

Raadsbesluit

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest'

De raad van de gemeente Best;

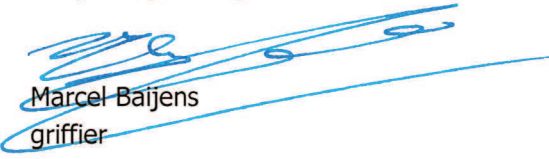
gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Op basis van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan 'Appartementen GolfBest' betrekking heeft;
2. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' met kenmerk BL16-11831 en bijlagen BL16-11832, BL16-11833, BL16-11834, BL16-12190 en BL16-12207 vast te stellen, waarbij:
 - o Alle zienswijzen ontvankelijk worden verklaard;
 - o Zienswijze 20 en 21 gegrond worden verklaard;
 - o Zienswijze 8, 9, 10, 13, 14 en 18 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard;
 - o Zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 15, 16, 17 en 19 ongegrond worden verklaard;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het ontwerpbestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' (d.d. 17 maart 2016) met kenmerk PI16-02174, BL16-05180, BL16-05181, BL16-05182 en BL16-05183, het bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpGolfBest-VG01 en ondergrond 'Gemeente Best GBKN Bestemmingsplan Villawijk.dwg' (d.d. 9-11-2011) gewijzigd vast te stellen;
4. De provincie Noord-Brabant en het ministerie te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven of zij voornemens zijn een reactieve aanwijzing in te dienen;
5. De beleidsregel 'Welstandscriteria appartementen Golf Best' ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van Best
in zijn vergadering van 26-09-2016



Marcel Baijens
griffier



Anton van Aert
voorzitter



Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest'

1. Algemeen

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 bestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het bestemmingsplan aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen over het bestemmingsplan en konden ingezetenen en een belanghebbenden een zienswijze indienen tegen de beleidsregel.

2. Wijze van behandeling

In paragraaf 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- 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. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en in paragraaf 5 van de voorliggende nota zienswijzen.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

3. Overzicht indieners zienswijzen en overlegreacties

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen. Het betreft zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest'. Alleen zienswijze 13 heeft ook betrekking op de beleidsregel 'Welstandscriteria appartementen Golf Best'.

Indiener zienswijze	Nr
Bewoner Fuutlaan (1)	1
Bewoner Fuutlaan (2)	2
Bewoner Fuutlaan (3)	3
Bewoner Fuutlaan (4)	4
Bewoner Fuutlaan (5)	5
Bewoner A.P. Nosseklaan (1)	6
Bewoner Fuutlaan (6)	7
Bewoner Fuutlaan (7)	8
Bewoner Zilvermeeuwlaan	9
Bewoner Patrijslaan (1)	10
Bewoner Sperwerlaan (1)	11
Bewoner Sperwerlaan (2)	12
Flipse Izeboud Advocaten namens Bewoners Zilvermeeuwlaan, Patrijslaan, A.P. Nosseklaan	13
Bewoner A.P. Nosseklaan (2)	14
Bewoner A.P. Nosseklaan (3)	15
Bewoner Patrijslaan (2)	16
Bewoner Patrijslaan (3)	17
Eigenaar Patrijslaan (4)	18
Eigenaar A.P. Nosseklaan (4)	19
Rijksvastgoedbedrijf	20
Waterschap De Dommel	21

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Bewoner Fuutlaan (1)
Ingekomen 13-5-2016 / dagtekening 13-5-2016
<i>Zienswijze</i>
<i>a. Reclamant heeft geen bezwaar tegen het bouwen van 24 luxe zorgappartementen op het terrein van Golf Best. De architectuur ziet er prachtig uit.</i>
<i>b. Verkeer/ ontsluiting</i> <i>Reclamant verzoekt in de toelichting van het bestemmingsplan het onderdeel ‘verkeer’ aan te passen, waar het de ontsluiting van het appartementencomplex betreft (pag. 60), door aan te geven dat de projectlocatie direct bereikt kan worden, komende vanaf de Dieze, via de bestaande Golfiaan via een nieuw aan te leggen weg op het Golfcomplex naar de 24 nieuw te bouwen appartementen. Hij geeft hiervoor de volgende redenen:</i> <i>1. In 1984 is ervoor gekozen om de ontsluiting van het golfcomplex te laten lopen via de Golfiaan in plaats van via de Patrijslaan, wat aanvankelijk het plan was.</i> <i>2. Het appartementencomplex vormt een duidelijke eenheid met het golfcomplex, en de eigenaar van het golfcomplex zal er voor moeten kiezen het verkeer af te wikkelen via de Golfiaan.</i> <i>3. Uit een enquête (2013) blijkt dat een meerderheid (ruim 70%) van de bewoners vindt dat een ontsluiting van een appartementencomplex niet via de wijk mag plaatsvinden.</i> <i>4. De rust in de wijk zal door het toenemende autoverkeer zeer ernstig verstoord worden. Ook nu al is sprake van geluidhinder vanwege vlieg-, weg- en treinverkeer. Ook de bewoners van de appartementen zouden van de rustige wandelwegen kunnen profiteren.</i> <i>5. Het besluit zal opnieuw leiden tot waardevermindering van de woningen in de Villawijk/ Koekoekbos.</i> <i>6. De villawijk/ Koekoekbos en het Golfcomplex zijn aparte objecten met aparte ingangen.</i> <i>7. Het verkeer zal de kortste weg zoeken vanaf de Dieze via de A.P. Nosseklaan en de Patrijslaan. Er zullen veel meer auto's over de A.P. Nosseklaan gaan rijden.</i> <i>8. Om het verkeer uit zicht te houden, zal reclamant een hoge haag moeten aanleggen, waardoor veiligheid en zicht op de woning vanaf de weg verdwijnen.</i> <i>9. De A.P. Nosseklaan is te bochtig en te smal om het verkeer naar de zorgappartementen</i>

<i>goed te kunnen verwerken.</i>
<i>c. Alternatieven</i> <i>Reclamant geeft voor de voorgenomen ontsluiting de volgende alternatieven:</i> <i>1. Aparte weg aanleggen vanaf de appartementen naar de Golfwaan, breder dan de wegen in het Koekoekbos. Deze weg kan ook toegang geven naar het restaurant voor gasten die niet komen golfen. De weg kan door een hek worden afgesloten van de parkeerplaats voor de golfers, waarbij de ingang naar deze parkeerplaats een aantal meter wordt verschoven. Voor wandelaars en fietsers kan een kleine doorgang worden gemaakt naar de Patrijslaan.</i> <i>2. Verkeer leiden via de Zilvermeeuwlaan, middels doorbraak naar de Golfwaan/ Dieze, en afsluiten van de Patrijslaan en de Valklaan.</i> <i>3. Doorbraak maken van Zilvermeeuwlaan naar Golfwaan, en verkeer zelf laten kiezen.</i>
<i>d. Algemene opmerkingen</i> <i>1. Reclamant stelt voor dat op uitnodiging en initiatief van de gemeente een discussiebijeenkomst wordt georganiseerd tussen degenen die een zienswijze hebben ingediend en de eigenaren van het Golfcomplex.</i> <i>2. Reclamant denkt dat de berekening uit 2012 dat de 24 appartementen zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met 144 autobewegingen, te krap is berekend. Autoverkeer valt te verwachten van bezoek van familie en vrienden, verzorgers, pakketbezorgers e.d.</i> <i>3. De eigenaren van het Golfcomplex en de gemeente Best profiteren financieel van de ontwikkeling, en kunnen dus de aanleg van een nieuwe weg financieren.</i>
<u>Reactie gemeente</u> <u>Ad a) Geen bezwaar tegen 24 appartementen</u> De gemeente waardeert het dat reclamant laat weten dat hij instemt met het bouwen van appartementen op de betreffende locatie. <u>Ad b) Verkeer/ ontsluiting</u> 1. De 24 appartementen vormen stedenbouwkundig een uitbreiding van de woonwijk. Door het verkeer via de woonwijk te leiden, wordt het verkeer ten behoeve van de golfbaan gescheiden gehouden van het verkeer ten behoeve van de woonwijk. 2. De situatie betreft de woonwijk 'Koekoekbos' met vrijstaande woningen op grote percelen in een bosrijke omgeving. Ten zuiden en ten westen van deze wijk is een golfbaan gelegen. Deze golfbaan kent voor een groot deel een eigen ontsluiting via de Golfwaan. De woningen worden grotendeels ontsloten via iets smallere wegen als de A. P. Nosseklaan, de Fazantlaan en de Patrijslaan. Dit is een heldere opzet om het verkeer voor de golfbaan niet de wijk in te krijgen, zodat er geen sprake is van verkeer- en parkeeroverlast voor de buurt (bijv. tijdens evenementen). De Golfwaan komt uit in een poort met hierachter een vrij groot langgerekt parkeerterrein. Aan het einde van dit parkeerterrein ligt het complex voor de golfbaan.

De 24 appartementen betreft een andere typologie dan de vrijstaande woningen. Dat neemt niet weg dat dit kleine complex duidelijk bij de groenrijke woonomgeving hoort. Belangrijk blijft dat de scheiding van de wegenstructuur tussen wonen en golfbaan intact blijft, zodat het functioneren van de golfbaan (drukke periodes, evenementen, feestjes, etc.) zo veel mogelijk los staat van het woongenot van de bewoners en de nieuwe bewoners. Ook voor de nieuwe bewoners is een eigen ontsluiting via de bosrijke wegen vanzelfsprekend en hierom wenselijk. Een parallelweg maken naast het parkeerterrein van de golfbaan zou een buiten proportionele eis zijn, ten koste van bestaand bos en herstructurering van de golfbaan. Bovendien ontstaat dan toch de niet gewenste vermenging van het wonen met het functioneren van het golfcomplex.

3. Uit de in 2013 onder bewoners gehouden enquête en diverse op dit bestemmingsplan ingediende zienswijzen blijkt inderdaad dat een deel van de bewoners niet wil dat de ontsluiting via de wijk plaatsvindt. Uit de enquête en zienswijzen blijkt echter ook dat door verschillende bewoners in de wijk verschillend over de ontsluiting wordt gedacht. De gemeente maakt een afweging om de ontsluiting via de wijk te laten plaatsvinden op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige aspecten. Zie hiervoor de beantwoording onder b, punt 2 en 4 van deze zienswijze.
4. Het kleine wooncomplex veroorzaakt een gering aantal meer verkeersbewegingen, dat opgevangen kan worden door de bestaande wegen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Om inzicht te krijgen in de bestaande situatie zijn van 13 tot 21 juni 2016 verkeerstellingen uitgevoerd in de A.P. Nosseklaan, de Fazantlaan, en de Patrijslaan. Voor de Golfbaan, De Dieze en de parallelweg ten westen van de Eindhovenseweg Zuid (éénrichting) beschikte de gemeente al over verkeerstellingen.

Op een kaartje dat als bijlage 3 bij deze nota is gevoegd, is te zien dat de tellingen op het begin van de genoemde straten zijn uitgevoerd, waar de meeste voertuigbewegingen zijn. Ook het aantal voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag in beide richtingen is opgenomen op het kaartje (in het weekend zijn de intensiteiten lager). Hieruit valt op te maken dat het aantal voertuigbewegingen op dit moment zeer laag is. In de A.P. Nosseklaan zijn in het drukste uur 25 voertuigen geteld, in de Patrijslaan zijn dit er 40.

Inderdaad zal het aantal autobewegingen door de straten ten gevolge van de appartementen relatief substantieel toenemen. Afgezet tegen de intensiteit in andere verblijfsgebieden, blijft de intensiteit in de woonstraten echter heel laag. Het verkeer zal gezien de tellingen en de verwachte toename van 144 voertuigbewegingen per etmaal niet zo omvangrijk zijn, dat diverse opstoppen en andere problemen zijn te verwachten. Bovendien vindt de toename van het verkeer verspreid over de dag en de diverse straten plaats.

Wat betreft eventuele geluidhinder wordt het volgende opgemerkt. De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de ontwikkeling is bepaald. Op basis van de totale verkeersintensiteit (bestaande intensiteit inclusief verkeer van en naar het plan) op het onderliggend wegennet is de geluidbelasting berekend. Uit de opgestelde rapportage, rapport nr. 20121245-03, 15 november 2012, hoofdstuk 6 (bijlage 9 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan), blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge het wegverkeer van alle wegen ter hoogte van de meest relevante woning ten hoogste 47

dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in de VGN publicatie bedrijven en milieuzonering.

Verder is voor het plan ook de geluidbelasting ten gevolge van de Spoorlijn Eindhoven-Boxtel bepaald. Uit een vergelijk van de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer met de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer geen relevante bijdrage levert aan de totale geluidbelasting. De geluidbelasting binnen het plan en in de directe omgeving van het plan neemt dan ook niet (relevant) toe ten gevolge van het verkeer van en naar het plan. Het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse wordt dan ook niet bepaald door de (geringe) verkeersintensiteiten vanwege het plan.

5. Indien reclamant van mening is dat hij door de ontwikkeling wordt benadeeld kan hij, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek tot planschade indienen. Er zal dan gekeken worden of reclamant recht heeft op compensatie. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de planologische mogelijkheden onder het oude plan (waarin een hotel, conferentieruimten, in de bebouwing opgenomen zwembad, horeca-accommodatie en een disco-nachtclub gerealiseerd mogen worden) en het nieuwe plan.
6. Zie hiervoor de beantwoording onder b, punt 2 van deze zienswijze.
7. Welke route het verkeer zal kiezen, hangt af van de bestemming van het verkeer. De verwachting is dat het verkeer zich redelijk over de verschillende routes zal verspreiden. Het is mogelijk dat een groter deel via de A.P. Nosseklaan zal rijden, maar verkeer dat bijvoorbeeld richting Eindhoven moet, zal eerder via de Patrijslaan gaan. Ook kan een deel van het verkeer voorkeur geven aan een route via de Fazantlaan, aangezien deze een breder profiel heeft. Zoals in de beantwoording onder b, punt 4 van deze zienswijze is aangegeven, volgt uit de verkeerstellingen en de verwachte toename van de verkeersbewegingen dat de wegen de toename van het verkeer aan moeten kunnen.
8. Het is aan reclamant in hoeverre hij zicht op of vanuit de woning wenst. De verwachting is niet dat de toename van het aantal verkeersbewegingen door de A.P. Nosseklaan zodanig zal zijn, dat hiervoor een afschermende voorziening nodig is om het verkeer uit zicht te houden.
9. Het profiel van de A.P. Nosseklaan draagt er aan bij dat het verkeer zich niet met grote snelheid door de wijk voortbeweegt. Het verkeer zal gezien de tellingen en de verwachte toename van 144 voertuigbewegingen per etmaal niet zo omvangrijk zijn, dat diverse opstoppen en andere problemen zijn te verwachten. Bovendien vindt de toename van het verkeer verspreid over de dag en de diverse straten plaats.

Ad c) Alternatieven

De gemeente maakt de keuze voor ontsluiting via de woonstraten op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen, zoals beschreven in de beantwoording onder b, punt 2 en 4 van deze zienswijze. Een beoordeling van de alternatieven is daarmee niet aan de orde. Bovendien blijkt uit de in 2013 gehouden enquête, de op 21 april jl. gehouden inloopavond en de ingediende zienswijzen dat voor elke variant voor- en tegenstanders zijn te vinden. Er is geen sprake van een door alle bewoners gedragen variant.

