsbelasting ter plaatse aan de noord- en zuidzijde de voorkeursgrenswaarde overschrijden.

De langwerpige stedenbouwkundige situering van het bouwvlak bepaalt tevens de interne ruimtelijke inrichting van de appartementen met de verblijfsruimten en buitenruimte. De zijgevel van het appartementencomplex, gericht naar het spoor zal geluidluw zijn. Op bouwplanniveau wordt bekeken of door middel van een bouwkundige constructie (vliesgevel) aan de noordzijde van het te realiseren appartementencomplex een geluidluwe zijde dan wel een minst geluidbelaste zijde kan worden gecreëerd, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit wordt uitgewerkt in het bouwplan en getoetst tijdens de omgevingsvergunning procedure. Het aanbrengen van een vliesgevel aan de zuidzijde van het bouwproject is niet wenselijk (zicht/bezinning). Opgemerkt kan worden dat het bouwvlak, een bestaand planologisch-juridisch vastgesteld bouwvlak betreft, dat fysiek nog niet is ingevuld met bebouwing en gezien kan worden al onderdeel van de bestaande planologisch-juridische stedelijke structuur van de gemeente Best. Het betreffende bouwvlak wordt in het bestemmingsplan 'Villawijk, Koekoekbos en golfterrein', qua situering conform de bestaande vigerende planologisch-juridische regeling overgenomen.

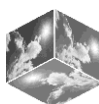
Op bouwplanniveau zal voorzien worden in voldoende gevelisolatie om een binnen niveau te garanderen conform het bouwbesluit.

Door de situering van het appartementencomplex vervult het gebouw een akoestische afschermdende functie voor de bestaande woningen aan de Zilvermeeuwlaan/Patrijslaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, zijn onvoldoende doeltreffend dan wel stuiten op bezwaren van:

- stedenbouwkundige aard (vanuit het planologisch-juridisch aanwezige bouwvlak/ ruimtelijke situatie en bestaande terreininrichting / golfholes);
- verkeerskundige aard (intensiteiten en rijsnelheid zijn niet beïnvloedbaar);
- landschappelijke aard (vanuit de gewenste openheid van het landschap);
en/of
- financiële aard (zeer hoge kosten verbonden aan realisatie van overdrachtsmaatregelen).

Er kan dientengevolge in alle redelijkheid niet verlangd worden bron- en/of overdrachtsmaatregelen te treffen. Voorgesteld wordt derhalve een hogere waarde procedure voor het project te doorlopen.



Op 1 februari 2016 is bij de gemeente Best een verzoek ingekomen tot het opleggen van een hogere waarde ten gevolge van het railverkeer van de spoorlijn Eindhoven – Boxtel voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder voor het realiseren van de 24 appartementen. Op 27 juli 2016 is besloten om deze hogere waarde te verlenen (besluitnummer IN16-03244). Dit besluit is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

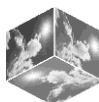
Ook is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische consequenties zijn van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van wegverkeer (regulier verkeer inclusief aan- en afrijden toekomstige bewoners) een maximale geluidbelasting wordt berekend van 47 dB(A). Dit is niet hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A). De toename van de geluidbelasting bij de bestaande geluidgevoelige bestemmingen bedraagt maximaal 3 dB ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plan. In onderstaande afbeelding is aangegeven (rood vlak) in welke zone binnen het plangebied niet zonder meer kan worden geparkeerd. Indien maatregelen (zoals een geluidscherm) worden getroffen is het wellicht wel mogelijk om hier te parkeren. Zonder maatregelen kan niet voldaan worden aan de richtwaarde van 70 dB(A) bij het aangrenzende geluidgevoelige object. Buiten de 'niet parkeren zone' wordt de 70 dB(A) zone wel gerespecteerd ter plaatse van de omliggende woningen.



In het rood aangegeven vlak mag niet geparkeerd worden.

5.1.2 Aanvullend akoestisch onderzoek- notitie 1

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een aanvulling gedaan op het uitgevoerde akoestische onderzoek zoals opgenomen in bijlage 7. In het onderzoek van november 2012 zijn de geluidbelastingen bepaald vanwege (onder andere) spoorweg- en wegverkeerslawaaï ter plaatse van het bouwplan.



Daarbij zijn de geluidbelastingen bepaald op de gevels van het bouwblok (conform de destijds actuele tekeningen).

De stedenbouwkundige invulling van het plan is echter nog niet definitief. De mogelijk bestaat nog om het bouwblok te schuiven binnen het bebouwingsvlak.

Ten behoeve van de aanvraag hogere grenswaarden worden de maximale consequenties inzichtelijk gemaakt ten gevolge het spoorweglawaai en het wegverkeerslawaai. Daartoe worden de geluidbelastingen bepaald ter plaatse van de grenzen van het bebouwingsvlak.

In de notitie worden de uitgangspunten en resultaten van de aanvullende berekeningen samengevat.

In tabel 1.1 en 1.2 worden de geluidbelastingen gepresenteerd. Daarbij zijn alleen de geluidbelastingen weergegeven in de maatgevende rekenpunten.

