

Bestemmingsplan

Schutboom 2011

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Schutboom 2011

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2011

Vastgesteld:

26 september 2011

Projectgegevens:

TOE07-BES00029-01A

REG07-BES00029-01A

TEK07-BES00029-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpSchutboom2011-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Verkeersontsluiting	10
2.4	Functionele structuur	12
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid - Nota Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Planbeschrijving 'Schutboom'	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Stedenbouwkundige opzet	27
4.3	Stedenbouwkundig plan	30
4.4	Herontwikkeling noordelijk deel van Sportpark Naastenbest	37
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	39
5.1	Bodem	39
5.2	Geluid	39
5.3	Luchtkwaliteit	41
5.4	Externe veiligheid	45
5.5	Bedrijven en milieuzonering	50
5.6	Kabels en leidingen	56
5.7	Verkeer en parkeren	56
5.8	Water	62
5.9	Flora en fauna	71
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	72
5.11	Vliegbasis Eindhoven	75
6	Het bestemmingsplan	77
6.1	Systematiek	77
6.2	Juridische onderbouwing en motivering bestemmingen	77
7	Haalbaarheid	83
7.1	Financieel	83
7.2	Maatschappelijk	83

Bijlagen:

- 1 Actualiserend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid, 7 februari 2011;
- 2 Geluid
 - a Rapport Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 7 april 2011 (kenmerk: RA001-BES00029-01c);
 - b Besluit hogere geluidsgrenswaarde, gemeente Best, 16 augustus 2011;
- 3 NIBM-toets luchtkwaliteit, Geofox-Lexmond, 9 februari 2011 (kenmerk: 201110302_a1RAP.doc);
- 4 Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Naastenbest-Schutboom, Oranje-woud, oktober 2009;
- 5 Bedrijven en milieuzonering
 - a Geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 16 mei 2011 (kenmerk: 810.050/49.620/MZ1_v2);
 - b Beoordeling alternatieve afscherming TV Smashing '89, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2 augustus 2011 (kenmerk: 810.050/49.620/NO3);
 - c Geluidonderzoek t.g.v. parkeerbewegingen, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 21 april 2011 (kenmerk: 810.050/49.620/NO2_v2);
 - d Rapportage lichthinderonderzoek, Heijmans Techniek en mobiliteit, 23 februari 2011 (kenmerk: 371217280) inclusief berekeningen;
 - e Lichthinder-rapportage tennispark, LEDexpert, 2 augustus 2011 (kenmerk: V06);
- 6 Berekening verkeersgeneratie;
- 7 Waterhuishoudkundig onderzoek bestemmingsplan 'Schutboom', Ingenieursbureau van Kleef, september 2005;
- 8 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 20 december 2011 (kenmerk: NAT05-BES00029-01a);
- 9 Archeologie
 - a Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase Naastenbest, Becker & Van de Graaf, augustus 2006;
 - b Inventariserend Veldonderzoek waarderende fase Naastenbest, Becker & Van de Graaf, mei 2007;
 - c Advies Archeologische Monumentenzorg, provincie Noord-Brabant, mei 2007;
 - d Advies Archeologische Monumentenzorg 2011-nr. 29, SRE Milieudienst, 1 maart 2011;
- 10 Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Naastenbest-Schutboom, maart 2007;
- 11 Vooroverlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan Schutboom 2011, april 2011;
- 12 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Schutboom 2011, september 2011 (kenmerk: NZW06-BES00029-01E).

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Best heeft een grote woningbouwopgave en heeft ervoor gekozen om voornamelijk te willen bouwen voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. In dat licht wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorps sfeer te behouden. De locatie Schutboom is aangewezen als één van de nieuwe woningbouwlocaties.

De nieuwbouwlocatie Schutboom, met een grootte van circa negen hectare, bevindt zich in het gebied tussen de Oirschotseweg, Ringweg, sportpark Naastenbest, Johan Frisopark en de Schutboomweg. Grofweg ten (zuid)oosten van de locatie Schutboom ligt de bestaande woonwijk Naastenbest en ten zuiden bevindt zich Sportpark Naastenbest. Het plangebied is voor een deel al bebouwd. Een deel ligt echter nog braak (voormalig agrarisch gebruik).