Ad d) Algemene opmerkingen

1. Uit de op 21 april jl. gehouden inloopavond en de ingediende zienswijzen blijkt dat voor de verschillende aangedragen varianten voor- en tegenstanders zijn te vinden. Er is geen sprake van een door alle bewoners gedragen variant. De gemeente waardeert het dat bewoners mee willen denken over mogelijke oplossingen, maar denkt dat , gezien de uiteenlopende meningen, een extra discussiebijeenkomst geen meerwaarde biedt.
2. De toename van het aantal verkeersbewegingen met 144 per etmaal is gebaseerd op de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' d.d. oktober 2012. Hierin is voor de doelgroep woningen (huur, etage, duur) in een matig stedelijke gemeente in de categorie 'rest bebouwde kom' (daar valt deze locatie in Best onder) een verkeersgeneratiekencijfer opgenomen van minimaal 5,2 verplaatsingen per woning tot maximaal 6,0 verplaatsingen per woning. Met 144 verkeersbewegingen per etmaal, te weten 6 verplaatsingen maal 24 woningen, wordt dus uitgegaan van de 'hoge' kant van de bandbreedte.
3. De financiële (on)mogelijkheden om een nieuwe weg voor ontsluiting via de Golfiaan aan te leggen, spelen bij de afweging voor de ontsluitingsroute geen rol. De gemeente baseert de keuze voor ontsluiting via de woonstraten zoals aangegeven op stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen, zoals beschreven in de beantwoording onder b, punt 2 en 4 van deze zienswijze.

Conclusie

1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewoner Fuutlaan (2)

Ingekomen 13-5-2016/ dagtekening 13-5-2016

Zienswijze

De zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder 1.

Reactie gemeente

Zie de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Conclusie

2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Fuutlaan (3) Ingekomen 12-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<u>Zienswijze</u> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i> <i>Reclamant merkt nog op dat een meerderheid van de bewoners wil dat het extra verkeer via de Golfiaan wordt afgewikkeld en dat een andere ontsluiting dan via de Golfiaan niet wordt geaccepteerd. Ook zullen bewoners bij ontsluiting via de woonstraten veel voorzichtiger moeten lopen en fietsen.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Fuutlaan (4) Ingekomen 12-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<u>Zienswijze</u> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i> <i>Reclamant merkt nog op dat een andere ontsluiting dan via de Golfiaan niet wordt geaccepteerd. Reclamant heeft wel begrip voor een tijdelijke route via de Fazantlaan/Patrijslaan tijdens bouwwerkzaamheden.</i> <i>Bewoners zullen bij ontsluiting via de woonstraten veel voorzichtiger moeten lopen en fietsen, mede gezien de paaltjes en struiken e.d. in de berm.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
4. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Bewoner Fuutlaan (5) Ingekomen 12-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<u>Zienswijze</u> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i> <i>Reclamant merkt nog op dat een andere ontsluiting dan via de Golfiaan niet wordt geaccepteerd.</i>

<i>Reclamant heeft wel begrip voor een tijdelijke route via de Fazantlaan/Patrijslaan tijdens bouwwerkzaamheden.</i> <i>Bewoners zullen bij ontsluiting via de woonstraten veel voorzichtiger moeten lopen en fietsen, mede gezien de paaltjes en struiken e.d. in de berm.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
5.De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bewoner A.P. Nosseklaan (1) Ingekomen 13-5-2016/ dagtekening 11-5-2016
<u>Zienswijze</u> <i>Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot het onderdeel verkeer aan te passen. Volgens bewoner kunnen de wegen in de villawijk en het Koekoekbos het extra autoverkeer niet aan. Reclamant verzoekt daarom dat de appartementen uitsluitend via de Golfiaan en –baan worden ontsloten. Indien dat niet mogelijk zou zijn, dan is het een alternatief om een eenrichtingsweg te realiseren. Heen via de Golfiaan, terug via Patrijs-/Fazantlaan of Zilvermeeuwlaan en een eenvoudig te realiseren doorsteek naar de Golfiaan.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.
Conclusie
6. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Bewoner Fuutlaan (6) Ingekomen 12-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<u>Zienswijze</u> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i> <i>Reclamant merkt nog op dat een meerderheid van de bewoners wil dat het extra verkeer via de Golfiaan wordt afgewikkeld en dat een andere ontsluiting dan via de Golfiaan niet wordt geaccepteerd.</i> <i>Ook zullen bewoners bij ontsluiting via de woonstraten veel voorzichtiger moeten lopen en fietsen.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie

7. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Bewoner Fuutlaan (7)

Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 15-5-2016

Zienswijze

a. Verkeer/ontsluiting

Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot het onderdeel verkeer aan te passen. Volgens reclamant kunnen de wegen in de villawijk en het Koekoekbos het extra autoverkeer niet aan. Reclamant verzoekt daarom dat de appartementen uitsluitend via de Golfiaan en –baan worden ontsloten. Aanvullende motieven zijn dat de appartementen een eenheid vormen met het golfcomplex en dat uit een enquête uit 2013 blijkt dat 70% van de bewoners heeft uitgesproken dat het ontsluiten van het complex niet via de wijk zou moeten plaatsvinden.

b. Parkeren

Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot parkeren aan te passen. Vermoedelijk zijn 41 parkeerplaatsen niet toereikend. Volgens reclamant past een parkeerterrein in het zicht niet in het groene karakter van de wijk en omgeving. Reclamant adviseert een halfverdiepte parkeervoorziening aan te leggen en verwijst hierbij ook naar de notitie inwoners- en overheidsparticipatie 2016-2018, waarin ontwikkelaars de opdracht hebben om de principes van inwonersparticipatie te hanteren.

Reactie gemeente

Ad a) Verkeer/ontsluiting

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Ad b) Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is verhoogd naar 44. Bij de beantwoording van zienswijze 13 wordt dit onderbouwd.

Een halfverdiepte parkeervoorziening wordt in verband met de flexibiliteit niet in het plan voorgeschreven. De regels van het plan bieden wel de mogelijkheid om een halfverdiepte parkeervoorziening aan te leggen. Mogelijk leidt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' tot beperkingen hierin. Vooralsnog is er geen plan om een halfverdiepte parkeervoorziening aan te leggen. Wel worden de parkeervoorzieningen groen ingepast, zodat het zicht hierop wordt beperkt. Ook zijn op een deel van het terrein middels de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Reclamant verwijst naar participatie. In voorliggend project zijn de omwonenden op verschillende momenten betrokken. Het beeldkwaliteitplan heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2015 ter inzage gelegen. In juli 2015 heeft hierover een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Ook heeft op 21 april 2016 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Conclusie

8. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. bewoner Zilvermeeuwlaan

Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 14-5-2016

Zienswijze

a. Verkeer/ontsluiting

Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot het onderdeel verkeer aan te passen. Volgens reclamant kunnen de wegen in de villawijk en het Koekoekbos het extra autoverkeer niet aan. Reclamant verzoekt daarom dat de appartementen uitsluitend via een directe verbinding met de Golfiaan worden ontsloten. Aanvullende motieven zijn dat de appartementen een eenheid vormen met het golfcomplex en dat uit een enquête uit 2013 blijkt dat 70% van de bewoners heeft uitgesproken dat het ontsluiten van het complex niet via de wijk zou moeten plaatsvinden.

Reclamant heeft vernomen dat medewijkbewoners als alternatief de ontsluiting via een doorsteek vanuit de Zilvermeeuwlaan naar de Golfiaan acceptabel vindt. Dit is voor reclamant volstrekt onaanvaardbaar.

c. Parkeren

Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot parkeren aan te passen. Vermoedelijk zijn 41 parkeerplaatsen niet toereikend. Volgens reclamant past een parkeerterrein in het zicht niet in het groene karakter van de wijk en omgeving. Reclamant adviseert een onderkelderde parkeervoorziening aan te leggen en verwijst hierbij ook naar de notitie inwoners- en overheidsparticipatie 2016-2018, waarin ontwikkelaars de opdracht hebben om de principes van inwonersparticipatie te hanteren.

Reactie gemeente

Ad a) Verkeer/ontsluiting

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Ad b) Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is verhoogd naar 44. Bij de beantwoording van zienswijze 13 wordt dit onderbouwd.

Een onderkelderde parkeervoorziening wordt in verband met de flexibiliteit niet in het plan voorgeschreven. De regels van het plan bieden wel de mogelijkheid om een onderkelderde parkeervoorziening aan te leggen. Mogelijk leidt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' tot beperkingen hierin. Vooralsnog is er geen plan om een onderkelderde parkeervoorziening aan te leggen. Wel worden de parkeervoorzieningen groen ingepast, zodat het zicht hierop wordt beperkt. Ook zijn op een deel van het terrein middels de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Reclamant verwijst naar participatie. In voorliggend project zijn de omwonenden op verschillende momenten betrokken. Het beeldkwaliteitplan heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2015 ter

inzage gelegen. In juli 2015 heeft hierover een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Ook heeft op 21 april 2016 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Conclusie

9. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Bewoner Patrijslaan (1)

Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 15-5-2016

Zienswijze

a. Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot het onderdeel verkeer aan te passen. Volgens reclamant kunnen de wegen in de villawijk en het Koekoekbos het extra autoverkeer niet aan. Reclamant verzoekt daarom dat de appartementen uitsluitend via het golfterrein bereikbaar zijn.

b. Reclamant verzoekt de toelichting met betrekking tot parkeren aan te passen. Vermoedelijk zijn 41 parkeerplaatsen niet toereikend. Volgens reclamant past een parkeerterrein in het zicht niet in het groene karakter van de wijk en omgeving. Reclamant adviseert een onderkelderde parkeervoorziening aan te leggen en verwijst hierbij ook naar de notitie inwoners- en overheidsparticipatie 2016-2018, waarin ontwikkelaars de opdracht hebben om de principes van inwonersparticipatie te hanteren.

Reactie gemeente

Ad a) Verkeer/ontsluiting

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Ad b) Parkeren

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 9.

Conclusie

10. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Bewoner Sperwerlaan (1)

Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 10-5-2016

Zienswijze

De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.

Reclamant verzoekt aanvullend verkeersdrempels aan te leggen ter verhoging van het woongenot.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Het aanleggen van verkeersdrempels is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
Conclusie
11. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Bewoner Sperwerlaan (2)
Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<i>Zienswijze</i>
<i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i>
<i>Reclamant verzoekt aanvullend verkeersdrempels aan te leggen ter verhoging van het woongenot.</i>
<u>Reactie gemeente</u>
Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Het aanleggen van verkeersdrempels is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
Conclusie
12. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Flipse Izeboud Advocaten namens bewoners Zilvermeeuwlaan, Patrijslaan, A.P. Nosseklaan
Ingekomen per fax op 17-5-2016/ dagtekening 17-5-2016; aanvulling binnen de door gemeente gestelde termijn ingekomen per fax op 3-6-2016/ dagtekening 3-6-2016
Inhoud zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Appartementen GolfBest' en beleidsregel 'Welstandscriteria appartementen Golf Best'
<i>Zienswijze</i>
<i>a. Actuele regionale behoefte</i>
<i>Reclamanten betwisten dat sprake is van een actuele regionale behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting wordt de indruk gewekt dat sprake is van zorgappartementen. In de regio zouden vrijwel geen vergelijkbare locaties aanwezig zijn. Op basis van de regels is echter van zorgappartementen geen sprake. Dergelijke appartementen zijn in de regio ruim aanwezig. Ook is niet aangetoond dat sprake is van een specifieke behoefte op deze locatie.</i>
<i>Aanvullend: In de toelichting is gesteld dat de appartementen kunnen dienen als doorstroombemogelijkheid voor bewoners Villawijk/ Koekoekbos. Dit klopt niet: uit een enquête onder bewoners uit 2013 blijkt dat 70% van de bewoners tegen alle initiatieven voor appartementen in de wijk of op de Golfbaan is, dus vanuit de wijk is er vrijwel geen animo.</i>

b. Locatie

Voor (zorg)appartementen zou sprake moeten zijn van een multimodale ontsluiting en een winkelbestand op loopafstand. Hieraan wordt bij dit appartementencomplex niet voldaan.

c. Verkeersontsluiting

Volgens de toelichting wordt het complex via de Patrijslaan ontsloten. Ontsluiting via de Golfiaan zou niet mogelijk zijn omdat een deel van deze structuur niet openbaar toegankelijk is, en in het vigerende plan al rekening wordt gehouden met een ontsluiting via de Patrijslaan. Dit klopt niet, er is geen bestemming Verkeersdoeleinden aan de betreffende strook ter hoogte van de Patrijslaan toegekend.

Door de ontsluiting verplaatst de verkeershinder zich naar de percelen van reclamanten, terwijl bij ontsluiting via de Golfiaan het verkeer langs de woning van de initiatiefnemer zou worden geleid. Er is daarmee sprake van een onevenwichtige afweging van de belangen: privébelangen eigenaar wegen zwaarder dan belangen overige bewoners.

In het akoestisch onderzoek (bijlage 7, Cauberg-Huygen, 24-8-2012) is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat een vrij beroep wordt uitgeoefend. Maar ook bij het aantal verkeersbewegingen van 144, waarvan uitgegaan wordt, is de overlast voor omwonenden al groot. Verkeer richting de snelweg zal kiezen voor de route via de A.P. Nosseklaan (smal, kronkelend) omdat de Patrijslaan uitkomt op een parallelweg met éénrichting/ fietsstraat. Hierdoor ontstaat hinder in de vorm van geluidhinder, opstoppingen, en moeten uitwijken.

Ontsluiting via de Golfiaan ligt meer voor de hand. Hiervoor zijn 2 mogelijkheden: via de bestaande poort en parkeerplaats/ via een aan te leggen route door het bosgebied ten oosten van de parkeerplaats. De eigenaar/ exploitant van de golfbaan kan de 1^e route toestaan. Evt. is een pasjessysteem mogelijk: dit past bij de doelgroep van de appartementen.

d. Parkeren

Dit onderdeel van de zienswijze is gericht tegen zowel de beleidsregels 'welstandscriteria appartementen Golf Best', als tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Appartementen GolfBest'.

- 1. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat de parkeerplaatsen zijn geprojecteerd aan de achterzijde van de tuin van één van de reclamanten. Hij ondervindt hierdoor geluidshinder, lichthinder van koplampen, stankhinder door uitlaatgassen, aantasting van privacy en vrij uitzicht.*

Op basis van een aanvullende geluidsnotitie (Windmill, 3-12-2014) is geadviseerd voor een strook grond van 30 m, parallel aan de achtergrens van het perceel van reclamant een parkeerverbod op te nemen. Deze is niet in het plan en in de beleidsregels 'welstandscriteria appartementen Golf Best' verwerkt.