Tabel 1.1: Geluidbelastingen Spoorweglawaai

Reken-Punt	Reken-hoogte [m]	Geluidbelasting Lden [dB]*
05	1,5	58
05	4,5	60
04	1,5	58
04	4,5	60
03	1,5	58
03	4,5	60
06	1,5	58
06	4,5	60

* Geluidbelastingen inclusief toeslag 1,5 dB vanwege geluidproductieplafond.

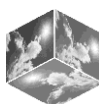
Tabel 1.2: Geluidbelastingen wegverkeerslawaai (gecumuleerd)

Reken-Punt	Reken-hoogte [m]	Geluidbelasting Lden [dB]*
25	1,5	53
25	4,5	52
26	1,5	53
26	4,5	52
24	1,5	53
24	4,5	52
27	1,5	51
27	4,5	51

*Geluidbelastingen exclusief aftrek conform art. 110g Wgh

Uit tabel 1.1 blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn maximaal 60 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt gerespecteerd.

Uit eerder onderzoek is reeds gebleken dat de bron- en overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouw- en verkeers-



kundige, landschappelijke en/of financiële aard. Derhalve wordt geadviseerd voor het plan een hogere waarden procedure te doorlopen. Daarbij wordt geadviseerd om een hogere waarde aan te vragen van 60 dB vanwege spoorweglawaai voor het hele plan (24 appartementen). Dit betekent dat bij vaststelling van het bestemmingsplan ook het hogere waardenbesluit vastgesteld moet zijn.

Cumulatie geluidbelastingen(spoor en weg)

Naast de spoorweg en het daarbij behorende spoorweglawaai is tevens het wegverkeerslawaai in beeld gebracht van de niet gezoneerde 30-km wegen de Patrijslaan en de Zilvermeeuwlaan. Hierdoor zijn gecumuleerde geluidbelastingen bepaald vanwege het spoorweg- en wegverkeerslawaai. (zie akoestische rapportage in bijlage 9 en de aanvullende notities in bijlagen 10 en 11).

Ten aanzien van de berekende geluidbelastingen vanwege het wegverkeerslawaai zijn geen wettelijke grenswaarden van toepassing. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer- en spoorweglawaai bedraagt maximaal 55 dB(A). Het woon- en leefklimaat kan daarmee als matig gekwalificeerd worden (zie bijlagen 9, 10 en 11).

5.1.3 Aanvullend akoestisch onderzoek- notitie 2 en notitie 3

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een aanvulling gedaan op eerder uitgevoerde akoestische onderzoeken. Er zijn enkele opmerkingen uit eerdere beoordelingen van de akoestische onderzoeken beantwoord.

In de aanvullende notitie 2 (zie bijlage 10) zijn de geluidbelastingen bepaald vanwege (onder andere) spoorweg- en wegverkeerslawaai ter plaatse van de gevels van voorgenomen bouwplan binnen het bouwblok, zodat de mogelijkheid bestaat om nog binnen het bouwvlak te schuiven met het ontwerp. Uit de berekeningen blijkt dat op de aangegeven rekenpunten (op grens bouwvlak) de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn maximaal 60 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

In de aanvullende notitie 3 (zie bijlage 11) is de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting $L_{eqm,mkm}$ ten hoogste 55dB(A) bedraagt. Het woon- en leefklimaat kan daarmee als matig gekwalificeerd worden.

Verkeersaantrekkende werking

Ten aanzien van de pieken ten gevolge van het dichtslaan van portieren blijkt uit de bijlage bij rapport 20121245-01 d.d. 24 augustus 2012 (bijlage 7) niet dat wordt voldaan aan de richtwaarde van 70dB(A) etmaalwaarde.

In de rapportage zijn de pieken ten gevolge van het parkeren gemodelleerd middels de bronnen P01 tot en met P06 (zie figuur 1 in bijlage 9).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de streefwaarde wordt overschreden ten gevolge van de bronnen P02, P03 en P04. Ten gevolge van de overige bronnen wordt de streefwaarde wel gerespecteerd. Door een parkeerverbod in te stellen ter plaatse van de bronnen P02, P03 en P04 wordt aan de streefwaarde voldaan. Het parkeerverbod geldt voor een zone van circa 30 meter lengte en is op de verbeelding (gekoppeld aan de regels) nader aangeduid als 'parkeerterrein uitgesloten'.



5.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de Wet bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In het kader van onderhavig planvoornemen is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens is in het vooronderzoek de onderzoeklocatie als “onverdacht” beschouwd. Op basis van dit gegeven is in augustus 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

Uit de analyseresultaten van dit onderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie en sterk verontreinigd met Polychloorbifenylen (som PCB). Naar aanleiding hiervan is de aangetroffen verontreiniging in het grondmengmonster MM1 uitgesplitst en nader geanalyseerd. Na uitsplitsing in vier separaat geanalyseerde deelmonsters is de sterke verontreiniging niet meer aangetroffen.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater is licht een lichte verontreiniging met xylenen aangetroffen.