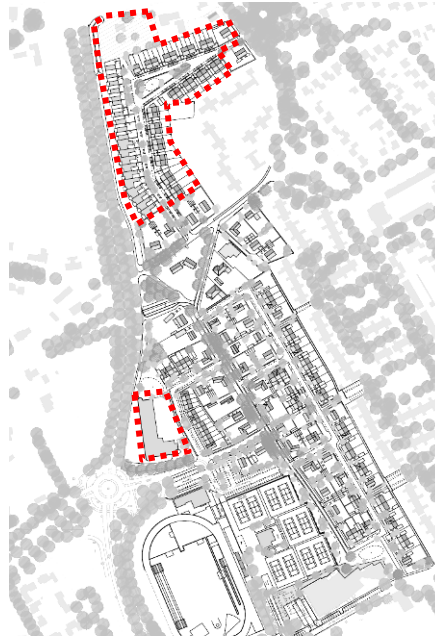
De woningbouwontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. In 2007 is reeds voor het totale gebied Naastenbest-Schutboom een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp heeft de inspraak en het vooroverleg doorlopen. Het bestemmingsplan was erop gericht de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en daarnaast de bestaande woonwijk Naastenbest en Sportpark Naastenbest te conserveren.

Het voortzetten van de oorspronkelijke insteek om te komen tot één nieuw bestemmingplan voor beide gebieden bleek steeds minder opportuun vanwege de uiteenlopende discussies die liepen. Het lag daarom voor de hand om beide delen te splitsen. Met de projectopdracht, waarmee het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2009 heeft ingestemd, is voornoemde splitsing van het plangebied Naastenbest-Schutboom in twee delen geformaliseerd: een beheermatig deel (Naastenbest) en een ontwikkelingsgericht deel (Schutboom). Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Schutboom.

Vooruitlopend op de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zijn vrijstellingen verleend voor ontwikkelingen die reeds waren voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan Naastenbest-Schutboom. Gedeputeerde Staten heeft in het PPC advies d.d. 23 augustus 2007 ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan, besloten een categorieverklaring af te geven.

Voor een groot deel in Schutboom-Noord is zo bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het bouwen) verleend op basis van een artikel 19 lid 2 WRO procedure. De bouwplannen voor Schutboom-Noord zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan evenals de ontwikkeling van het appartementengebouw 'De Tambourije', waarvoor een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO is verleend.

In de loop van 2010 hebben gewijzigde inzichten geleid tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan voor Schutboom en de planbegrenzing. Zo is, naar aanleiding van de totstandkoming van de 'Toekomstvisie Sportaccommodaties' (vastgesteld op 20 september 2010) een deel van de huidige sportvelden van Sportpark Naastenbest opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij uitbreiding van het aantal tennisbanen is voorzien.



Overzicht ontwikkelingen die met een separate procedure juridisch/planologisch mogelijk zijn/worden gemaakt

Daarnaast is door Van Laarhoven Bouw het verzoek ingediend voor de realisatie van 18 woningen op het perceel gelegen aan de Oirschotseweg. Deze locatie zou oorspronkelijk ook onderdeel uitmaken van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Gewijzigde inzichten hebben ertoe geleid voor het bouwplan op de hoek Ringweg/Oirschotseweg de kortere planologische procedure van een omgevingsvergunning te doorlopen. De ontwikkeling wordt dus via een separate procedure planologisch en juridisch mogelijk gemaakt en valt buiten het regime van dit bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de nieuwbouwlocatie Schutboom en een deel van Sportpark Naastenbest. Feitelijk staan deze gebieden los van elkaar, vanwege praktische redenen (proceduretijd en planning) is echter gekozen om de twee ontwikkelingen in één bestemmingsplan mogelijk te maken.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied en het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan voor Schutboom, dat op 7 december 2010 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, vormt de basis voor de ontwikkellocatie Schutboom als onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkellocatie Schutboom, aangrenzende sportvelden (tenniscomplex, atletiekbaan en het zwemcentrum) en een fysiopraktijk.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door diverse percelen aan de Oirschotseweg en in het westen vormt de Ringweg de plangrens. De zuidelijke plangrens wordt bepaald door de Jacob van Wassenaerstraat. De bestaande tennisvelden, de atletiekbaan, het zwemcentrum en de praktijk voor fysiotherapie vallen allen binnen het plangebied. De plangrens sluit in het oosten aan op de achtertuinen van de bestaande percelen aan het Johan Frisopark en de Ketelbraken. In het noordelijke deel van het plangebied vormt de Schutboomweg de oostelijke grens van het plangebied.



Luchtfoto met begrenzing plangebied (maps.google.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' vigeert het bestemmingsplan Schutboom. Bestemmingsplan Schutboom is vastgesteld op 13 september 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd op 18 april 2000.

Daarnaast zijn voor delen van het plangebied, vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan, meerdere vrijstellingen verleend. Het betreft onder andere enkele ontwikkelingen binnen Schutboom-Noord en het appartementengebouw 'De Tambourije'. Deze ontwikkelingen worden in het hoofdstuk 'Planbeschrijving Schutboom' afzonderlijk beschouwd.