- 2. Reclamanten vrezen dat in verband met noodzakelijk verval van parkeerplaatsen op de projectlocatie, niet meer voldaan kan worden aan de parkeernormering en dat de parkeerdruk zich hierdoor verplaatst naar de Zilvermeeuwlaan.*
- 3. Ten aanzien van het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een parkeernorm die niet overeenkomt met de in de Nota parkeernormen gehanteerde norm voor grote appartementen in de 'rest bebouwde kom' (1,8 per woning in plaats van 1,7). Ook wordt geen rekening gehouden met de aan huis verbonden beroepen die bij recht zijn*

toegestaan. Voor huis- en tandartspraktijken bedraagt de norm bijvoorbeeld 2,7 resp. 2,1 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het worst-case scenario zouden dan ook minimaal 65 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Uit het plan blijkt niet dat hierin kan worden voorzien.

e. *Bouw- en gebruiksmogelijkheden*

1. *Op de verbeelding is een 'specifieke bouwaanduiding- overkapping' opgenomen. Reclamant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid dat een aaneengesloten wand van 3 m hoog langs zijn perceel kan worden gerealiseerd: zijn tuin raakt ingesloten, en het inbreuk op het vrije uitzicht. De mogelijkheid dient te worden geschrapt.*
2. *De bouw- en gebruiksregels bieden de mogelijkheid een openluchtwembad direct grenzend aan de tuin van reclamant te realiseren (max. 100 m²). De hinder die de reclamanten hiervan ondervinden is onaanvaardbaar. De mogelijkheid dient te worden geschrapt.*
3. *Reclamant heeft ook bezwaar tegen de mogelijkheid dat via afwijking van de regels een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 10 m, direct grenzend aan zijn tuin kan worden gerealiseerd. Het toetsingscriterium dat geen onevenredige aantasting van o.a. de woonsituatie plaatsvindt, is onvoldoende objectief bepaald. De mogelijkheid dient te worden geschrapt.*
4. *Art.3.5.1 sub b biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Art. 3.6.1 biedt een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van het realiseren van kleinschalige bedrijvigheid. Hieronder vallen ook beroepen en bedrijvigheid met een grote impact op de omgeving, bijv. met een ongewenst verkeersaantrekkende werking, waardoor parkeerproblemen kunnen ontstaan. Het past ook niet bij zorgappartementen, die bedoeld zijn voor senioren die gepensioneerd zijn. Het is een aanwijzing dat het niet gaat om zorgappartementen, maar reguliere (luxe) appartementen. Mogelijke hinder is ontoelaatbaar. De mogelijkheden tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid dienen daarom te worden geschrapt.*

f. *Flora en fauna*

Het flora- en faunaonderzoek is te oud: de veldonderzoeksgegevens dateren uit juli 2012, zijn derhalve bijna 4 jaar oud. De Rb Midden-Nederland wijst in een recente uitspraak met betrekking tot een omgevingsvergunning op een besluit van de Staatssecretaris van ELI waarin deze opmerkt dat '... gegevens ten aanzien van vleermuizen en andere beschermde diersoorten drie jaar houdbaar zijn...'.

Ook is een verkeerd uitgangspunt in de quickscan waarin ten aanzien van reptielen en amfibieën is gesteld dat de aanwezige biotoop ongeschikt is wegens een gebrek aan dekking en 'wateren zijn in het plangebied afwezig...', terwijl aan de noordoostzijde water is gelegen.

Reactie gemeente

Ad a) Actuele regionale behoefte

De zienswijze is aanleiding om paragraaf 3.1.5 van de toelichting, dat voldaan wordt aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij te stellen. De aangepaste tekst is in als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

Appartementen met een full-service-concept

Uit bijlage 1 blijkt onder meer dat het initiatief voorziet in een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen, en wel in een woonvorm waarin ouderen in een luxe appartement zelfstandig kunnen wonen en waar zorg op afroep beschikbaar is. Het gaat om appartementen met een zeer hoog servicegehalte. Benadrukt wordt dat het plan niet voorziet in de realisatie van 'zorgappartementen', maar van appartementen met 'full-service-voorzieningen'. Het begrip 'full-service-voorzieningen' betreft ook het type appartement waarmee het college van burgemeester en wethouders in zijn principebesluit heeft ingestemd.

Volgens de begripsbepalingen in de regels zijn dit: 'de in een appartementencomplex aanwezige voorzieningen 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'.

Het begrip is wat betreft het zorgaspect bewust niet nader ingevuld, zodat met de invulling van de diensten flexibel kan worden ingespeeld op de vraag. In de bouwregels is een minimale oppervlakte van 25 m² voor de full-service-voorzieningen gereserveerd om ervoor te zorgen dat deze als onderdeel van het complex inderdaad worden aangeboden.

Om nog meer te benadrukken dat hier sprake is van een full service concept, wordt aanvullend in de bouwregels van het bestemmingsplan in artikel 3.2.1 onder g vastgelegd dat het appartementencomplex en de appartementen voorzien moeten zijn van een nultredentoegang en -doorgang en dat de appartementen voorzien moeten zijn van een noodoproepinstallatie. Deze worden als volgt gedefinieerd:

- Nultredentoegang en -doorgang: de toegang tot het complex, de doorgangen in het complex en de toegang tot een gelijkvloerse woning waardoor alle voor bewoning bestemde ruimten, waaronder woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer/douche, alle slaapkamers, en alle overige kamers bereikbaar zijn (drempels maximaal 2 cm).
- Noodoproepinstallatie: voorzieningen waardoor de bewoner 24 uur per dag, zeven dagen per week in de woning alarm kan slaan bij een noodsituatie, met de garantie dat er binnen een redelijk tijdsbestek iemand komt kijken.

Ook wordt lid h toegevoegd aan artikel 3.2.1, waarin wordt vastgelegd dat het appartementencomplex en de appartementen minimaal moeten voldoen aan de toegankelijkheidsnormen welke zijn overgenomen uit de Beleidsregels Toegankelijkheid van de gemeente Best en als bijlage 5 bij deze nota zijn gevoegd. Deze bijlage wordt als bijlage 2 bij de regels gevoegd.

Enquête

De in 2013 gehouden enquêtes zijn door ongeveer tweederde van de bewoners ingevuld. Inderdaad heeft ongeveer 70% hiervan aangegeven tegen alle initiatieven voor appartementen in de wijk te zijn. Dit betekent echter niet dat er vanuit de wijk geen interesse voor de appartementen zou bestaan. Uit een aantal zienswijzen blijkt bijvoorbeeld dat bewoners, los van de ontsluiting van de appartementen, ook positief staan tegenover de bouw van appartementen op de locatie. Het appartementencomplex biedt bewoners uit de Villawijk/ Koekoekbos, die dat willen, wel een doorstroommogelijkheid.

Ad b) Locatie

De zienswijze is aanleiding om paragraaf 3.1.5 van de toelichting, waarin de toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt beschreven, bij te stellen. De aangepaste tekst is in een bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

De ligging van het plangebied maakt het tot een geschikte locatie voor de beoogde appartementen. Het betreft zoals aangegeven luxe appartementen in een duur segment, waarbij de groene setting een belangrijk aspect vormt. Dat winkels zich niet op loopafstand bevinden, hoort daarbij, in tegenstelling tot appartementen in een stedelijke setting, waarvoor wel locaties in het stedelijk gebied zijn te vinden.

Ad c) Verkeersontsluiting

Uit het vigerende plan blijkt niet duidelijk dat rekening is gehouden met een ontsluiting van het bouwperceel van de Patrijslaan: het is wel mogelijk op basis van het vigerende plan, maar er is geen specifieke regeling voor opgenomen. Deze zinsnede zal daarom uit de toelichting worden geschrapt. Wel is een deel van de verkeersstructuur via de Golfiaan niet openbaar toegankelijk. Ontsluiting via de Golfiaan is daardoor niet onmogelijk, maar ligt minder voor de hand.

Dat de initiatiefnemer/ eigenaar zelf een woning heeft aan de Golfiaan speelt voor de keuze om de ontsluiting van de appartementen te laten lopen via de Patrijslaan, Fazantlaan en A.P. Nosseklaan geen rol. De appartementen worden via deze route ontsloten omdat dit stedenbouwkundig meer voor de hand ligt, en verkeerskundig goed mogelijk is. Naar het idee van de gemeente ligt ontsluiting via de Golfiaan dan ook niet meer voor de hand dan ontsluiting via de bestaande wegen door de wijk. Een en ander wordt hieronder toegelicht.

- Stedenbouwkundige overwegingen:

De situatie betreft de woonwijk 'Koekoekbos' met vrijstaande woningen op grote percelen in een bosrijke omgeving. Ten zuiden en ten westen van deze wijk is een golfbaan gelegen. Deze golfbaan kent voor een groot deel een eigen ontsluiting via de Golfiaan. De woningen worden grotendeels ontsloten via iets smallere wegen als de A.P. Nosseklaan, de Fazantlaan en de Patrijslaan. Dit is een heldere opzet om het verkeer voor de golfbaan niet de wijk in te krijgen, zodat er geen sprake is van verkeer- en parkeeroverlast voor de buurt (bijv. tijdens evenementen). De Golfiaan komt uit in een poort met hierachter een vrij groot langgerekt parkeerterrein. Aan het einde van dit parkeerterrein ligt het complex voor de golfbaan.

De 24 appartementen betreft een andere typologie dan de vrijstaande woningen. Dat neemt niet weg dat dit kleine complex duidelijk bij de groenrijke woonomgeving hoort. Belangrijk blijft dat de scheiding van de wegenstructuur tussen wonen en golfbaan intact blijft, zodat het functioneren van de golfbaan (drukke periodes, evenementen, feestjes, etc.) zo veel mogelijk los staat van het woongenot van de bewoners en de nieuwe bewoners. Ook voor de nieuwe bewoners is een eigen ontsluiting via de bosrijke wegen vanzelfsprekend en hierom wenselijk. Een parallelweg maken naast het parkeerterrein zou een buiten proportionele eis zijn, ten koste van bestaand bos en herstructurering van golfbaan. Bovendien ontstaat dan toch de niet gewenste vermenging van het wonen met het functioneren van het golfcomplex.

Het kleine wooncomplex veroorzaakt een gering aantal meer verkeersbewegingen, dat opgevangen kan worden door de bestaande wegen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

○ Verkeerskundige overwegingen:

Welke route het verkeer zal kiezen, hangt af van de bestemming van het verkeer. De verwachting is dat het verkeer zich redelijk over de verschillende routes zal verspreiden. Het is mogelijk dat een groter deel via de A.P. Nosseklaan zal rijden, maar verkeer dat bijvoorbeeld richting Eindhoven moet, zal eerder via de Patrijslaan gaan. Ook kan een deel van het verkeer, afhankelijk van de bestemming, voorkeur geven aan een route via de Fazantlaan.

Om inzicht te krijgen in de bestaande situatie zijn van 13 tot 21 juni 2016 verkeerstellingen uitgevoerd in de A.P. Nosseklaan, de Fazantlaan, en de Patrijslaan. Voor de Golfiaan, De Dieze en de Eindhovenseweg Zuid Parallel (west éénrichting) beschikte de gemeente al over verkeerstellingen.

Op een kaartje dat als bijlage 3 bij deze nota is gevoegd, is aangegeven op welke punten is geteld (begin van de straat), en wat het aantal vervoersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag in beide richtingen is (in het weekend zijn de intensiteiten lager). Hieruit valt op te maken dat het aantal vervoersbewegingen op dit moment zeer laag is. In de A.P. Nosseklaan zijn in het drukste uur bijvoorbeeld 25 vervoersbewegingen geteld, in de Patrijslaan 40 vervoersbewegingen.

Inderdaad zal het aantal vervoersbewegingen door de A.P. Nosseklaan en andere straten ten gevolge van de appartementen relatief substantieel toenemen. Afgezet tegen de intensiteit in andere verblijfsgebieden, blijft de intensiteit in de woonstraten echter heel laag.

Er zal meer verkeer zijn dat elkaar in tegemoet komende richting moet passeren. Maar het verkeer zal gezien de tellingen en de verwachte toename van 144 voertuigbewegingen per etmaal niet zo omvangrijk zijn, dat diverse opstoppen en andere problemen zijn te verwachten. Bovendien vindt de toename van het verkeer verspreid over de dag en de diverse straten plaats.

De toename van het aantal verkeersbewegingen met 144 per etmaal is gebaseerd op de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' d.d. oktober 2012. Hierin is voor de doelgroep woningen (huur, etage, duur) in een matig stedelijke gemeente in de categorie 'rest bebouwde kom' (daar valt deze locatie in Best onder) een verkeersgeneratiekencijfer opgenomen van minimaal 5,2 verplaatsingen per woning tot maximaal 6,0 verplaatsingen per woning. Met 144 verkeersbewegingen per etmaal, te weten 6 verplaatsingen maal 24 woningen, wordt dus uitgegaan van de 'hoge' kant van de bandbreedte.

Wat betreft eventuele geluidhinder is in het akoestisch onderzoek (bijlage 9 bij de toelichting) aangegeven 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).

Ad d) Parkeren

1. De afbeelding op pagina 10 van de beleidsregels voor de welstandscriteria is overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan. Het betreft een schets waarin parkeerplaatsen langs de grens met het perceel van reclamant staan aangegeven. De afbeelding geeft echter slechts een indicatie van de situering van de bebouwing, maar niet de inrichting zoals die zal worden uitgevoerd. Het parkeren is een planologische randvoorwaarde uit

het beeldkwaliteitsplan waar het bestemmingsplan uiteindelijk duidelijkheid over geeft. De welstandscriteria zien niet op het aspect parkeren.

In het bestemmingsplan zelf is op de verbeelding aansluitend aan het perceel van reclamant een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen (ruim 40 m breed). Bedoeld is conform het advies in de aanvullende geluidsnotitie van Windmill (3-12-2014) hiervoor te regelen dat op deze gronden gebruik voor parkeerplaatsen en parkeren niet is toegestaan. Per abuis is geen regeling in de regels opgenomen. Deze zal alsnog worden opgenomen.

Omdat binnen de betreffende zone gebruik voor parkeerterrein en parkeren niet is toegestaan, zal reclamant geen hinder door parkerende auto's ondervinden.

2. Bewoners en bezoekers parkeren allemaal op het eigen terrein (bij de appartementen). Parkeren vanuit de golfbaan wordt op het terrein bij de golfbaan opgelost. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Ter illustratie is in bijlage 2 bij deze Nota een 'illustratie parkeren appartementen Golfbest' opgenomen.
3. Inderdaad geldt op basis van de Nota Parkeernormen 2015 (gewijzigd vastgesteld 30 november 2015) voor grote appartementen in 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De in de toelichting genoemde norm van 1,7 betreft een oudere norm. Dit betekent dat voor 24 woningen inderdaad minimaal 43,2 (derhalve 44) parkeerplaatsen benodigd zijn. Ook hierin kan binnen het plangebied, rekening houdend met de zone waar gebruik voor parkeren is uitgesloten, worden voorzien. Op basis van artikel 8 van de regels zal een omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 appartementen pas verleend kunnen worden indien is aangetoond dat aan de geldende Nota Parkeernormen zal worden voldaan. De beschrijving van de te hanteren parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen waarin zal worden voorzien, zal in de toelichting worden aangepast.