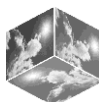
Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt géén belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.



Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteits-onderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best sluit hier ook op aan en legt beperkingen op aan de realisatie van milieugevoelige objecten nabij onder ander snelwegen.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

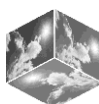
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging die zouden kunnen leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van luxe 24 appartementen. Daarmee is sprake van een toename van 24 woningen aanhakend aan een bestaand woongebied. De betreffende situaties zijn op grote afstand van een snelweg, provinciale weg of andere drukke wegen (Eindhovenseweg zuid) gesitueerd en bovendien betreft het niet zogenaamde 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen. De 'Handreiking gevoelige



bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' (zie paragraaf 3.3.6) heeft namelijk geen invloed binnen de van toepassing zijnde zones van drukke wegen voor woningen. In de nabijheid van het plangebied zijn bovendien geen veehouderijen aanwezig.

De planontwikkeling binnen het plangebied kan daarom worden gezien als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit aangezien de 3% grens pas wordt overschreven bij woningbouwontwikkelingen van 1.500 woningen of meer. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

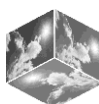
5.4 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is daarom zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

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

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

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.





Een woning is weliswaar een geurgevoelig object, er zijn geen bronnen van industriële geurhinder in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen agrarische veehouderijbedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de woningen. Het aspect geur behoeft dan ook geen nader onderzoek.

5.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Het planvoornemen wordt beïnvloed door diverse risicobronnen. Er heeft dan ook een onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidsaspecten. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Risicobronnen: Alle risicobronnen in de omgeving zijn in kaart gebracht en de resultaten staan hieronder kort weergegeven.



5.5.1 Bedrijven:

In het plangebied of de omgeving ervan zijn geen bedrijven gelegen waarvan het invloedgebied reikt tot over het plangebied.

5.5.2 A2:

Afstand A2 – plangrens ca. 880 meter.

Vooruitlopend op Basisnet: vereiste afstand > 200 meter, EV géén belemmering.

5.5.3 A50:

Afstand A50 – plangrens ca. 790 meter.

Vooruitlopend op Basisnet: vereiste afstand > 200 meter, EV géén belemmering.

5.5.4 Spoorlijn Eindhoven – Boxtel:

Afstand spoor – plangrens ca. 370 meter.

Vooruitlopend op Basisnet: vereiste afstand > 200 meter, EV géén belemmering.

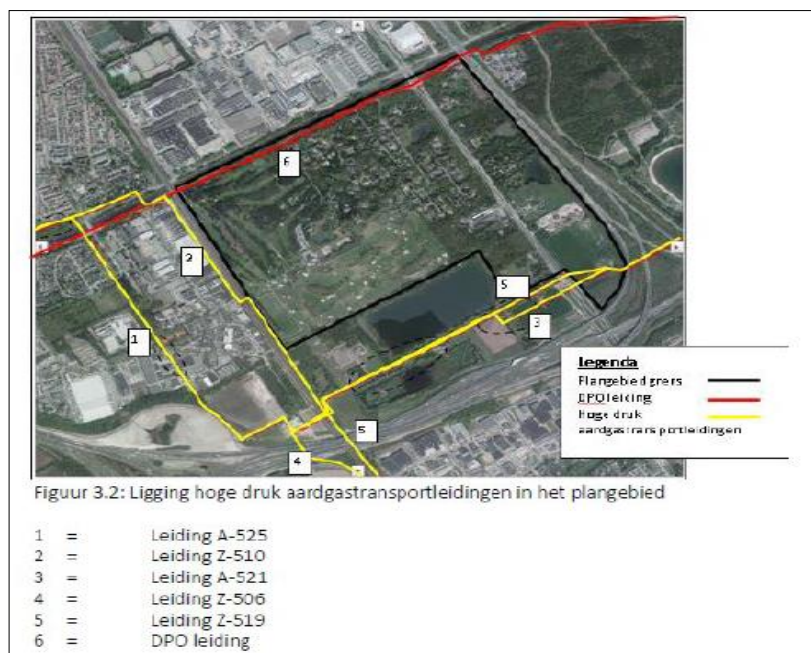
5.5.5 Vliegveld

- PR 10-5 reikt niet tot plangebied, binnen PR 10-6 contour staat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toe: plaatsgebonden risico vormt geen knelpunt;
- Groepsrisico overwegingen zijn integraal gemaakt in samenwerking met SRE, verdere
- Groepsrisico verantwoording is niet verplicht.

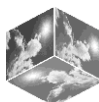
5.5.6 Wilhelminakanaal:

Afstand Wilhelminakanaal – plangebied ca. 560 meter.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het kanaal is dermate laag dat EV géén rol speelt voor het plangebied.