Ook de bestemmingsplannen 'Sportpark Naastenbest' en 'Buitengebied' worden deels herzien. Het bestemmingsplan 'Sportpark Naastenbest' is vastgesteld op 24 maart 1975 en goedgekeurd op 24 maart 1976. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 23 augustus 1982 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 25 januari 1984.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels (met de bijbehorende bijlage) waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting (met de bijbehorende bijlagen) waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

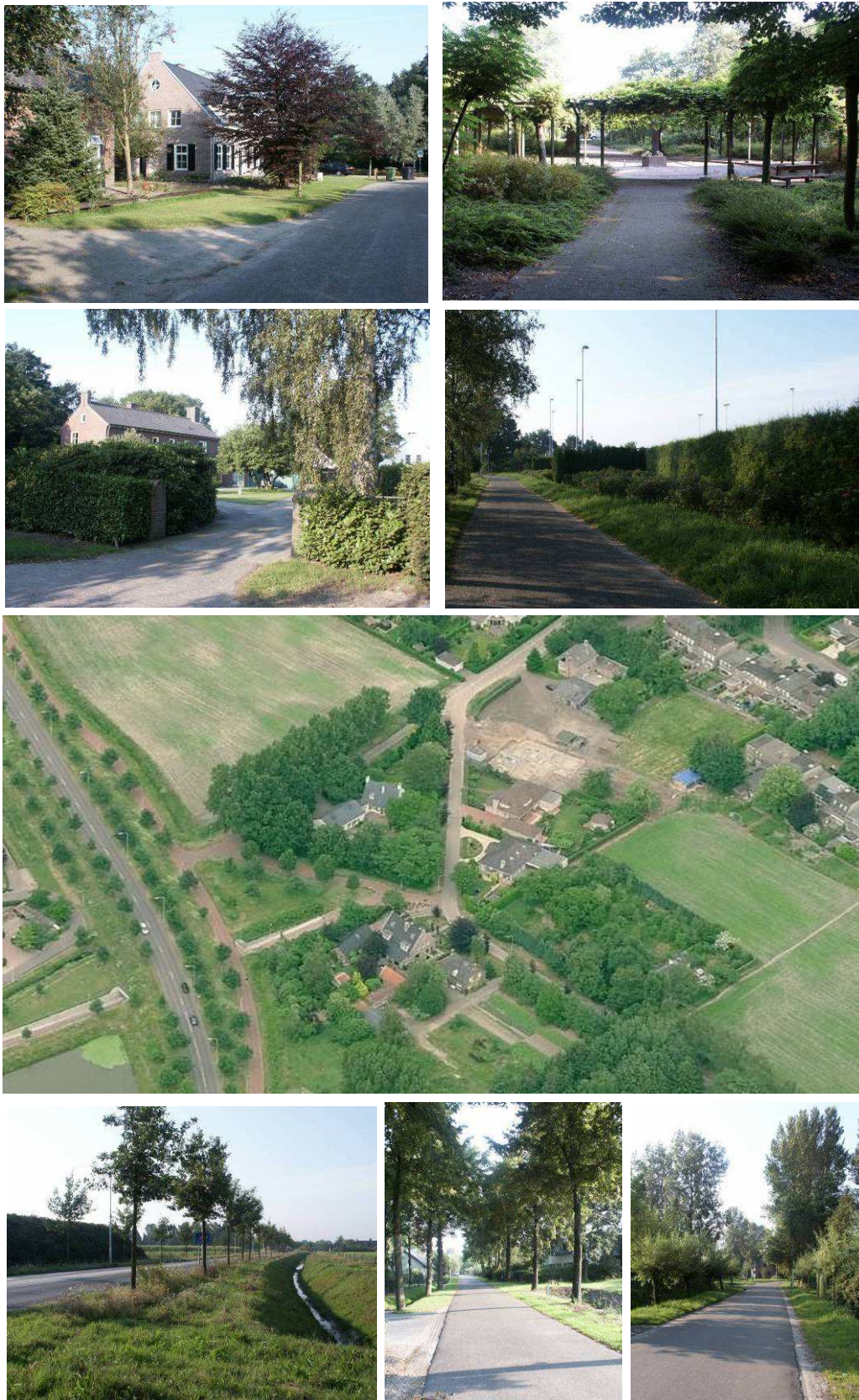
Separaat aan voorliggend bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een geschikt instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde deel van het plangebied vast te leggen. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. Dergelijke plannen vormen dus een aanvulling op bestaande instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat op gebruik gericht is. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan zijn tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' ter visie gelegd en zijn gezamenlijk met het definitief bestemmingsplan door de Raad vastgesteld op 26 september 2011.