Wat betreft de parkeerplaatsen ten behoeve van een eventueel uit te oefenen aan huis verbonden beroep, geldt het volgende. Met betrekking tot de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid aan huis uit te oefenen wordt de beleidsregel 'aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis' gevolgd. Ook mensen die in een woning met full-service-voorzieningen wonen of zorg nodig hebben, zouden een aan huis verbonden beroep moeten kunnen uitoefenen, ook als het om ouderen gaat. Het gaat bij een aan huis verbonden beroep om een beroep dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Er mag dus geen inbreuk gemaakt worden op de woonfunctie. In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat aan huis verbonden beroepen en bedrijven aan huis bedrijven zonder personeel betreffen. De te verwachten parkeerdruk is daarom laag.

Voor aan huis verbonden beroepen is in dit plan als voorwaarde opgenomen dat het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is gebruik voor een aan huis verbonden beroep niet toegestaan. Gebruik voor een huisarts-/ tandartspraktijk zal dan ook niet mogelijk zijn als de parkeermogelijkheden in het gedrang komen.

Volgens de beleidsregel 'aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis' geldt ook

voor kleinschalige bedrijvigheid een voorwaarde met betrekking tot parkeren:

‘parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met dien verstande dat indien dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving’.

Deze voorwaarde is nog niet opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige bedrijvigheid (artikel 3.6.1) en zal derhalve worden toegevoegd.

Ad e) Bouw- en gebruiksmogelijkheden

1. De mogelijkheid om een overkapping op te richten was opgenomen om de parkeerplaatsen in te passen op een manier dat omwonenden zo weinig mogelijk overlast ondervinden. Op het meest hinderlijke deel is parkeren echter uitgesloten middels de aanduiding ‘parkeerterrein uitgesloten’. In de regels wordt hiervoor een regeling opgenomen, zie de beantwoording onder d punt 1 van deze zienswijze. De mogelijkheid tot het oprichten van een overkapping met een bouwhoogte van 3 m tot de erfgrans, zonder nadere beperking, kan leiden tot een te grote inbreuk op het uitzicht van omwonenden en zal daarom worden geschrapt. De parkeerplaatsen zullen niet middels een overkapping worden ingepast, maar middels een groene inpassing. Verbeelding, regels en toelichting zullen hierop worden aangepast: de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - overkapping’ vervalt, alsmede artikel 3.2.1 sub e en artikel 3.2.4 sub b. In artikel 3.2.1 wordt toegevoegd dat carports en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.
2. Het is voorstelbaar dat de mogelijkheid tot het oprichten van een openluchtwembad, die in de gemeente Best doorgaans in woonbestemmingen is opgenomen, op deze locatie leidt tot onaanvaardbare hinder voor omwonenden. De mogelijkheid zal daarom worden geschrapt. De regels (artikel 3.2.1 sub g en 3.2.1 sub f) en de toelichting worden hierop aangepast.
3. Het is voorstelbaar dat de mogelijkheid tot het via afwijking toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 10 m, op deze locatie leidt tot onaanvaardbare hinder voor omwonenden. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.3 sub c wordt daarom geschrapt.
4. Zie de beantwoording van deze zienswijze onder d sub 3.

Ad f) Flora en Fauna

Het rapport Flora- en faunaquickscan is geactualiseerd. Op 18 juli 2016 heeft een tweede veldbezoek plaatsgevonden en de resultaten daarvan zijn in het rapport verwerkt. Hierin wordt ook ingegaan op de aanwezigheid van reptielen en amfibieën. Bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door het aangepaste rapport d.d. 19 juli, dat ook als bijlage 4 bij deze nota is gevoegd.

Conclusie

13. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Bewoner A.P. Nosseklaan (2)

Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 16-5-2016
Verkeer en parkeren <i>Reclamant verzoekt de toelichting van het plan aan te passen met betrekking tot het onderdeel 'Verkeer' (pag. 60) en 'Parkeren' (pag. 61).</i> <i>Volgens reclamant vindt een ontoelaatbare toename van de verkeersintensiteit plaats op de A.P. Nosseklaan, die hiervoor te smal is, maar ook de volgende verkeerstechnische knelpunten heeft:</i> ○ <i>uitermate onoverzichtelijke bocht (tegemoetkomend verkeer) ter hoogte van nr 1 en 2;</i> ○ <i>onoverzichtelijke situatie op (5-punts) kruising met Fuutlaan, Haviklaan en Sperwerlaan, de laatste met veel fietsers die een short-cut nemen;</i> ○ <i>onoverzichtelijke situatie met verkeer van rechts vanuit de Meeslaan en Valklaan.</i> <i>Volgens reclamant wordt uitgegaan van een te lage bestaande verkeersintensiteit en toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit betekent ook dat in onvoldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.</i> <i>Volgens reclamant kan de ontsluiting via de Golfklaan plaatsvinden, nu de eigenaar van het golfcomplex ook de initiatiefnemer is. Als alternatief noemt reclamant het realiseren van een doorbraak tussen de Zilvermeeuwlaan en de Golfklaan.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is verhoogd naar 44. Bij de beantwoording van zienswijze 13 wordt dit onderbouwd. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
14. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Bewoner A.P. Nosseklaan (3) Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 10-5-2016
<i>Zienswijze</i> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
15. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Bewoner Patrijslaan (2) Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 15-5-2016
<i>Zienswijze</i> <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i>
<u>Reactie gemeente</u> Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Conclusie
16. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Bewoner Patrijslaan (3) Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 15-5-2016
Zienswijze <i>De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.</i>
Reactie gemeente Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.
Conclusie
17. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Eigenaar Patrijslaan (4) Ingekomen 17-5-2016 / dagtekening 16-5-2016
Zienswijze a. <i>Zienswijze bij Ontwerp bestemmingsplan Koekoekbos (januari 2013)</i> <i>Reclamant herhaalt delen van zijn zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan Koekoekbos waarin hij aangaf dat hij het niet eens was met het opnemen van de ‘witte vlek’ voor het gebied aan de Golfiaan, waarvoor de gemeente in verband met eventuele claims wegens planschade een aparte procedure wilde volgen. Volgens de zienswijze was de kans op planschade klein, onder andere omdat ruim 25 jaar voor dit gebied geen initiatieven zijn ingediend. Reclamant was bezorgd over mogelijke initiatieven voor de invulling van het plangebied.</i> <i>Reclamant gaf aan dat eerder ontsluiting van het golfcomplex via de Zilvermeeuwlaan niet was toegestaan ingevolge een procedure bij de Raad van State in 1993. Vanwege een verbod tot ontsluiting via de Patrijslaan zijn bouwplannen voor twee villa’s niet doorgegaan.</i>
b. <i>Zienswijze bij Ontwerp Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen (juli 2014)</i> <i>Reclamant herhaalt ook een deel van zijn zienswijze bij de ontwerp Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen.</i> 1. <i>Geen belangstelling bij huidige bewoners Koekoekbos voor doorstromen</i> <i>In zijn zienswijze stelde reclamant dat het argument dat de huidige bewoners van Villawijk Koekoekbos zouden willen doorstromen naar de appartementen, beter onderbouwd zou moeten worden. Uit een destijds gehouden enquête is gebleken dat geen of nauwelijks belangstelling in de wijk bestaat voor het kleinschalige project aan de Meeslaan. Nog steeds wordt het doorstroomargument zonder toelichting door de gemeente gebruikt.</i> 2. <i>Geen meerwaarde appartementen op gebied wonen met zorg</i> <i>Instellingen als Vitalis, Wooninc en Archipel bieden reeds ruim voldoende aanbod op het</i>

gebied van wonen met zorg en inkoop bij professionals van zorg thuis. De appartementen bieden niets bijzonders op het gebied van zorg. Ook elders is inkoop van zorg en maaltijdverzorging op afroep aan huis mogelijk. Vitalis heeft bijvoorbeeld haar organisatie aan het verlenen van extramurale zorg aangepast.

c. Ontwerp bestemmingsplan Appartementen GolfBest

1. Integratie StadLand

Reclamant vraagt zich af voor het relatief kleine gebied aan de eisen voor het verkrijgen van de kwalificatie 'Integratie Stad-Land' is voldaan. Hij voert daarvoor het volgende aan.

De in de Ruimtelijke Onderbouwing (OKKO, 2012) gegeven toelichting stelt zonder nadere onderbouwing dat er binnen Best geen vergelijkbare locaties zijn. In de ter inzage gelegde stukken is geen verantwoording te vinden dat er voor de stedelijke ontwikkeling geen alternatieven zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien is niet aangetoond dat in een dringende behoefte wordt voorzien.

Reclamant noemt alternatieve locaties voor een dergelijke ontwikkeling binnen bestaande bebouwing.

Reclamant bestrijdt het argument dat het appartementencomplex een aanvulling vormt op bestaande bebouwing door te verwijzen naar bestaande locaties, waar servicevoorzieningen kunnen worden ingeschakeld.

Er is niet aangegeven hoe de 'evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling' (kenmerk van Integratie StadLand) wordt gerealiseerd. Het huidige bebouwde gedeelte Koekoekbos/ Villapark vormt een afgerond geheel en heeft geen extra buffer nodig tegen de oprukkende stad Eindhoven.

2. Full Service Concept

In de toelichting wordt veelvuldig het begrip 'full service' gebruikt. In het plan wordt echter slechts 25 m² vereist voor de full service voorzieningen. Destijds werd de suggestie gewekt dat sprake zou zijn van zorgappartementen. Van zorgappartementen, met zorgindicaties en zorgleefplannen, is in het plan echter geen sprake.

3. Omvang bouwvlak 'witte vlek'

De begrenzing van de witte vlek (die uit het plan is gelaten) is bij vaststelling bp 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving' n.a.v. een zienswijze onterecht vergroot.

4. Planologische kwaliteitsverbetering

Volgens de toelichting is sprake van een kwaliteitsverbetering van de planologische situatie doordat de mogelijkheid voor een hotel accommodatie/ disco-nightclub wordt gewijzigd in zorgappartementen. Beter zou zijn: geen appartementen, en wegbestemmen van de hotel accommodatie/ disco-nightclub.

5. Aanvulling op bestaand aanbod

Niet is onderbouwd dat geen sprake is van vergelijkbare locaties in de omgeving. Reclamant

noemt diverse voorbeelden van bestaande appartementenresidenties binnen 25 km.

6. Verkeer akoestisch onderzoek

Het verkeersonderzoek met betrekking tot geluid (weg) is onvoldoende: er is sprake van ouderdom van meetdata en meetmethodiek, kunstmatig opgerekte geluidswaarde, niet objectief verstrekte meetgegevens, en hanteren van niveau voor bestaande bouw ipv nieuwbouw. Reclamant verzoekt nieuw (eventueel) aanvullend onderzoek te laten doen, niet door eerder betrokken bureaus, op basis van gegevens niet verstrekt door gemeente/ belanghebbende, en gemeten (niet rekenkundig vastgesteld).

Het onderzoek met betrekking tot geluid (luchtverkeer) is onvoldoende wegens ouderdom dan wel de wijze waarop de gegevens zijn verkregen. Het gebied ligt niet binnen de 35 Ke-contour, maar wel dichtbij. Het rapport V.2011.1353.03.R001 is niet als bijlage opgenomen, en geeft slechts de resultaten van de metingen van het eerste jaar. Uit het rapport blijkt wel dat het vliegverkeer is toegenomen, en blijft toenemen. Omdat het appartementencomplex zich dicht bij de aan- en afvliegroutes bevindt, is het de vraag of woningbouw daar wel is toegestaan.

Reactie gemeente

Ad a) Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Koekoekbos

Dat er in 25 jaar geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om op de locatie een hotel/ disco-nightclub te bouwen, betekent niet dat de mogelijkheid zonder meer kan vervallen. De gemeente ziet in de bouw van 24 appartementen met een full-service-concept op de locatie een ontwikkeling die daar beter past dan de bouw van een hotel/ disco-nightclub. Bovendien ziet de gemeente deze ontwikkeling als een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod.

Vanuit de golfbaan was het niet de bedoeling dat wordt ontsloten via de Zilvermeeuwlaan/ Patrijslaan. Het verkeer ten behoeve van de golfbaan dient te verlopen via de Golfbaan. Voor de appartementen, die als het ware een uitbreiding vormen van de woonwijk, is ontsluiting via de woonstraten wel aangewezen.

Ad b) Zienswijze ontwerp Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen

De zienswijze is aanleiding om paragraaf 3.1.5 van de toelichting, dat voldaan wordt aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij te stellen. De aangepaste tekst is in bijlage 1 bij deze nota opgenomen. Zie voor meer informatie de reactie van de gemeente op zienswijze 13, onderdeel a, met betrekking tot 'Enquête' en met betrekking tot 'Appartementen met een full service concept'.

Ad c) Ontwerp bestemmingsplan Appartementen GolfBest

1. Integratie StadLand

De zienswijze is aanleiding om de toelichting (paragraaf 3.1.5) dat voldaan wordt aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', bij te stellen. De aangepaste tekst is in bijlage 1 bij deze nota opgenomen. Het gaat bij de locaties die reclamant noemt met name om een ander type bewoning: stedelijke locaties zonder groene setting. In het plangebied betreft het geen stedelijke appartementen, maar gaat het om een aantal geclusterde, luxe en zeer ruim opgezette wooneenheden voor ouderen in een groene setting, waar de full-service-voorzieningen worden geleverd.

Reclamant stelt dat de huidige wijk een afgerond geheel vormt en geen extra buffer nodig heeft. In de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen' wordt onderbouwd dat voorliggende ontwikkeling past.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de gemeente uitgegaan van het volgende. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de locatie een hotel/ disco-nightclub worden gebouwd (stedelijke ontwikkeling). Met het nieuwe plan blijft binnen de bebouwingscontour sprake van een stedelijke functie. Daarom is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een stedelijke functie. Om deze reden hoeft niet te worden voorzien in een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

2. Full Service Concept

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 13, onderdeel a, met betrekking tot 'Appartementen met een full service concept'.

3. Omvang bouwvlak 'witte vlek'

De begrenzing van de 'witte vlek' bij het bestemmingsplan Koekoekbos, villawijk en omgeving is in de procedure bij onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. In onderhavig bestemmingsplan wordt de witte vlek ingevuld met een nieuwe ontwikkeling.

4. Planologische kwaliteitsverbetering

Inderdaad is in het vigerende bestemmingsplan op de locatie een bouwmogelijkheid opgenomen voor een hotel accommodatie/ disco-nachtclub. Dat daar tot nu toe geen gebruik van is gemaakt, betekent niet dat de mogelijkheid zonder meer kan vervallen. De gemeente ziet in de bouw van 24 appartementen met een full-service-concept op de locatie een ontwikkeling die daar beter past dan de bouw van een hotel/ disco-nachtclub. Bovendien ziet de gemeente deze ontwikkeling als een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod.

5. Aanvulling op bestaand aanbod

De zienswijze is aanleiding om de toelichting (paragraaf 3.1.5) dat voldaan wordt aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', bij te stellen. De aangepaste tekst is in bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

6. Verkeer akoestisch onderzoek

De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de ontwikkeling is bepaald. Daarnaast is de reeds aanwezige verkeersintensiteit op het onderliggend wegennet bepaald. Dit is enkel bestemmingsverkeer. Toch is hier, worst case, uitgegaan van een autonome groei per jaar van 2 %. In werkelijkheid zal nauwelijks sprake zijn van groei op onderhavige (30 km/uur) wegen anders dan de beschouwde verkeersaantrekkende werking van het plan. Door uit te gaan van deze absolute worst case is vastgesteld dat de geluidbelasting niet relevant bijdraagt aan de totale geluidbelasting (ten gevolge van het spoor) in en nabij de planlocatie en tevens blijkt uit onderzoek dat ter hoogte van de omliggende woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde als benoemd in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (zie punt 2).