Ligging hoge druk aardgas transportleidingen in het plangebied



leiding	Diameter (mm.)	Druk (bar.)	100% letaalgrens (m)	Invloedsgebied (m) (1% letaalgrens)	Werkelijke afstand leiding-plangebied (m)
1 (A 525)	322	66,2	80	170	790
2 (Z-510)	219	40	50	95	371
3 (A-521)	457	66,2	110	240	604
4 (Z-506)	322	40	70	140	790
5 (Z-519)	322	40	70	140	604
Deze leidingen zijn dus niet relevant in het kader van externe veiligheid.					

5.5.7 Buisleidingen:

In de omgeving van het plangebied liggen 5 hogedruk aardgastransportleidingen en 1 Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)-leiding. Bovenstaande buisleidingen zijn gelegen leiding.

Hogedruk aardgastransportleidingen

In en rond het plangebied liggen 5 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

De voor externe veiligheid relevante kenmerken van deze leidingen zijn weergegeven in onderstaande tabel samen met de 100% letaalfstanden, de invloedgebieden en de werkelijke afstanden.

De afstanden van de leidingen tot het plangebied zijn in werkelijkheid:

Afstand DPO-leiding tot plangebied: 510 meter.

De DPO-leiding is niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Zelfredzaamheid:

DPO-leiding

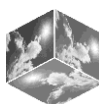
Professionele risicokaart geeft aan:

- PR 10-6 = 0 meter
- Effectafstand dodelijk: 25 meter

De ontwikkeling maakt mogelijk dat bepaalde zorgarrangementen kunnen worden afgenomen. In het kader van het 'full-service-concept' wordt binnen het appartementen-complex tevens extramurale zorg aangeboden. Extramurale zorg betreft het aanbod van zorg- en dienstverlening en begeleiding dat beschikbaar is voor mensen die zelfstandig in de thuissituatie wonen. Benadrukt dient te worden dat de bewoners van het appartementencomplex zelfredzaam zijn. De zorg gaat niet zover dat niet-zelfredzame bewoners hier kunnen worden gehuisvest.

5.5.8 Conclusies

Het plangebied is voor wat betreft het aspect externe veiligheid niet gelegen in enig invloedsgebied. Bij transport van gevaarlijke stoffen over weg en spoor is vooruit gelopen op de invoering van Basisnet. Het aspect externe veiligheid geeft geen belemmering voor wijziging van het bestemmingsplan voor het plangebied. Het groepsrisico van alle risicobronnen ligt onder de oriëntatiewaarde. Ook de appartementen leveren effectief geen



toename van het groepsrisico op. Dit betekent dat verantwoording van het groepsrisico niet verplicht is.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de realisatie van de appartementen. Wel is het clubhuis van het golfcentrum Best op een afstand van ongeveer 50 meter van het nieuwe appartementencomplex gelegen. Dit betreft conform de risicokaart van de provincie Noord-Brabant een kwetsbaar object. Het planvoornemen met betrekking tot de realisatie van 24 appartementen heeft echter geen invloed op dit kwetsbare object. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' dient de afstand van het clubhuis tot milieugevoelige objecten, zoals woningen, minimaal 30 meter te zijn. Het planvoornemen voldoet hieraan. Ook is in de VNG-publicatie een minimaal aan te houden afstand tot een golfbaan opgenomen. Deze dient 10 meter te zijn. Ook hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Een en ander is door middel van een akoestisch onderzoek horecalawaai (bijlage 6) bevestigd. Met het onderzoek is aangetoond dat in en rond de appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en tevens is aangetoond dat de horecagelegenheid in het clubhuis behorende bij het golfcomplex niet wordt ingeperkt in de bedrijfsvoering door de komst van de nieuwe appartementen.

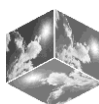
Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen;
- met betrekking tot het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{ar,Lt}$) ten gevolge van pratende mensen op het buitenterras en voertuigbewegingen op zowel de parkeerplaats als rondom de horecagelegenheid kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde streefwaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde;
- met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{amax}) ten gevolge van pratende mensen op het buitenterras en voertuigbewegingen op zowel de parkeerplaats als rondom de horecagelegenheid kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde;
- met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan enerzijds worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is en anderzijds dat de afstand van de nieuwe appartementen tot de openbare weg dusdanig groot is dat ten allen tijde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een groter projectgebied (Koekoekbos, Villawijk en golfterrein) dat extern ontsloten wordt op 4 punten. Het betreft drie aansluitingen op De Dieze en 1 aansluitpunt op de parallelweg langs de Eindhovenseweg-Zuid.



De project-locatie kan direct bereikt worden via de Patrijslaan (aansluitend op de parallelweg naast de Eindhovenseweg-Zuid). Daarnaast is de projectlocatie vanuit De Dieze ook via een minder directe weg te bereiken via de Fazantlaan/Patrijslaan en de Arnold P. Nosseklaan/Patrijslaan.

Een ontsluiting over de Golfaan en de parkeervoorzieningen behorende bij de Golfclub is niet mogelijk omdat deze een deel van deze structuur (de parkeervoorzieningen) niet openbaar toegankelijk is.

Aan de Patrijslaan is fysiek al een toegangspoort aangebracht (zie foto pagina 7) ten behoeve van het golfterrein.