Ten behoeve van de realisatie van Schutboom is tevens een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is tezamen met het bestemmingsplan vastgesteld, eveneens op 26 september 2011.

Het exploitatieplan en de welstandsnota zijn, net als het bestemmingsplan, formele juridische toetsingskaders bij aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

1.5 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Dit vormt de uitgangssituatie voor de ontwikkeling van Schutboom. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan Schutboom gegeven en worden keuzes nader verantwoord. De hoofdstukken 5, 6 en 7 gaan respectievelijk in op de milieuhygiënische en planologische aspecten, de juridische opzet en motivatie van het bestemmingsplan en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.



Foto's plangebied en directe omgeving

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

De eerste paragraaf beschrijft de historische ontwikkeling. De tweede paragraaf gaat in op de ruimtelijke structuur. Na deze paragraaf volgt een beschrijving van de verkeersontsluiting. In de laatste paragraaf wordt uiteindelijk gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Best

De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. De zandgronden in zuidelijk Nederland zijn ontstaan tijdens het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In dit gebied heerste een droog en koud klimaat, waardoor plantengroei nauwelijks plaatsvond. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. De dikke laag zand die de afzettingen uit eerdere geologische tijdvakken bedekte, wordt dekzand genoemd.

Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen met een zuidwest-noordoost richting gevormd. Deze langgerekte zandophellingen ontstonden aan het einde van het Weichselien, op plaatsen waar planten groeiden en stuivend zand werd opgevangen. De aanwezigheid van de zogenaamde Centrale Slenk, een geologisch dalingsgebied dat globaal in noordwestelijke richting afhelt¹, zorgde ervoor dat de gevormde dekzandruggen in het Weichselien op enkele plekken werden doorbroken door beken als de Dommel, Aa, Beerze en Reusel².

Blijkens de Geomorfologische Kaart van Nederland³, ligt de kern Best, evenals buurtschappen als Aarle en De Vleut, aan de rand van een dekzandrug. De bebouwingsstructuur binnen de gemeente Best hield vanouds ook verband met de ligging op de dekzandrug. Een bewoonde strook lag in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden naar de lager gelegen broekgronden in het noorden. Het kerkdorp Best bestond uit een kort bebouwingslint langs een hoofdweg. De buurtschappen Aarle, Mosselaar, De Vleut, Naasten- en Verrenbest bestonden rond het midden van de 19de eeuw uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein. De doorgaande weg tussen Oirschot en Sint-Oedenrode liep vlak langs de meeste van deze bebouwingsconcentraties.

¹ K.A.H.W. Leenders, 1998, p. 3

² H.J.A. Berendsen, 2000, p. 30

³ Rijksgeologische Dienst, Stiboka, 1977

Blijkens de Chromotopografische kaart des Rijks⁴ bestond het dorp Best omstreeks 1900 uit een concentratie van bebouwing langs de Hoofdstraat. De oude wegen en paden die dwars op deze hoofdroute aansloten, waren relatief schaars bebouwd. Het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp werd gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. De straatweg (huidige Rijksweg) en spoorlijn lagen als 'vreemde' elementen in het oude cultuurlandschap. Op de topografische kaart van 1953 is deze structuur nog in belangrijke mate herkenbaar. Wel is het bebouwingslint in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw verder verdicht en verlengd (Nieuwstraat). Daarna nam de schaal van de bebouwing in de kern toe. De eerste incidentele woonuitbreidingen hadden inmiddels plaatsgevonden langs bestaande wegen. De Molenstraat, aan de zuidzijde van de kern, vormde één van de eerste planmatige woonuitbreidingen.

Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling. Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld.

Bij de naoorlogse uitbreidingen zijn de spoorlijn, de rijksweg en het Wilhelminakanaal gehanteerd als structurerende elementen. Het Wilhelminadorp was, na het Batadorp, de eerste grote uitbreiding van Best.

Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwetwoningen. In deze periode zijn de wijken 'De Hoge Akker' en 'Naastenbest' aangelegd. Gevolgd door de wijken 'De Leemkuilen', 'Speelheide' en 'De Leeuwewijk' in het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw en 'Salderes' in de jaren 80 van de vorige eeuw. Naast 'Salderes' hebben in de jaren 80 van de vorige eeuw ook ontwikkelingen plaatsgevonden in het centrum van Best. Het gaat hierbij ondermeer om de bouw van het politiebureau, de bibliotheek, bejaardencentrum 'Nazereth', het gemeentehuis en winkelcentrum 'Boterhoek'. De laatste twee wijken, te weten 'Heuveleind' en 'Heivelden', zijn aangelegd in de jaren 90 van de vorige eeuw in het westelijke gedeelte van de kern Best.