De gehanteerde verkeersintensiteit stamt uit 2009. Door uit te gaan van een groei van 2 % per jaar is (worst case) geanticipeerd op eventuele groei van het verkeersintensiteit. Er is dan ook geen sprake van verouderde gegevens.

Om de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai te berekenen is gebruik gemaakt van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai uit 1999. Deze handleiding is nog steeds vigerend en van toepassing. Om de geluidbelasting ten gevolge van het (spoor)wegverkeer te bepalen is gebruik gemaakt van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, waarbij de intensiteiten volgen uit het Geluidregister Spoor. In het geluidregister spoor is rekening gehouden met toekomstige groei van de railverkeersintensiteit. Deze systematiek is nog steeds van toepassing.

De betrokken bureaus zijn zonder uitzondering onpartijdig en brengen een objectief advies uit. De gemeente voert verkeerstellingen voor wegverkeer uit en stelt het verkeersmodel op en is dus de enige partij die de verkeersintensiteiten voor dit onderzoek kan aanreiken. Het meten van geluidbelastingen ten gevolge van (rail)verkeer is niet gebruikelijk vanwege de fluctuerende intensiteiten. Hierom wordt gebruik gemaakt van jaargemiddelde intensiteiten. De geluidimmissie van het te realiseren plan kan nog niet middels meting worden vastgesteld.

De zienswijze verwijst naar het rapport 'Analyse metingen vier meetpunten Geluidsnet, Best' (V.2011.1353.03.R001). Dit rapport heeft geen wettelijke status, en is niet bedoeld om te gebruiken voor de beoordeling van geluidsaspecten in bestemmingsplannen.

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. In de toelichting, paragraaf 5.1, met betrekking tot geluid als gevolg van de luchthaven, zal bovenstaande worden verduidelijkt.

Conclusie

18. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Eigenaar A.P. Nosseklaan (4)

Ingekomen 18-5-2016 / dagtekening 16-5-2016 (poststempel envelop: 17-5-2016)

Zienswijze

De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze onder 1.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op de zienswijze onder 1.

Conclusie
19. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Rijksvastgoedbedrijf
Ingekomen per mail 20-4-2016
<i>Zienswijze</i>
<i>Het Rijksvastgoedbedrijf heeft per mail laten weten dat de ontwikkeling niet conflicteert met de diverse zoneringen en belangen van de militaire luchthaven Eindhoven.</i>
<u>Reactie gemeente</u>
De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.
Conclusie
20. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Waterschap De Dommel
Ingekomen per mail 28-4-2016 / dagtekening 28-4-2016
<i>Zienswijze</i>
<i>Het Waterschap stemt in met het plan. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting biedt voldoende garantie voor het rekening houden met de toekomstige waterhuishoudkundige situatie.</i>
<u>Reactie gemeente</u>
De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.
Conclusie
21. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Appartementen GolfBest” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- Paragraaf 3.1.5 wordt vervangen door de in bijlage 1 ‘Toets Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen tekst.
- In paragraaf 5.1 wordt met betrekking tot geluid als gevolg van de luchthaven verduidelijkt dat de planlocatie op basis van het Rarro, anders dan waarvan in het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen is uitgegaan, is gelegen buiten de Ke contouren.

- In paragraaf 5.7 wordt de passage geschrapt, waarin is aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan al rekening is gehouden met een ontsluiting van het golfterrein aan de Patrijslaan.
- In paragraaf 5.7 wordt de beschrijving van de te hanteren parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen, waarin zal worden voorzien, aangepast aan de Nota Parkeernormen 2015. Dit betekent dat voor 24 woningen minimaal 43,2 (derhalve 44) parkeerplaatsen benodigd zijn. Ook zal ter illustratie de in bijlage 2 opgenomen 'illustratie parkeren appartementen Golfbest' worden toegevoegd.
- De toelichting wordt aangepast met betrekking tot inpassing van het parkeren en het vervallen van de overkapping.
- De toelichting (paragraaf 7.2) wordt aangepast aan het vervallen van de mogelijkheid om een openluchtzwembad op te richten.
- Bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door het Rapport Flora- en faunaquickscan Golfaan 1 te Best d.d. 19 juli 2016 dat als bijlage 4 bij deze nota is gevoegd.

Ambtshalve aanpassingen

- Het Besluit Hogere Grenswaarde Geluid d.d. 27 juli 2016 is als bijlage 6 bij voorliggende nota gevoegd. In de toelichting wordt naar dit besluit verwezen en het besluit wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- Artikel 3.2.1 onder g wordt aangevuld als volgt:
'g. binnen het appartementencomplex dient tenminste 25 m² aan oppervlak gerealiseerd te worden ten behoeve van 'full-service-voorzieningen', het appartementencomplex en de appartementen dienen te worden voorzien van een nultredentoegang en -doorgang en de appartementen dienen voorzien te zijn van een noodoproepinstallatie'.
- In artikel 1 worden de volgende begripsomschrijvingen toegevoegd:
 - Nultredentoegang en -doorgang: de toegang tot het complex, de doorgangen in het complex en de toegang tot een gelijkvloerse woning waardoor alle voor bewoning bestemde ruimten, waaronder woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer/douche, alle slaapkamers, en alle overige kamers bereikbaar zijn (drempels maximaal 2 cm).
 - Noodoproepinstallatie: voorzieningen waardoor de bewoner 24 uur per dag, zeven dagen per week in de woning alarm kan slaan bij een noodsituatie, met de garantie dat er binnen een redelijk tijdsbestek iemand komt kijken.
- Aan artikel 3.2.1 wordt lid h toegevoegd:
'h. Indien in het appartementencomplex en de appartementen voorzieningen worden gerealiseerd die zijn opgenomen in bijlage 2 'Toegankelijkheidsnormen', dienen deze te voldoen aan de daarin opgenomen toegankelijkheidsnormen.'
- De bijlage 'Toegankelijkheidsnormen', zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze nota, wordt als bijlage 2 aan de regels toegevoegd.

- In artikel 3 zal worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' gebruik voor parkeerplaatsen en parkeren niet is toegestaan.
- Aan de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis in artikel 3.6.1 wordt de volgende voorwaarde toegevoegd:
'parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met dien verstande dat indien dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving'.
- Artikel 3.2.1 sub e en artikel 3.2.4 sub b met betrekking tot de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' vervallen. In art. 3.2.1 wordt toegevoegd dat carports en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.
- In artikel 3.1.1. onder g vervallen de niet overdekte zwembaden. Artikel 3.2.1 onder f met betrekking tot een openluchtzwembad vervalt.
- De afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.3 onder c voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 10 m, wordt geschrapt.

Ambtshalve aanpassingen

- Voor de begrippen 'woning' en 'huishouden' worden in recente bestemmingsplannen van Best nieuwe definities gehanteerd, die beter aansluiten bij hedendaagse samenlevingsvormen. Deze begripsomschrijvingen worden ook in dit plan opgenomen:
 - huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
 - woning: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 4 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per persoon. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid, dat wil zeggen één eenheid waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat die eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke) en een eigen huisnummer.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' vervalt.

Ambtshalve aanpassingen

- De naam van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de naam in de toelichting en regels: 'Appartementen GolfBest'.

Bijlage 1 Toets 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

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

afspraken worden naar verwachting nog dit jaar gemaakt. Zelfs zonder daar mee rekening te houden, past voorliggend initiatief in de laatste RRO-afspraken.

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 doorstroombaarheid. 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 markthuurlen 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 Vredenbergh 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.

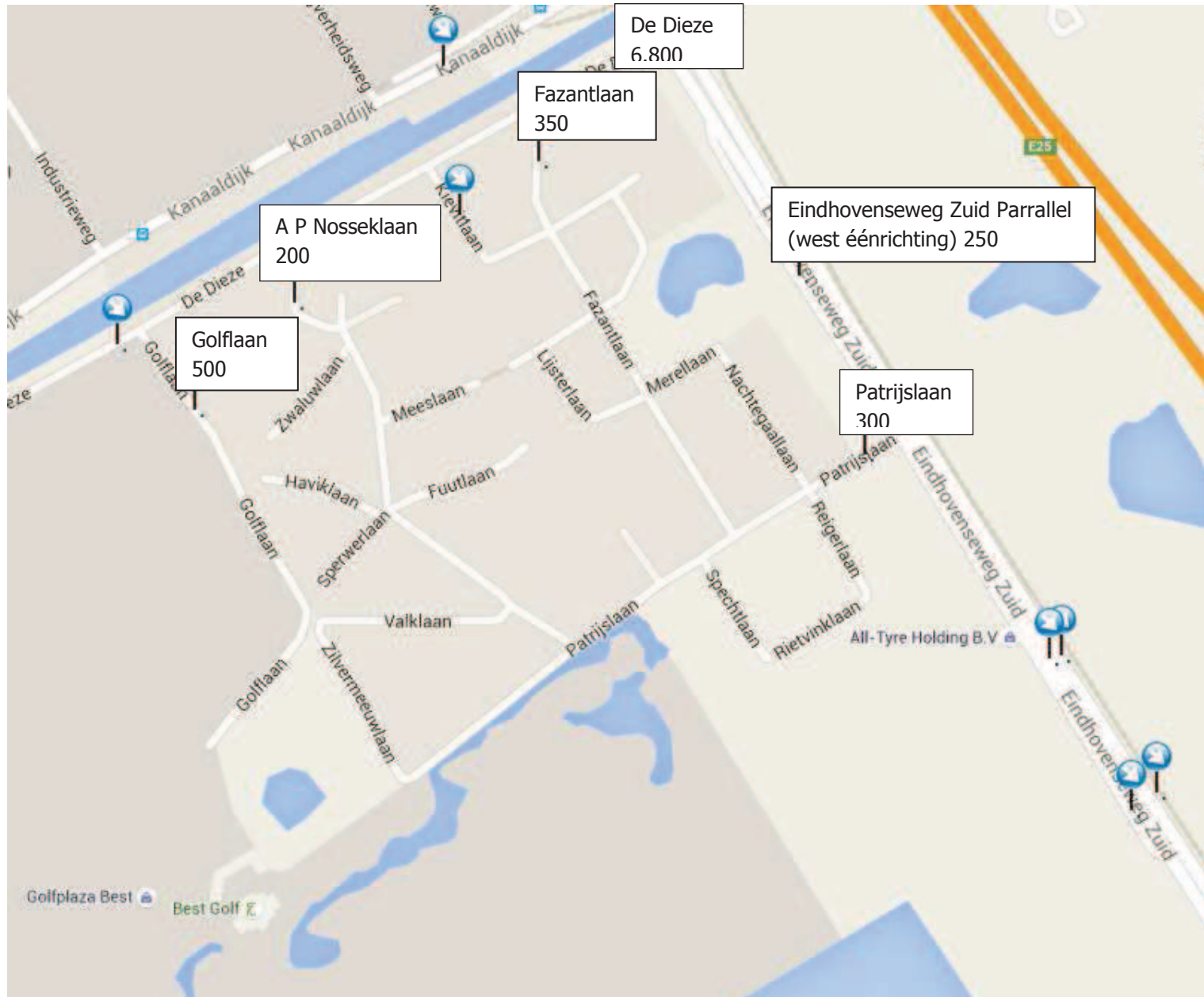
Bijlage 2 Illustratie parkeren buiten geluidzone



Illustration Parkieren
Appartements Golfplatz
Juli 2016

Bijlage 3 Locatie overzicht tellingen Villawijk-Koekoekbos

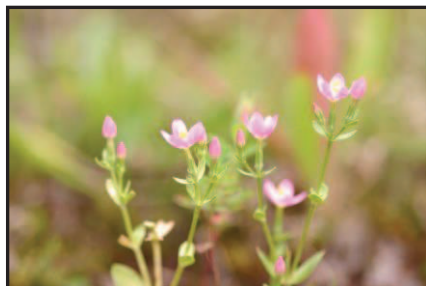
Totaal aantal vervoersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag in beide richtingen:



Bijlage 4 Flora en fauna quickscan d.d. 19 juli 2016

RAPPORT

Flora- en faunaquickscan Golflaan 1 te Best



Opdrachtgever

Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht
Vonderweg 14
5616 RM EINDHOVEN

Projectnummer

Aeres Milieu projectnummer AM16299

Status rapport

Definitief

Contactgegevens

Aeres Milieu B.V.
Postbus 1015
6040 KA ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
(f) 0475 – 321 967
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Autorisatie

Opsteller rapport:

ir. J.P.M. Hovens
ir. G. Hovens
(Faunaconsult)

Kwaliteitscontrole:

ing. G. Reuver

paraaf datum

19 juli 2016

paraaf datum

19 juli 2016

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Flora- en faunawet	4
2.3 Natuurbeschermingswet 1998	5
2.4 Natuurnetwerk Nederland	6
3. WERKWIJZE	7
3.1 Beschrijving van het plangebied	7
3.2 Veldinventarisatie	7
4. RESULTATEN INVENTARISATIE	8
4.1 Resultaten beleidsinventarisatie	8
4.2 <i>Resultaten veldinventarisatie</i>	11
5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP	14
5.1 <i>De ingreep</i>	14
5.2 <i>Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied</i>	14
5.3 <i>Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten</i>	14
5.4 <i>Effecten op echt duizendguldenkruid en brede wespenorchis</i>	14
5.5 <i>Effecten op beschermde natuurgebieden</i>	14
6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING	15
6.1 <i>Flora- en faunawet</i>	15
6.2 <i>Overige regelgeving</i>	15
Literatuur	16

1. INLEIDING

In opdracht van Tonnaer, adviseurs in Omgevingsrecht heeft Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een quickscan flora- en fauna uitgevoerd op een locatie aan de Golfaan 1 te Best. Op deze locatie zal de bestaande graslandvegetatie worden verwijderd, waarna er 24 appartementen worden gerealiseerd verdeeld over 2 woonlagen. Aeres Milieu is gevraagd het volgende aan te geven:

- welke beschermde dieren en planten komen mogelijk voor in het plangebied
- welke effecten heeft de voorgenomen ingreep
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht)
- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het huidige beleidskader en van de Flora- en faunawet. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven en in hoofdstuk 5 de effecten van de voorgenomen ingreep op de aanwezige natuurwaarden. Hoofdstuk 6 behandelt de consequenties van wet- en regelgeving.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het natuurbelief van de diverse overheden, dat van belang is bij de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied. Het natuur- en soortenbelief is in Nederland geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de Europese wet- en regelgeving, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn.

2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stb. 1998, 402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, (de oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat hierbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij'- beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3).

De categorie 'algemene soorten' –zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n code geeft een sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen, bijvoorbeeld: altijd eerst inventariseren waar de soorten precies voorkomen en daar met de werkzaamheden rekening mee houden, bijvoorbeeld door een hol af te schermen of de standplaats van planten aan te geven. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de categorie 'overige soorten', een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing. Dat houdt in dat de voorgenomen maatregelen 'geen afbreuk doen aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de categorie 'streng beschermde soorten' wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
- 2) er is geen goed alternatief
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - Onderzoek en onderwijs;
 - Repopulatie en herintroductie;
 - Bescherming van flora en fauna;
 - Veiligheid van het luchtverkeer;
 - Volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - Dwingende redenen van openbaar belang;

- Voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
- Belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
- Uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
- Bestendig gebruik;
- Uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zg. uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van 'zorgvuldig handelen'

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid.