Voor het nieuw te realiseren appartementencomplex verdient het de voorkeur dat gebruik gemaakt gaat worden van dit al aanwezige ontsluitingspunt.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen dat onderhavige ontwikkeling extra genereert (144 voertuigbewegingen per etmaal – uitgaande van worstcasescenario: zie akoestisch onderzoek in bijlage 7) kan opgemerkt worden, dat deze toename aan verkeersbewegingen door het voorgestane aantal te realiseren woningen zodanig is, dat aanvullende maatregelen in de openbare ruimte niet nodig zijn. De betreffende wegen kunnen de dagelijkse voertuig-bewegingen, zonder aanpassingen aan de wegruimte, opvangen.

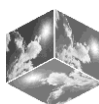
Parkeren

Door de gemeente Best zijn parkeernormen vastgesteld op basis waarvan getoetst moet worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Inmiddels zijn deze parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen 2015 (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2014 en gewijzigd vastgesteld op 30 november 2015).

Uitgangspunt bij de parkeernormering is, dat elke initiatiefnemer van (bouw)plannen verantwoordelijk is voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten. Tevens dient de parkeervoorziening qua maatvoering te voldoen aan de CROW-voorkeursmaatvoering.

Op basis van de parkeernormen dient berekend te worden hoeveel parkeerplaatsen ongeveer benodigd zijn (daarbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande situatie, dubbelgebruik, openbaarheid-niet openbaar).

Bij de berekening van de parkeereis wordt ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie op de projectlocatie een feit is. Een ontwikkelende partij wordt niet benadeeld door een in het verleden ontstaan tekort. Voor de betreffend projectlocatie (gebied: “Rest, bebouwde kom”), dienen de volgende parkeernormen te worden gehanteerd: voor wonen (nieuwe appartementen) 1,8 parkeerplaatsen per woning (bezoekersaandeel 0,3 parkeerplaatsen per woning).





Voor de bestaande situatie in het projectgebied, geldt dat er ter plaatse geen parkeerplaatsen als bestaande situatie meegerekend kunnen worden.

Voor de nieuwe situatie in het projectgebied, geldt het volgende uitgangspunt: woning (appartementen): $1,8 \times 24 = 43,2$ parkeerplaatsen.

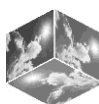
Het voorafgaande betekent, dat de parkeereis voor de nieuwe situatie afgerond 44 parkeerplaatsen betreft.

In de voorgestane planontwikkeling is voorzien in de aanleg van tenminste 44 parkeerplaatsen op het terrein, gelegen ten noorden van het te realiseren appartementen-complex.

De aan te leggen parkeervoorzieningen in het projectgebied worden uitgevoerd conform de voorgeschreven maatvoering en er wordt rekening gehouden met de conclusie uit het akoestisch onderzoek (bijlage 7) inzake het niet projecteren van parkeervoorzieningen direct aan de perceelgrens van het woonperceel Zilvermeeuwlaan 12.

5.8 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.



Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2.000 woningen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 24 luxe appartementen. Deze woningbouwontwikkeling ligt met 24 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten (zie hoofdstuk 4 en 5) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.- (beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Het is verplicht in een toelichting van een ruimtelijk planvoornemen te verantwoorden op welke wijze rekening gehouden is met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat beschreven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

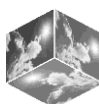
De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het ruimtelijk plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van dit ruimtelijke plan. De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De watertoets is daarom een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen al in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. De kern bestaat uit eens set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterschap De Dommel

De gemeente Best valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het waterschap de Dommel. Het waterbeleid van Waterschap De Dommel is neergelegd in het 'water-beheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'', dat op 1 januari 2016 in werking is getreden. Dit Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe deze doelstellingen gerealiseerd gaan worden. Hierdoor weten alle gebruikers van het water in ons beheergebied waar we voor staan, wat de uitdagingen zijn voor de komende planperiode en wat gebruikers van ons mogen verwachten.

Het brede palet aan werkzaamheden die voortvloeien uit de verplichtingen en gemaakte afspraken, is onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;



- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de beleidsuitgangspunten, zoals deze ook door het Waterschap De Dommel met betrekking tot het duurzaam omgaan met water worden gehanteerd en door de gemeente Best worden onderschreven.

Één van de beleidsterreinen die aan de orde komen is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. Uitgangspunt is maximaal afkoppelen, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer naar de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de waterlopen, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater.

Bij eventuele herontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Waterschap De Dommel.

Door waterschap De Dommel is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Voor alle kleine tot middelgrote plannen is één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Daarmee wordt een plan relatief eenvoudig getoetst op hydrologische neutraliteit.

Nieuwe plannen dienen in ieder geval te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft (hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie). Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige gebruiksfuncties in het projectgebied en het beïnvloedings-



gebied. Dit betekent onder meer dat het water niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, door zoveel mogelijk water vast te houden in het plangebied.

De uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven. Deze zijn:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
4. Water als kans (creatief ontwerpen)
5. Meervoudig ruimtegebruik (efficiëntere omgaan met de beschikbare ruimte)
6. Voorkomen van vervuiling
7. Wateroverlast-vrij bestemmen
8. Waterschapsbelangen respecteren (bestaande functies niet hinderen en vrije ruimte voorzien)

Voor alle plannen boven de 2.000 vierkante meter wordt de toetsing aan het Waterschap gemeld en wordt indien nodig advies gevraagd. Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn.

Watertoets

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. Het infiltratieonderzoek en de waterparagraaf zijn opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. In het waterhuishoudkundige onderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Omdat de ontwerpen voor het plangebied nog niet voldoende concreet zijn, en de invulling van de waterberging en het ontwerp van het plangebied integraal wordt uitgevoerd, is nog geen detailontwerp gemaakt. Wel is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het aantal benodigde m³ aan waterberging garandeert.

Algemeen

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen.

Hergebruik kan overwogen worden bij nieuwbouwplannen. Het hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden. Beter toepasbaar is de aanleg vegetatiedaken. Dit geeft een



verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag en verhoogt de isolatiewaarde maar vraagt een hogere investeringskost. Eventueel is hergebruik voor het besproeien van de tuin mogelijk (gebruik hemelwatertank).

Afkoppelen van neerslag is goed te realiseren. Het inrichten van berging- en infiltratievoorziening(en) binnen het plangebied is goed mogelijk. De voorkeur gaat hierbij uit naar de inrichting van bovengrondse voorzieningen. Het afgekoppelde hemelwater afkomstig van de daken en overige verhardingen kan binnen het plangebied via berging en infiltratie inzijgen naar de bodem.

Alle afgekoppelde neerslag zal via bv. lijnafwatering, molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal (duurzaam d.m.v. dubo-materialen) naar de infiltratie- en bergings-voorziening(en) worden afgevoerd.

Infiltratie

Een infiltratievoorziening is goed realiseerbaar binnen het plangebied, afhankelijk van locatie waar deze aangelegd wordt.

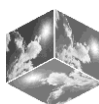
Beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorgegevens, geven aan dat de bodem ter plaatse van het plangebied tot circa 2 m-mv. hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer fijn, zwak tot matig siltig. Hieronder is een leemlaag waargenomen (tot ca. 3 m-mv.).

Het resultaat verkregen uit de "Porchettests" hebben een gemiddelde verticale infiltratiesnelheid van circa 2 tot 10 meter per dag. Dit is een matige tot goede waarde voor een Porchetttest, die de matige doorlatendheid van het bodemtraject 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld illustreert. De gemeten waarden komen overeen met de literatuurwaarden. De verticale infiltratiesnelheid is een factor 10 tot 50 kleiner. De aanleg van een infiltratievoorziening is mogelijk binnen het plangebied.

Voor infiltratievoorzieningen zijn er diverse mogelijkheden. Voor een bovengrondse infiltratievoorziening wordt gedacht aan een wadi of een verlaagde terreingedeelte.

Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Voor uitbreidingen met nieuw verhard oppervlak tussen de 2.000-10.000 m² dient een compenserende voorziening van 60 mm. Gezien de ligging in een bebouwde omgeving (conform de Keurkaart) is geen verminderingsfactor van toepassing. Voor het bijkomend verhard oppervlak dient een voorziening circa 170 m³ te kunnen verwerken. Omdat momenteel ook het hemelwater van de bestaande verharding ten westen naar de verlaging in het plangebied stroomt, wordt geadviseerd om een voorziening voor de gehele toekomstige verharding van ca. 4.800 m² aan te leggen (berging van ca. 288 m³).

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater vanaf de bestaande hoger gelegen terreinen. Gezien de lagere ligging van een gedeelte van het plangebied is een vloerpeil gelijkaardig aan de omliggende



bebouwing geadviseerd (ca. 18,4 m +NAP of hoger). In ieder geval dient minimaal boven de 16,5 m +NAP gebouwd te worden (GHG+0,5 m).

Bij infiltratie nabij/onder het gebouw (voornamelijk rondom en met inhammen onder het gebouw) is een oppervlak van ca. 1.500 m² beschikbaar (zie schetsontwerp bijlage 5 van bijlage 5). Bij een bui van 60 mm is dan tijdelijk circa 19 cm water aanwezig. De voorziening is na ruim 5 uur terug leeg. Indien een kleinere (diepere) voorziening wenselijk is, kan dit centraal tussen de nieuwbouw. Door een voorziening met een diepte van max. ca. 1,2 m en oppervlak van 300 m² is de hoeveelheid binnen 24 uur verwerkt maar is wel langer water zichtbaar.

Een andere oplossing kan gezocht worden in het bestaande oppervlaktewater. Gezien het grote wateroppervlak van ca. 17.000 m² is bij een bui van 60 mm een verhoging van enkele centimeters te verwachten. Als deze gebruikt wordt, dient nader onderzocht te worden of dit mogelijk is en de bijkomende aanvoer geen overlast veroorzaakt. Voor het afstromend water van het parkeerterrein is dan in elk geval de tussenplaatsing van een zuiverende voorziening (vb. wadi) noodzakelijk om de kwaliteit van het bestaande oppervlaktewater niet nadelig te beïnvloeden.