2.3 *Natuurbeschermingswet 1998*

Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden. Waar in dit rapport gesproken wordt over de Natuurbeschermingswet, wordt telkens Natuurbeschermingswet 1998 bedoeld.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en in het bijzonder op de leefgebieden van bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. In de richtlijn worden nadere regels gesteld aan de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Een aantal gebieden is hierbij aangewezen als speciale beschermingszone. Deze gebieden maken onderdeel uit van Natura 2000, het ecologische netwerk van natuurgebieden in Europa.

De Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) richt zich op de instandhouding van natuurlijke habitats, habitats van soorten en de bescherming van plant- en diersoorten, met uitzondering van vogels. In bijlage I van deze richtlijn worden speciale beschermingszones aangewezen voor kwetsbare, bedreigde of zeldzame habitattypen. Bijlage II vermeldt de kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die beschermd moeten worden door speciale beschermingszones aan te wijzen. Bijlage IV vermeldt in het wild voorkomende kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die strikt beschermd moeten worden.

Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van Economische zaken. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Beschermde natuurmonumenten

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000 gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

Wetlands (RAMSAR Conventie)

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

2.4 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

3. WERKWIJZE

3.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een schraal grasland (dat deels als parkeerplaats wordt gebruikt), een daarnaast gelegen grondwallepje en een deel van een plas met oever. Op het grasland groeien planten als gestreepte witbol, gewoon biggenkruid, bleekgele droogbloem, Sint-Janskruid, Jacobskruiskruid, Canadese fijnstraal, hazenpootje en echt duizendguldenkruid. Op het grondwallepje groeien bramen en ook nog een tiental brede wespenorchissen. Op de oevers groeien wilgen, ruwe berken en planten als akkerdistel en teunisbloem. In de plas groeien exotische waterlelies. Ten noorden van het plangebied bevinden zich vrijstaande woningen met vrij grote tuinen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3.1.1.



Figuur 3.1.1. Ligging van het plangebied (rood omlijnd).

3.2 Veldinventarisatie

Op 16 augustus 2012 is het plangebied en directe omgeving bezocht voor een quickscan. Dit veldbezoek is op 18 juli 2016 volledig overgedaan. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten en werden de beschermde planten geïnventariseerd. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) zoogdieren en vogels en geschikte habitats voor reptielen en amfibieën. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, hollen, en potentieel geschikte verblijfplaatsen. Ook werd het voorkomen van jaarrond beschermde vogelnesten in en rond het plangebied in kaart gebracht en werd de plas met behulp van een steeknet van 70 cm breed bemonsterd op het voorkomen van beschermde waterdieren.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (RAVON, 2006, 2007, 2010, 2011, 2013 en www.waarneming.nl) is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

4. RESULTATEN INVENTARISATIE

4.1 Resultaten beleidsinventarisatie

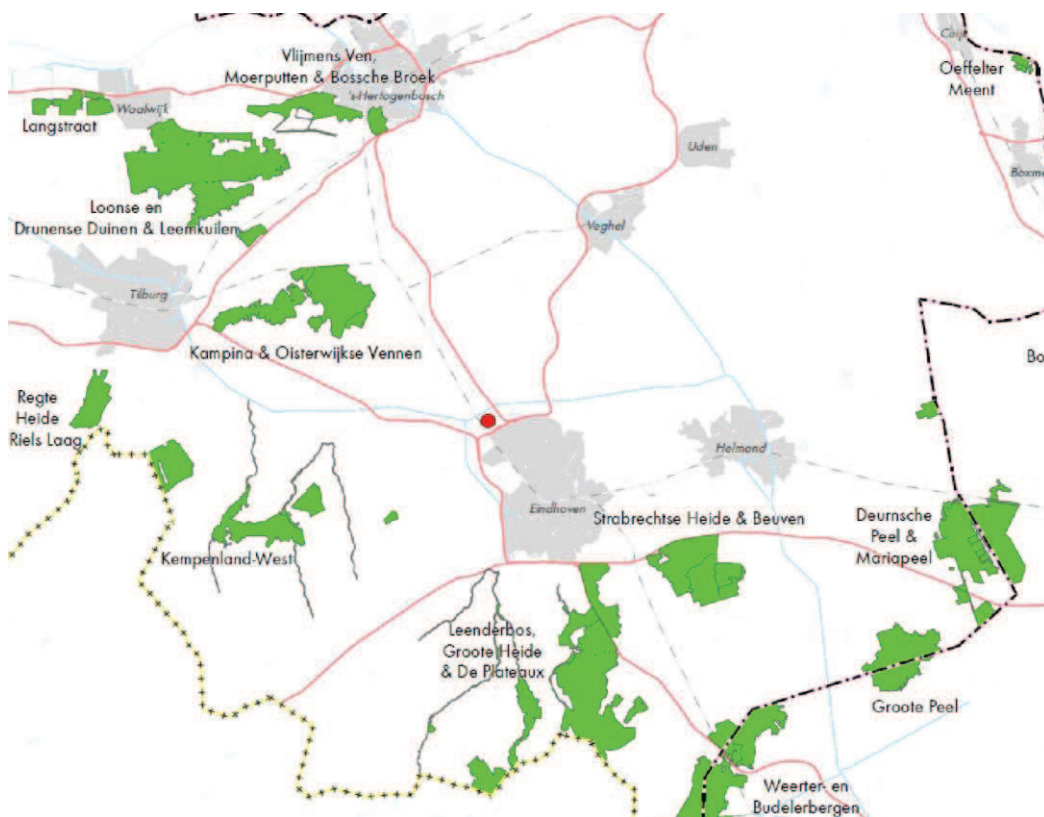
Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Best, op circa 300 meter van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NN), zie figuur 4.1.1.



Figuur 4.1.1. Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het NN. (middengroen = compensatie EHS vóór 1 juni 2010).

Bron: <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>.

Figuur 4.1.2 geeft de Natura 2000-gebieden weer die in de omgeving van het plangebied liggen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Kempenland-West', op circa 9 km ten zuidwesten van het plangebied (figuur 4.1.3). Overige Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand van het plangebied.



Figuur 4.1.2. Globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groen weergegeven). Bron: <http://www.brabant.nl/dossiers/>.

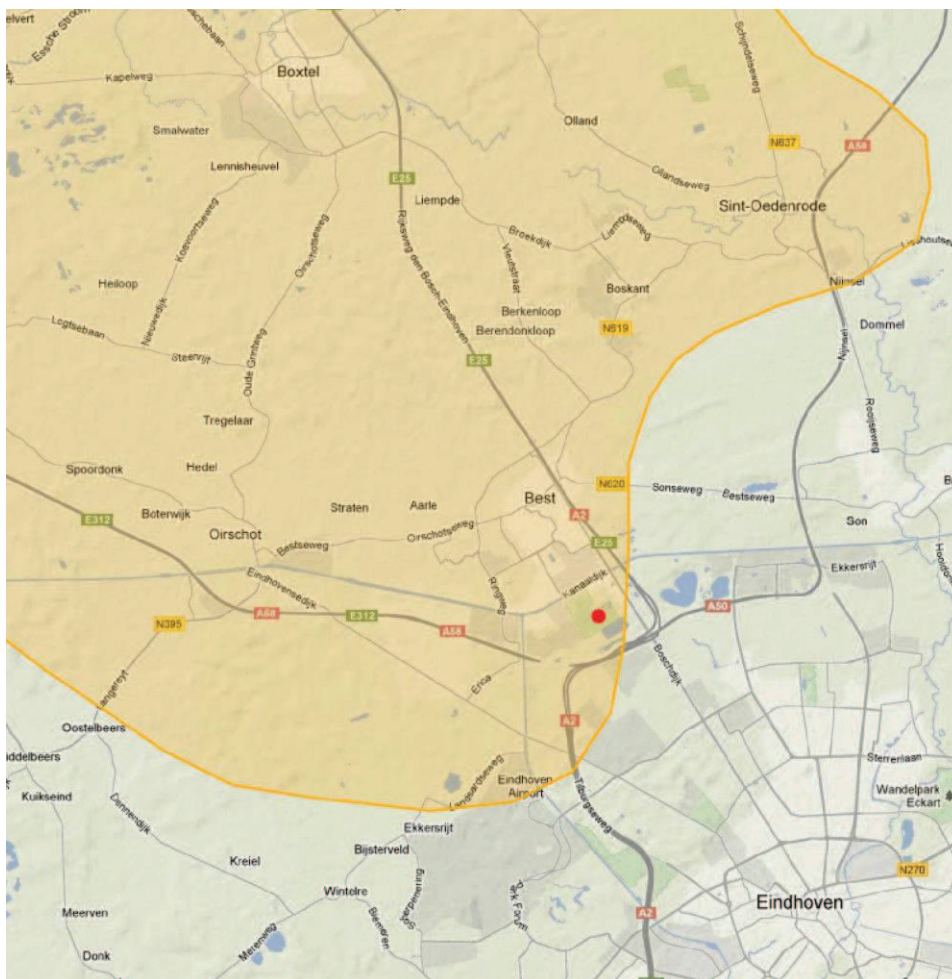


Figuur 4.1.3. Globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' (geel weergegeven). Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>.

Het plangebied ligt volledig in nationaal landschap 'Het Groene Woud' (zie figuur 4.1.4 en het kader hieronder).

Nationale Landschappen

Een Nationaal Landschap is een gebied in Nederland waarvan is aangegeven dat er zich een unieke combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie bevindt. In de Nota Ruimte van het Ministerie van VROM uit 2004 zijn ze als zodanig aangewezen. In de twintig nationaal landschappen zijn natuur en oude cultuurelementen bewaard gebleven en in tegenstelling tot een Nationaal Park biedt het ook plaats voor wonen, landbouw en kleinschalige bedrijven. De Nationale Landschappen zijn geen onderdeel meer van het nationale beleid.



Figuur 4.1.4. Globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Nationaal Landschap 'Het Groene Woud' (oranje omlind en ingekleurd).

Het plangebied ligt verder circa 4 kilometer ten zuiden van Beschermd natuurmonument 'Kavelen' (figuur 4.1.5). Overige Beschermd natuurmonumenten en Wetlands liggen op grote afstand van het plangebied.



Figuur 4.1.4. Globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Beschermd natuurmonument 'Kavelen' (bruin omlijnd).

4.2 Resultaten veldinventarisatie

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen holle bomen of gebouwen aanwezig. Het voorkomen van vleermuisverblijven is daardoor uitgesloten. Het is wel mogelijk dat de bomen op de oever van de plas als vaste vliegroue fungeren en de plas als foerageergebied van vleermuizen. Een aantal vleermuissoorten is daarom in tabel 4.2.1. opgenomen. In het plangebied bevonden zich tijdens het veldbezoek wat graafsporen van konijnen, maar geen konijnenholen. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van overige zoogdieren zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tabel 4.2.1 geeft de beschermde zoogdiersoorten weer die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Mol (<i>Talpa europea</i>)	X		
Ondergrondse woelmuis (<i>Pitymys subterraneus</i>)	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		
Grootoorvleermuis (<i>Plecotus auritus</i>)			X
Watervleermuis (<i>Myotis daubentonii</i>)			X
Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)			X
Ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>)			X
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)			X

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 4.2.1. Beschermde zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden geen vogels waargenomen. Opgaande beplantingen en struiken zijn afwezig en het gebied heeft te weinig diepte voor weidevogels. Het is daardoor vrijwel uitgesloten dat er vogels in het plangebied (zullen gaan) broeden. In de oeverbeplanting naast het plangebied bevindt zich een torenvalkenkast, waarvan het dak kapot is (zie figuur 4.2.1.). Doordat bomen deze nestkast volledig hebben omsloten, is deze ongeschikt voor torenvalken om in te broeden.



Figuur 4.2.1. De ongeschikte torenvalkenkast nabij het plangebied (foto uit 2012, tegenwoordig is deze kast nog sterker ingesloten door bomen).

In het plangebied en binnen een straal van 50 meter daaromheen zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig. Zoals vermeld bevat het plangebied geen bomen of gebouwen met holten. Vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) een omgevingsscan eist, broeden daarom zeker niet in het plangebied.

Overige beschermde soorten

Op de grondwal die zich op de grens van het plangebied bevindt, groeiden tijdens het veldbezoek een tiental brede wespenorchissen (zie foto rechtsonder voorzijde en figuur 4.2.2). Redelijk bijzonder is daarnaast het voorkomen van twee individuen van het echt duizendguldenkruid (niet beschermd) in het plangebied (zie foto linksboven voorzijde). Reptielen zijn afwezig en tijdens de steeknetbemonstering werden geen beschermde diersoorten gevangen. Omdat de plas volgens de beheerder vis bevat, is ook niet te verwachten dat strenger beschermde amfibieën deze als voortplantingswater gebruiken. Enkele algemene amfibiesoorten komen mogelijk in het plangebied voor (zie tabel 4.2.2). Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten in het plangebied.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Brede wespenorchis (<i>Epipactis helleborine</i>)	X		
Middelste groene kikker (<i>Rana esculenta</i>)	X		
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	X		
Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 4.2.2. (Potentieel) in het plangebied voorkomende beschermde amfibiesoorten. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.



Foto 4.2.2. Brede wespenorchis in het plangebied.

5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP

5.1 *De ingreep*

De bestaande graslandvegetatie en de grondwal worden verwijderd, waarna er 24 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over 2 woonlagen.

5.2 *Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied*

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal 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 voldoende andere habitats.

5.3 *Effecten op vleermuizen*

Door de kap van een deel van de bomen op de oever gaat er mogelijk een vaste vliegroute van vleermuizen verloren. Doordat de bomen ten noordwesten van het plangebied blijven behouden, is er echter voldoende alternatieve geleiding aanwezig. Om verstoring van mogelijk op de plas foeragerende vleermuizen te voorkomen mag er bij de plas alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst (zie paragraaf 6.1).

5.4 *Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten*

Om verstoring of vernietiging van vogels en vogelnesten te voorkomen, 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.

5.5 *Effecten op echt duizendguldenkruid en brede wespenorchis*

Echt duizendguldenkruid en brede wespenorchis zijn redelijk zeldzame soorten, maar geen van beide soorten wordt vermeld op de Nederlandse Rode Lijst. Desondanks zijn, om het lokale voortbestaan te garanderen, de aanwezige individuen echt duizendguldenkruid (2) en brede wespenorchis (10) door Faunaconsult naar een vergelijkbare groeiplaats net buiten het plangebied verplaatst.

5.6 *Effecten op beschermde natuurgebieden*

Het plangebied bevindt zich op circa 300 meter afstand van het NN. Aangezien er een golfbaan tussen het plangebied en de NN ligt, is niet te verwachten dat de komst van een appartementencomplex grote gevolgen zal hebben op de daar aanwezige natuurwaarden.