Afvalwater

Aangezien binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is, vindt geen afvoer van afvalwater plaats. In de openbare wegen Zilvermeeuwlaan en Patrijslaan ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een gemengd rioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten. Dit stelsel is aangesloten op een persleiding vanwaar het afvalwater naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Sint Oedenrode wordt getransporteerd.

Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool binnen het plangebied. Dit nieuwe stelsel zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de openbare weg. Voor de toename aan afvalwater en de aansluiting (en aanvraag) dient contact opgenomen te worden met de gemeente Best.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek (bijlage 5) blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan tot herinrichting van het gebied géén belemmering opwerpt voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten.



7 Juridische vormgeving

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden een bestemming aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.1 Uitgangspunten

7.1.1 Wettelijk kader

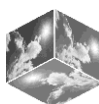
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels is de volgende bijlage gevoegd: bijlage 1 - niet-limitatieve lijst – aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijvigheid.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied één bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming zijn nadere aanduidingen aangegeven. De juridische betekenis van de bestemming en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'appartementen GolfBest' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmings-regels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7.1.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Afwijken van de bouwregels
4. Nadere eisen
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

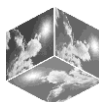
Van de gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals hoogtes en oppervlakten.



Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor de specifieke bestemming. Indien afwijkings-bevoegdheden een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

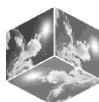
In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik. Het gebruiksverbod is na inwerkintreding van de Wabo, in de Wabo geregeld. Het is dus niet noodzakelijk om dit door middel van het bestemmingsplan te regelen.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). Indien wijzigingsbevoegdheden een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).



7.2 Bestemming

De bestemming 'Wonen' is de bestemming binnen het plangebied. Binnen de bestemming is toegestaan:

- a. een appartementencomplex met woningen, met daaraan ondergeschikt:
 1. aan huis verbonden beroepen;
 2. gemeenschappelijke ruimten en 'full-service-gerichte-voorzieningen';
- b. parkeren, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten';
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen, in- en uitritten en overige verhardingen;
- g. hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overdekte zwembaden en speelvoorzieningen.

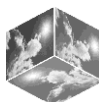
Het appartementencomplex mag uit maximaal 24 appartementen bestaan met de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten en/of 'full-service-gerichte-voorzieningen'. Deze in het appartementencomplex aanwezige voorzieningen zijn gericht op service en verzorging voor de bewoners van het appartementencomplex, onderdeel uitmakend van een aangeboden 'full-service' pakket met onder meer extramurale zorg, restaurant- en ontbijtservice en overige diensten passend in het full-service-concept.

Binnen het appartementencomplex dient tenminste 25 m² aan oppervlak gerealiseerd te worden ten behoeve van 'full-service-voorzieningen'.

Het beleid voor deze bestemming is gericht op het versterken van de woonfunctie:

1. de woningen (appartementen) worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheid ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het te bebouwen bouwvlak (maximum te bebouwen oppervlak in m²);
2. onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder een maximumoppervlakte van 80 m². In andere gevallen zijn bedrijven aan huis uitsluitend via een omgevingsvergunning met een gelijke maatvoering van maximaal 80 m² mogelijk;
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet toegestaan;
4. het bouwen van nieuwe woningen dient te geschieden volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen;
5. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat tot maximaal 3.250 m² kan worden bebouwd ten behoeve van het appartementencomplex (hoofdgebouw + bijgebouwen +



overige bebouwing). Het hoofdgebouw is het gebouw dat op het bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken.

Binnen het bouwvlak is een aanduiding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan woningen of ruimten te bouwen of in gebruik te nemen voor geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder. In concreto betekent dit, dat de appartementen ter plaatse van deze aanduiding niet opgericht mogen worden.

Bij het bepalen van het bouwvlak en te bebouwen oppervlak is rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke invulling en wordt zorgvuldig ruimtegebruik conform de Verordening Ruimte gewaarborgd.

Binnen het bouwvlak mogen carports en overkappingen worden opgericht.

In deze regels wordt tevens aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in de bestemming opgenomen onderwerpen.

Parkeren is in het plangebied toegestaan behoudens op de aangeduide locatie met aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.

7.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven dat het niet is toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor seksinrichtingen en voor de verkoop van softdrugs.

Tevens is voorzien in een regeling ten aanzien van parkeren, om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene wijzigingsregels

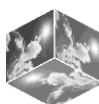
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

7.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel



Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



8 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementencomplex met daarbij behorende gronden en (parkeer)voorzieningen.

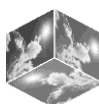
Het plan is aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is een exploitatieplan vast te stellen. In onderhavig geval heeft de gemeente er voor gekozen om op basis van een anterieure overeenkomst de kosten anderszins te verzekeren. Derhalve is kostenverhaal anderszins verzekerd. Voorts kan worden opgemerkt dat geen aanleiding bestaat te voorzien in een fasering van de bouwplannen en/of het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro. Dit leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest'.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

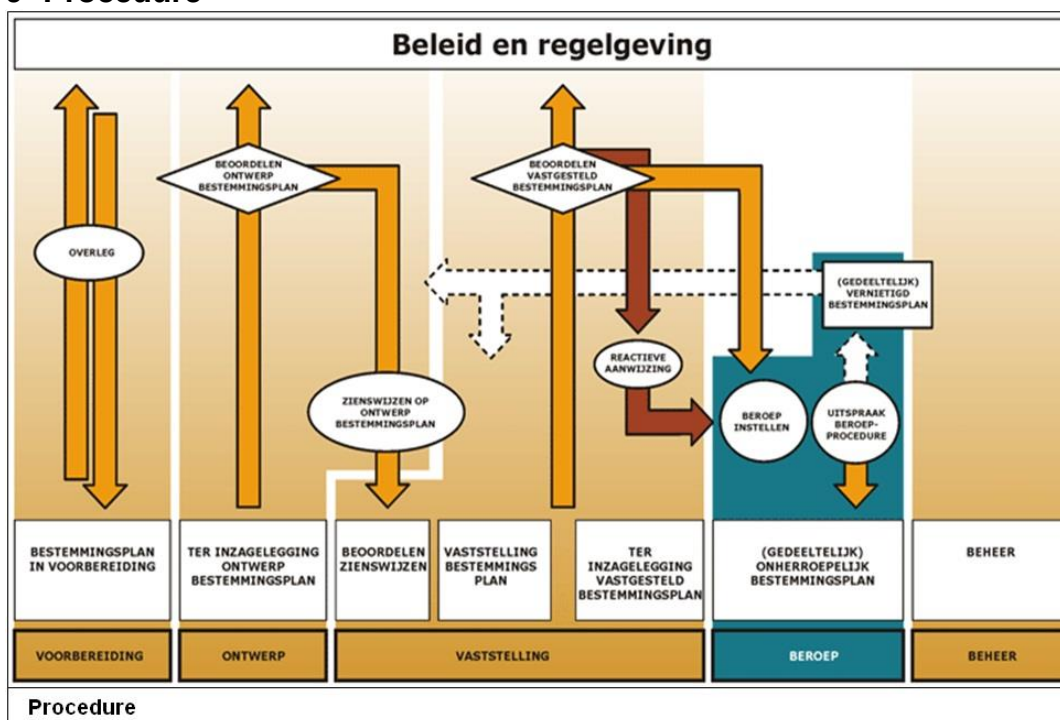
Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 luxe appartementen uitkijkend over de golfbaan, het aangrenzende water en de natuur. Hiermee wordt een exclusief woonklimaat gecreëerd. Ten behoeve van het planvoornemen hebben verschillende onderzoeken aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de directe omgeving. Het appartementencomplex is ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord en wordt bovendien landschappelijk ingepast.

Het is dan ook erg aannemelijk dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Derhalve zou het plan maatschappelijk uitvoerbaar zijn.

Het bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' doorloopt de gebruikelijke planprocedure (zie hoofdstuk 8).



9 Procedure



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden. De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en een inspraakronde (facultatief). Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerpfase in. Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

9.1 Te volgen procedure

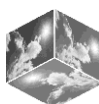
9.1.1 Vooroverleg

Wettelijk vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het Rijk (indien aan de orde). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Resultaten vooroverleg

In bijlage 12 (Nota vooroverleg) is een samenvatting opgenomen met daarin een reactie op de ontvangen vooroverlegreacties. Daar waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingplan.



9.1.2 Formele procedure

Het bestemmingsplan doorloopt formeel de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en de Wro;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling:

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
- Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Beroep (indien aan de orde):

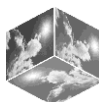
- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Inwerkingtreding;
- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase a) zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

9.1.3 Vaststelling

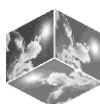
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Appartementen GolfBest’ en de beleidsregel Welstandscriteria appartementen Golf Best’ hebben op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 6 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn er 21 zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. In de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. De nota zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit en maakt als zodanig onderdeel uit van het bestemmingsplan.



Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast voorziet de nota zienswijzen in een aantal ambtshalve verbeteringen. Een overzicht van deze aanpassingen en verbeteringen is weergegeven in paragraaf 5 van de nota zienswijzen. Het bestemmingsplan is op basis van deze aanpassingen en verbeteringen op 26 september 2016 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.





BIJLAGEN: (separaat)

Bijlage 1: Flora en fauna quickscan

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: Infiltratieonderzoek en beknopte waterparagraaf

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek horecalawaai

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek geluid (1)

Bijlage 8: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 1

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek geluid (2)

Bijlage 10: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 2

Bijlage 11: Aanvulling akoestisch onderzoek geluid – notitie 3

Bijlage 12: Besluit Hogere Grenswaarde geluid

Bijlage 13: Nota vooroverleg