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van Natura 2000-gebied Kempenland-West (9 kilometer) en Beschermd natuurmonument Kavelen (4 kilometer). Bovendien ligt er een snelweg tussen het plangebied en Kempenland-West (snelweg A2/A58) en tussen het plangebied en Kavelen (snelweg A2). De komst van een appartementencomplex in het plangebied zal daarom geen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.

6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING

6.1 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

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). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

De vegetatie 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.

Voorkomen doden of verwonden dieren

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.

Verplaatsen echt duizendguldenkruid en brede wespenorchis

Echt duizendguldenkruid is wettelijk niet beschermd. De brede wespenorchis valt in de beschermingscategorie 'algemene soorten', hiervoor bestaat voor ruimtelijke ingrepen een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Voor het verplaatsen van individuen van echt duizendguldenkruid en brede wespenorchis hoefde daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vleermuizen: aangepaste buitenverlichting

Omdat de te kappen bomen geen onmisbare vliegroute vormen (zie 5.3), wordt deze niet als een vaste rust- en verblijfplaats gezien. Het kappen van enkele bomen is daardoor geen overtreding op de Flora- en faunawet.

De plas fungeert mogelijk als een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. Belangrijke foerageergebieden van vleermuizen zijn onder de Flora- en faunawet beschermd. Om verstoring van op de plas foeragerende vleermuizen te voorkomen, mag er op een afstand van 10 meter van de oever alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de plas af omlaaggerichte straatverlichting of amberkleurig UV-vrije led armaturen.

6.2 Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Literatuur

- Dienst Regelingen. 2009a. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009b. Bijlage aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009c. Uitleg Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-A. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten! Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-B. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- RAVON, 2006. Waarnemingenoverzicht 2005. RAVON, 24: 46-64.
- RAVON, 2007. Waarnemingenoverzicht 2006. RAVON, 27: 46-64.
- RAVON, 2010. Waarnemingenoverzicht 2007 en 2008. RAVON, 34: 61-80.
- RAVON, 2011. Waarnemingenoverzicht 2010. RAVON, 42: 105-119.
- RAVON, 2013. Waarnemingenoverzicht 2012. RAVON, 51: 11

Bijlage 5 Toegankelijkheidsnormen

Bijlage 2 bij regels Toegankelijkheidsnormen

Voorzieningen ten aanzien van het appartementencomplex

Vereiste woongebouw	Doelgroep			
	Blinden en slechtziende	Rolstoelgebruikers, personen met boodschappen kar, buggy of kinderwagen	Slechtlopende	(spelende) Kinderen
1. Hoofdentree	x	x	x	x
2. gangen en galerijen	x	x	x	
3. Trappen	x		x	
4. Lift	x	x	x	
5. Bergingscomplex	x	x		

Vereiste woongebouw	Norm
1. Hoofdentree	
entree deur	- ruimte voor en achter de centrale entree deur 2.00 x 2.00 m. - vrije ruimte naast het slot en/of de deurkruk minimaal 0,50m vanuit een inwendige hoek. - Bij voorkeur een automatische deur - Toe te passen een deurdranger met vertraging van minimaal 6 seconde in de stand tussen 75° en 90°, en de trekkracht voor de opening af te stellen op 15 N. - Grote glazen deuren oppervlakten markeren op een hoogte tussen de 1.40 en 1.60 m. - Een eventueel afstamprooster mag geen maaswijdte hebben groter dan 0,02 x 0,02 m.
Postkasten, bellenplateau en intercom	- Voor het ledigen van de postkasten door de bewoners dient achter de postkasten een vrije ruimte aanwezig te zijn van 1.50 x 1.50 m. - Hoogte van de postkasten tussen de 0.70 en 1.35 m. boven vloerniveau. - Hoogte bellenplateau tussen de 0.90 en 1.20 m. boven vloerniveau. - Belknoppen contrasterend van kleur uitvoeren. - Hoogte intercom tussen de 1.20 en 1.40 m. boven vloerniveau. (bij voorkeur een videofoon) - Alle onderdelen te plaatsen met een minimale afstand van 0.50 m. tot een inwendige hoek.

• Communicatiemiddelen in de centrale hal	• Huisnummerborden, bewegwijzering tegen de wand op een hoogte tussen de 1.40 en 1.60 m. boven vloerniveau, vrij hangende borden in de ruimte hoger dan 2.30 m. boven vloerniveau
2. Gangen en galerijen	• Minimale breedte 1.20 m. • Op de eindpunten een keermogelijkheid opnemen van 2.00 x 2.00 m.
3. Trappen	
• Hoofdttrap in de centrale hal	• Vrije breedte tussen de leuning 1.20 m. • Aantrede groter dan 0.24 m. • Optrede kleiner dan 0.185 m. • Trede uit te voeren in antislip, met visuele markering, zonder overstekende wel. • Taststrook aan de boven en onderzijde van de trap, minimale diepte 0.60 m. en ter breedte van de gehele trap.
• Bordes	• Bij een hoogteverschil van meer dan 1.80 m. een bordes toepassen • Bordes minimaal 1.20 m. diep
• leuning	• Leuning doorlopend aan beide zijde van de trap, aan het begin en einde minimaal één aantrede laten doorlopen. Uitvoering in stroef en handwarm materiaal, diameter tussen de 0.03 en 0.05 m.. • Leuning langs het bordes door laten lopen. • Hoogte 0.90 m. boven de trede en bordes
4. lift	• Voor de lift in de centrale hal een vrije ruimte van 2.00 x 2.00 op alle verdiepingen. • Kooi afmeting 1.05 x 2.05 m. • Liftbediening, grote knopafmeting en contrasterend van kleur, op een hoogte tussen de 0.90 en 1.20 m. minimaal 0.50 m. uit een inwendige hoek. • De lift voorzien van een leuning op een hoogte van 0.90. • Liftdeur bij voorkeur automatisch, bij draaideur een deurdranger toe te passen een met vertraging van minimaal 6 seconde in de stand tussen 75° en 90°, en de trekkracht voor de opening af te stellen op 15 N. • Bij meer dan 4 stopplaatsen in de lift een zitje toe te passen, hoogte tussen de 0.45 en 0.50 m, in dit geval dient ook een bank in de wachtruimte voor de lift geplaatst te worden (buiten het 2.00 x 2.00 vlak).
5. bergingscomplex	• Gangen minimaal 1.20 m. breed • Voor de toegangsdeuren naar een bergingscomplex een vrije ruimte van 1.50 x 1.50 m., naast bedieningselementen (slot, deurkruk) minimaal 0,50 m. vrije ruimte. • Alle deuren welke zelfsluitend worden uitgevoerd, een deurdranger toepassen met een vertraging van minimaal 6 seconde in de stand tussen 75° en 90°, de trekkracht voor de opening af te stellen op 15 N. • Toegangsdeuren naar complex en bergingen minimaal 0.93 breed. (afhankelijk van het percentage toegankelijke woningen) • In de individuele bergingen een aansluitpunt op te nemen voor het opladen van de scooter. (afhankelijk van het percentage toegankelijke woningen)

Woningen

Vereiste woning	Doelgroep			
	Blinden en slechtziende	Rolstoelgebruikers, personen met boodschappen kar, buggy of kinderwagen	Slechtlopende	(spelende) Kinderen
1. Toegangs/voordeur	x	x	x	x
2. Ruimterelaties		x	x	
3. Woonkamer		x		
4. Keuken		x		
5. Slaapkamer		x		
6. Toiletruimte		x		
7. Badkamer		x	x	
8. Bedieningselementen		x		x
9. Trappen		x	x	

Vereiste woning	Norm
1. Toegangs/voordeur	- Vrije ruimte naast het slot en de deurkruk minimaal 0,50 m. tot een inwendige hoek. - Ruimte voor en achter de voordeur 1.50 x 1.50 m., voor uitzonderingssituaties verwijzen wij u naar het handboek voor de toegankelijkheid. - Bel tussen de 0.90 en 1.20 m. aan de zijde van het deurslot - Deurknop/handgreep tussen de 1.00 en 1.20 m. - Huisnummer tussen de 1.40 en 1.60 m., zichtbaar vanaf de weg - Naambordjes tussen de 0.90 en 1.20 m. - Brievenbus tussen de 0.70 en 1.30 m.
2. Ruimterelaties	- Woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op éénzelfde woonlaag. - Woonkamer direct toegankelijk vanuit de keuken - De woonkamer is direct toegankelijk vanuit de verkeersruimte die aansluit op de toegang van de woning.

3. Woonkamer	• Oppervlakte minimaal 21 m² • Zithoek 3.40 m (evenwijdig aan de gevel) x 2.70 m. bij woning < 65 m² • Zithoek 3.40 m (evenwijdig aan de gevel) x 3.00 m. bij woning tussen de 65 en 90 m² • Zithoek 3.40 m (evenwijdig aan de gevel) x 3.30 m. bij woning > 90 m² • Eethoek 2.50 m x 2.50 m bij woning <90 m². • Eethoek 2.50 m x 3.10 m bij woning ≥90 m².
4. Keuken	• Minimale oppervlakte 5.60 m². • Minimale breedte 1.80 m. • Minimale lengte van het aanrecht 1.80m, in deze lengte mag alleen een spoelgelegenheid zijn opgenomen.
5. Slaapkamer	• Minimale oppervlakte 13.20 m² • Minimale breedte 3.00 m.
6. Toiletruimte	• Afgewerkte vloer minimaal 0.90 x 1.20 m.
7. Badkamer	• Afhankelijk van de gekozen opstelling de badkamer uit te voeren in de minimale afmeting; 2.15 x 2.15 m, of 1.90 x 2.70 m. • Badkamerdeur naar buiten draaiend • Indelingen conform het handboek voor de toegankelijkheid.
8. Bedieningselementen	• Alle elementen (bijvoorbeeld raam- en ventilatiebediening, thermostaat, intercom) op een hoogte tussen de 0.90 en 1.20 m.
9. Trappen	• Bij voorkeur een rechte steektrap • Breedte minimaal 0.90 m. • Optrede ≤ 0.18 m • Aantrede ≥ 0.22 m. • 2 x optrede + aantrede ligt tussen de 0.56 en 0.60 m. • Vrije ruimte bij bovenste trede 1.10 (in het verlengde van de trap) x 0,90 m. Extra op de breedte van de verkeersruimte. • Vrije ruimte bij onderste trede 1.70 (in het verlengde van de trap) x 0.90 m. Extra op de breedte van de verkeersruimte. • Leuningen doorlopend, op een hoogte van .90 boven de voorzijde van de aantrede, aan beide zijde van de trap, aan het begin en einde minimaal één aantrede laten doorlopen. Uitvoering in stroef en handwarm materiaal, diameter tussen de 0.03 en 0.05 m.

Bijlage 6 Besluit Hogere Grenswaarde Geluid

Besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op het op 1 februari 2016 ingekomen verzoek 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 24 appartementen in bestemmingsplan "Appartementen GolfBest", op het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie F, nr(s). 1070 (gedeeltelijk).

Procedure

Voor de totstandkoming van dit besluit is de procedure toegepast die is beschreven in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 6 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ontvangen die betrekking heeft op het hogere waarde besluit.

Beslissing

Burgemeester en wethouders van Best besluiten, gelet op het bovenstaande, op hetgeen in bijgevoegde afweging staat vermeld en op het bepaalde in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht

1. de hogere waarden vast te stellen die in onderstaande tabel zijn opgenomen;

vanwege het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Boxtel				
Waarneem- punt (wnp)	Aantal appartementen	Waarneem- hoogte in m	Geluidbelasting in dB	
			Vóór maatregelen	Na evt. maatregelen (=verzochte hogere waarde)
01	een appartement	1,5	56	56
01		4,5	58	58
02	een appartement	1,5	57	57
02		4,5	59	59
03	een appartement	1,5	58	58
03		4,5	60	60
04	een appartement	1,5	58	58
04		4,5	60	60
05	een appartement	1,5	58	58
05		4,5	60	60
06	een appartement	1,5	58	58
06		4,5	60	60
07	een appartement	1,5	58	58
07		4,5	59	59
08	een appartement	1,5	58	58
08		4,5	59	59
09	een appartement	1,5	58	58
09		4,5	59	59
10	een appartement	1,5	58	58
10		4,5	59	59
11	een appartement	1,5	57	57
11		4,5	59	59
12	een appartement	1,5	57	57
12		4,5	59	59

13	een appartement	1,5	57	57
13		4,5	59	59
14	een appartement	1,5	56	56
14		4,5	59	59
15	een appartement	1,5	55	
15		4,5	59	59
16	een appartement	1,5	56	56
16		4,5	58	58
22	een appartement	1,5	55	
22		4,5	59	59
23	een appartement	1,5	57	57
23		4,5	59	59
24	een appartement	1,5	57	57
24		4,5	58	58
25	een appartement	1,5	56	56
25		4,5	58	58
26	een appartement	1,5	56	56
26		4,5	58	58
27	een appartement	1,5	56	56
27		4,5	58	58

2. dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van het besluit:

- Verzoek, d.d. 1 februari 2016
- Akoestisch onderzoeken:
 - akoestisch onderzoek d.d. 24 augustus 2012, nr. 20121245-01, Cauberg-Huygen;
 - aanvullende notitie 1 d.d. 2 november 2012, nr. 20121245-02, Cauberg-Huygen;
 - Akoestisch onderzoek d.d. 15 november 2012 nr. 20121245-03, Cauberg-Huygen;
 - aanvullende notitie 2 d.d. 14 juni 2013 nr. 20121245-04, Cauberg-Huygen;
 - aanvullende notitie 3 d.d. 3 december 2014 nr. 2014.296-01, Windmill.
- Bijlage 1, Situatietekening
- Bijlage 2, Afwegingen

3. aan dit besluit de volgende voorwaarden te verbinden:

- dat voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd zodat een binnenniveau van 33 dB voor een verblijfsruimte gerealiseerd wordt conform het bepaalde in het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat de, volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering, van een uitwendige scheidingsconstructie, niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in bovenstaande besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel en 33 dB voor een verblijfsgebied;
- dat per appartement tenminste een geluidluwe buitengevel aanwezig moet zijn (lager dan 55 dB vanwege het railverkeerslawaaï);
- dat voordat een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen ingediend wordt, kenbaar moet worden gemaakt hoe een geluidluwe gevel gerealiseerd zal worden;
- dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Best, 27 juli 2016

Namens burgemeester en wethouders

J.B. Sellink

afdelingshoofd Uitvoering

Beroep

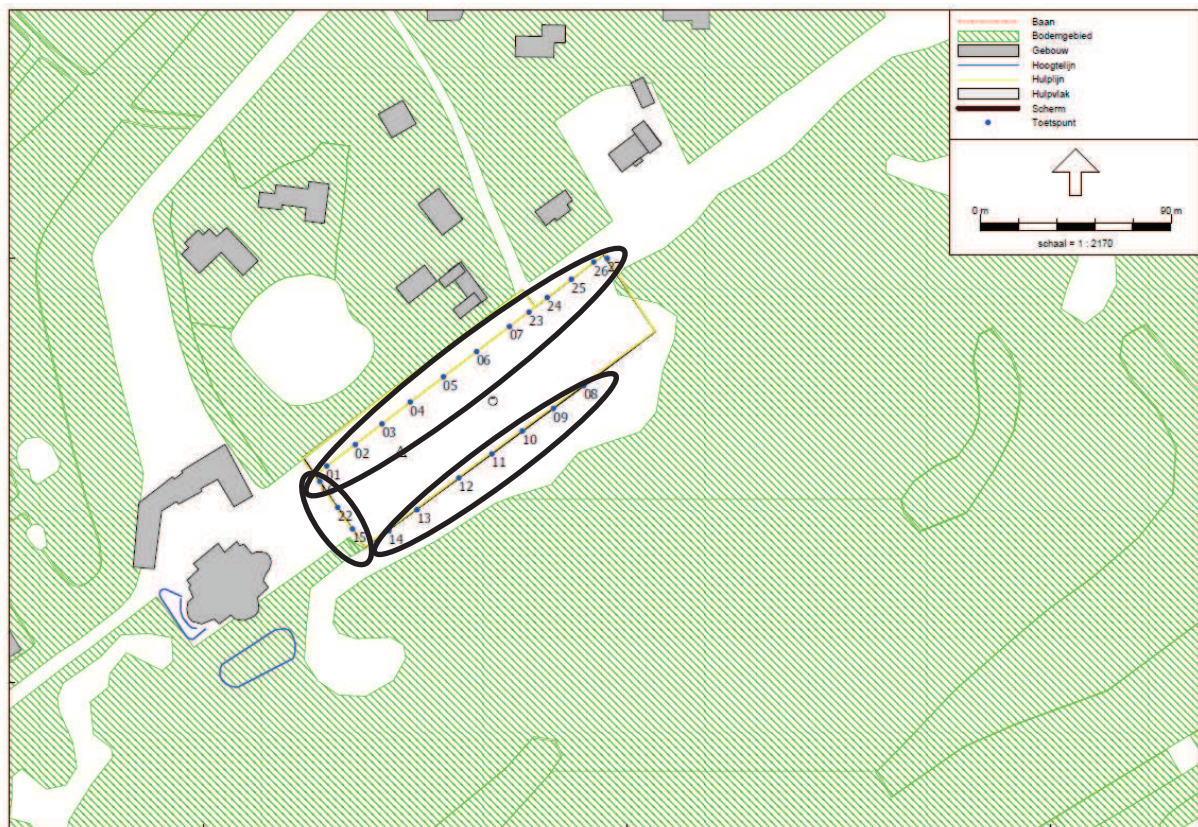
Als u het niet eens bent met onze beslissing, kunt u hiertegen in beroep gaan. Dit doet u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. In een beroepschrift moet de volgende informatie staan:

- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
- de reden waarom u in beroep gaat
- uw naam, (e-mail)adres en handtekening

Het beroepschrift stuurt u in tweevoud naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Het besluit waar u het niet mee eens bent stuurt u als bijlage mee.

U kunt een beroepschrift ook digitaal indienen via <https://digitaalloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Voor het behandelen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. De tarieven kunt u vinden op <http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Tarieven-griffierecht>. U kunt de rechter vragen om de gemeente te veroordelen tot het betalen van uw proceskosten en griffierecht. Dit zal de rechter normaal gesproken alleen doen als u gelijk krijgt.

Soms heeft een besluit onherstelbare gevolgen. Dan kunt u niet wachten tot de rechter een beslissing neemt op uw beroepschrift. In zo'n geval kunt u aan de rechter vragen om snel een voorlopige uitspraak te doen. Dit noemen we een "voorlopige voorziening". Een verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u naar de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. U stuurt het verzoek in tweevoud, samen met een kopie van uw beroepschrift. U kunt het verzoek ook digitaal indienen via <https://digitaalloket.raadvanstate.nl> met uw DigiD.



○ Punten waar een hogere waarde verleend wordt

AFWEGINGEN

Inleiding

Burgemeester en wethouders van Best zijn voornemens om voor een locatie op het golfterrein in Best, het bestemmingsplan te wijzigen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De huidige bestemming van het gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Bestemmingsplan Golfterrein, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 14 februari 1988.

Voor het plangebied geldt op dit moment nog de bestemming: Golfterrein / Bosgebied.

Onderzocht is of voor deze locatie een hogere geluidswaarde vanwege het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Boxtel op grond van artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder juncto artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld.

Procedure

De voorbereiding van de beschikking heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 110c van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 6 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ontvangen die betrekking heeft op het hogere waarde besluit. Het besluit is dan ook ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Coördinatie met de Wet ruimtelijke ordening

Deze (ontwerp)beschikking op basis van de Wet geluidhinder en het bestemmingsplan worden gelijktijdig ter inzage gelegd.

Beoordelingskader

In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting van weg- en railverkeer. De Wet geluidhinder maakt daarbij onderscheid in een voorkeurswaarde en een maximale waarde. Een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale waarde is ontoelaatbaar. De maximale ontheffingswaarde voor woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom bedraagt 68 dB. Een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan de maximale waarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces.

Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure "Vaststelling hogere waarde voor geluid". Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wet geluidhinder en het op 4 maart 2008 vastgestelde Gemeentelijke ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: de beleidsregel).

Indien het uitvoeren van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting op de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. Daarnaast moet de geluidsbelasting op de gevels van de verblijfsruimten en de eventuele gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Beoordeling

Uit de akoestische onderzoeken opgesteld door Cauberg Huygen en Windmill als bedoeld onder punt 2 van het besluit blijkt dat de geluidsbelasting op de te toetsen gevels van de appartementen maximaal ten hoogste 60 dB bedraagt ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Boxtel.

Het plan is gelegen buiten deze de zone van de snelweg en andere wegen. Tevens is een hogere waarde in het kader van het luchthavenbesluit vliegveld Eindhoven niet aan de orde.

De verkeerswegen in de directe nabijheid van het plangebied hebben geen zone en kunnen in het kader van de Wet geluidhinder ook buiten beschouwing gelaten worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel van belang maar nader onderzoek en een afweging van maatregelen zijn daarom alleen noodzakelijk vanwege het railverkeer over de spoorlijn.

Onderzoek naar de maatregelen

1. Hoofdcriteria

Stedenbouwkundige overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer wordt aangetoond dat woningbouw ter plaatse dringend noodzakelijk is én dat de bebouwing niet anders gesitueerd kan worden. Het gaat dus om locatiespecifieke kenmerken. In voorliggende situatie is dit niet aan de orde.

Landschappelijke overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer geluidreducerende voorzieningen bijvoorbeeld een doorsnijding van een waardevol open landschap zouden veroorzaken, grondwaterstromen zouden beïnvloeden of flora en fauna zouden belemmeren. In voorliggende situatie is dit niet aan de orde.

Verkeerskundige overwegingen

Het verlagen van de intensiteiten en het aanpassen van de maximale snelheid zijn te beschouwen als verkeers- en vervoerskundige activiteiten. Het verlagen van de intensiteiten en/of het aanpassen van de snelheid is voor railverkeer niet mogelijk. De gemeente heeft hier geen invloed op.

Financiële overwegingen

Bron- en overdrachtsmaatregelen brengen extra kosten met zich mee. Dit is niet altijd een argument om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde. Wel moet er een afweging gemaakt worden tussen de kosten van de maatregelen en het effect van de maatregelen.

Zo zal een geluidsscherm eerder financieel haalbaar zijn als er veel geluidsgevoelige gebouwen bij het plan betrokken zijn. Hetzelfde geldt ook voor geluidreducerende maatregelen bij de bron. Bij slechts weinig geluidsgevoelige gebouwen zal de maatregel minder snel doelmatig zijn en zullen de kosten van de gevelisolatie lager zijn dan de bron- en overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen

Mogelijke bronmaatregelen zijn: raildempers en/of akoestisch slijpen.

Raildempers

Door dempers tegen de zijkanten van de rails te plakken wordt zo'n 3 dB van het passagegeluid van een trein gedempt.

Akoestisch slijpen

Rails met weinig oneffenheden zorgen voor minder geluidproductie. Door met een speciale slijpwagen over de rails te gaan, ontstaat er opnieuw een glad bovenvlak. Dit levert een geluidreductie op van 2 dB.

Indien de maatregelen afzonderlijk worden toegepast, wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden met 1 tot 2 dB. Wanneer de maatregelen gecombineerd worden toegepast is het mogelijk om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De kosten voor het plaatsen van een raildemper bedragen ca. € 500,--

per strekkende meter spoor, de kosten voor het akoestisch slijpen van het spoor bedragen € 80,-- per strekkende meter spoor¹. Het plan bevindt zich op ca. 400 meter vanaf de spoorlijn, het spoor ter plaatse bestaat uit 4 rijlijnen. De maatregelen moeten minimaal over een afstand van 800 meter aangebracht worden. Dit betekent dat de kosten voor het plaatsen van raildempers € 1.600.000,-- bedragen en voor het akoestisch slijpen € 256.000,--. De maatregelen worden zowel afzonderlijk als gezamenlijk vanuit financieel oogpunt niet doelmatig geacht. Het uitvoeren van deze maatregelen is daarnaast afhankelijk van de medewerking van de bronbeheerder en ligt niet binnen de invloedssfeer van de initiatiefnemer van het bouwplan.

Overdrachtsmaatregelen

In voorliggende situatie is voor een schermvariant onderzocht om de geluidbelasting te reduceren tot maximaal de voorkeursgrenswaarde. Bij een afscherming langs de spoorlijn van ca. 900 meter lang en 4,5 meter hoog bedraagt de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai ten hoogste 55 dB ter plaatse van het plan. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De kosten voor het realiseren van deze afscherming worden geraamd op € 2.025.000,-- uitgaande van een kostprijs van € 500,-- per m² scherm.

Omdat de voorgenoemde bron- en overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard voor overdrachtsmaatregelen, kan gesteld worden dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn.

2. Subcriteria ontheffingscriterium

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo klein mogelijk te houden, gelden er ook subcriteria waaraan het bouwplan dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wegverkeerslawaai in een binnenstedelijke situatie zijn deze als volgt:

- a. opname in een stads- of dorpsvernieuwingsplan;
 - b. het door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten;
 - c. ter plaatse noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 - d. het ter plaatse situeren als vervanging van bestaande bebouwing;
 - e. het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing;
- In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de subcriteria onder a en b.

3. Aanvullende criteria

In het geluidbeleid van de Gemeente Best is opgenomen dat bij een ontheffing één van de gevels geluidsluwt moet zijn en dat bij ontheffing van meer dan L_{den} 55 dB railverkeerslawaai het volgende een vereiste is:

- *Geluidsluwe buitenruimte/geluidsluwe gevel*

De appartementen waarvoor ontheffing wordt verleend, dienen een geluidsluwe gevel te hebben. In het geluidbeleid van de gemeente Best is verder opgenomen dat voor het opleggen van een hogere waarde hoger dan 55 dB voor railverkeer tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimten een gecumuleerde geluidsbelasting moet hebben die niet hoger is dan L_{den} 55 dB.

- *Indelingsvereisten verblijfsruimten*

In het geluidbeleid van de gemeente Best is opgenomen dat een hogere waarde hoger dan 55 dB veroorzaakt door railverkeerslawaai alleen wordt vastgesteld indien voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

¹ HSL Zuid Inventarisatie aanvullende geluidsmaatregelen, 7 januari 2011, M+P en Lloyd's Register Rail Europe BV

Hiermee wordt bedoeld dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk (doch minimaal 1 ruimte) aan de geluidsluwe dan wel aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd zijn. Ter plaatse van de meest belaste zijde dienen geen verblijfsruimten te worden gesitueerd, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

De geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt meer dan 55 dB. Daarmee dient aan deze voorwaarde te worden voldaan. Dit is daarom als voorwaarde aan de ontheffing verbonden. Deze indelingsvereiste zal verder bij de aanvraag voor een bouwvergunning door gemeente Best worden verlangd.

De ontwikkellocatie biedt voldoende mogelijkheden om aan de aanvullende voorwaarden in de beleidsregel te kunnen voldoen.

Voor de betreffende woonlocatie dient te worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden c.q. -ruimten in woningen. In dat kader dient nader onderzoek plaats te vinden naar de toe te passen gevelmaterialen. Een dergelijk onderzoek wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de Gemeente Best verlangd.

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling van de hoofd- en subcriteria en de overige uitgangspunten zoals geformuleerd in de beleidsregel van de gemeente Best kan geconcludeerd worden dat geen aanvullende bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn en dat aan de subcriteria wordt voldaan.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid verlenen burgemeester en wethouders van de gemeente Best op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkellocatie een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde.

Omdat aanvullende maatregelen niet mogelijk zijn en een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde noodzakelijk is, is het vereist dat de karakteristieke geluidwering van de gevel zodanig is dat een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd wordt.

Overige wetten en regels

Het vaststellen van deze hogere grenswaarden houdt niet in dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Bouwverordening en het bestemmingsplan, zijn gesteld dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven.

1. de hogere waarden vast te stellen die in onderstaande tabel zijn opgenomen;

Vanwege het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven - Boxtel					
Waarneem- punt (wnp)	Rijks-driehoeks- coördinaten		Waarneem- hoogte in m	Geluidbelasting in dB inclusief aftrek art. 110g Wgh	
				Vóór maatregelen	Na evt. maatregelen (=verzochte hogere waarde)
01	156658,41	389302,05	1,5	56	56
01	156658,41	389302,05	4,5	58	58
02	156671,91	389312,13	1,5	57	57
02	156671,91	389312,13	4,5	59	59
03	156684,51	389321,85	1,5	58	58
03	156684,51	389321,85	4,5	60	60
04	156697,82	389332,29	1,5	58	58
04	156697,82	389332,29	4,5	60	60
05	156713,48	389344,17	1,5	58	58
05	156713,48	389344,17	4,5	60	60
06	156729,14	389356,05	1,5	58	58
06	156729,14	389356,05	4,5	60	60
07	156744,62	389367,93	1,5	58	58
07	156744,62	389367,93	4,5	59	59
08	156779,71	389339,94	1,5	58	58
08	156779,71	389339,94	4,5	59	59
09	156765,40	389329,21	1,5	58	58
09	156765,40	389329,21	4,5	59	59
10	156750,72	389318,54	1,5	58	58
10	156750,72	389318,54	4,5	59	59
11	156736,28	389307,74	1,5	57	57
11	156736,28	389307,74	4,5	59	59
12	156720,64	389296,29	1,5	57	57
12	156720,64	389296,29	4,5	59	59
13	156701,04	389281,38	1,5	57	57
13	156701,04	389281,38	4,5	59	59
14	156687,65	389271,37	1,5	56	56
14	156687,65	389271,37	4,5	59	59
15	156670,48	389272,29	1,5	55	
15	156670,48	389272,29	4,5	59	59
16	156655,03	389294,73	1,5	56	56
16	156655,03	389294,73	4,5	58	58
22	156663,48	389282,49	1,5	55	
22	156663,48	389282,49	4,5	59	59
23	156753,79	389374,72	1,5	57	57
23	156753,79	389374,72	4,5	59	59
24	156762,49	389381,55	1,5	57	57
24	156762,49	389381,55	4,5	58	58
25	156773,81	389390,25	1,5	56	56
25	156773,81	389390,25	4,5	58	58
26	156784,37	389398,35	1,5	56	56
26	156784,37	389398,35	4,5	58	58
27	156790,75	389400,07	1,5	56	56
27	156790,75	389400,07	4,5	58	58