De volgende paragraaf 2.1.2 gaat expliciet in op de historische context van de ontwikkellocatie Schutboom.

2.1.2 Ontwikkellocatie Schutboom

De gronden van de nieuwe woonwijk Schutboom waren aan het begin van de 20^e eeuw grotendeels onbebouwd. De aanwezige bebouwing bestond uit verspreid liggende agrarische bebouwing die met name was gesitueerd aan de Schutboomweg en de Oirschotseweg. Kenmerkend aan het gebied zijn de vele oude veldwegen en de opgaande groenstructuren rondom percelen.

⁴ Uitgeverij Nieuwland, 2005

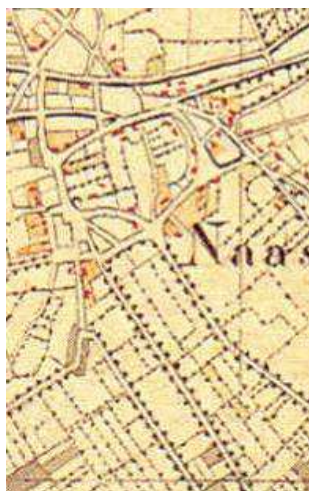
Het plangebied heeft dit open en onbebouwde karakter tot op heden grotendeels behouden. Het gebied heeft een gevarieerd en 'informeel' karakter dat typerend is voor een dorpsrand. Feitelijk is er sprake van een functioneel restgebied dat is ontstaan doordat enerzijds vanuit de Ringweg functies zijn ingevuld (sport) en anderzijds bestaand gebruik is blijven bestaan.

Het wegenpatroon, met name aan de noordzijde van het plangebied, kenmerkt zich door de vloeiende vormen, de driehoekig ruimtes, de 'veel' sprongen, de boombegeleiding en de woonpercelen. Aan de zuidzijde van het plangebied heeft het kavelpatroon een orthogonale structuur met op de kavelgrenzen beplanting. De patronen hebben geen formeel of rationeel karakter, juist het informele en losse zorgt voor de landelijke en ontspannen sfeer van het gebied. De driehoekige ruimte in het midden van het plangebied is het voormalige schutterijterrein, vandaar de naam Schutboom.

Belangrijke structuurdragers uit de 20^e eeuw, zoals de Schutboomweg en de Prinses Irenelaan zijn ook nu nog duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur. Deze historische lijnen zijn derhalve opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijk Schutboom.



Historische kaart Best (1896)



Historische kaart Best (1915)



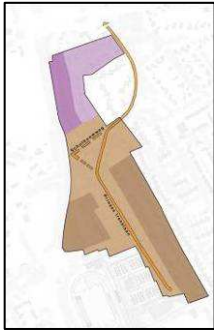
Luchtfoto Best (2007)

2.2 Ruimtelijke structuur

De locatie voor de buurt Schutboom kenmerkt zich door de bijzondere situering ten opzichte van het landschap en de woonkern Best. De afstanden tot het landschap zijn kort en direct, en de locatie sluit direct aan op het netwerk van oude veldwegen (fiets- en wandelroutes). Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de Ringweg en de Oirschotseweg. Daarmee is de afstand tot de A2, het station of het dorpscentrum kort en goed bereikbaar per fiets of met de auto. Daarnaast zijn in de directe omgeving sport- en schoolvoorzieningen gesitueerd.

De wijk Naastenbest en de sportvelden zijn met 'achterkanten' gericht naar de nieuwe woonwijk en een deel van de locatie wordt van de Ringweg gescheiden door geluidwerende voorzieningen.

Deze omstandigheden zorgen ervoor dat de locatie een introvert karakter kent. Het plangebied heeft, mede door de geïsoleerde ligging tussen Ringweg en woonwijk Naastenbest, geen hoge landschappelijke of ecologische waarde. Het totale gebied geeft over het algemeen een versnipperde indruk. Een invulling van dit functioneel restgebied met woningbouw kunnen de ruimtelijke structuur versterken. Met behoud van de landschappelijk waardevolle structuren kan een meerwaarde voor dit gebied worden bereikt.



Het gebied is, mede door de diverse landelijk gesitueerde kavels aan oude veldwegen in het hart van het plangebied ruimtelijk onder te verdelen in twee deelgebieden:

- Schutboom-Noord (paars);
- Schutboom-Zuid (bruin).

Anno 2011 wordt met name in Schutboom-Noord al volop gebouwd. De eerste oplevering werd in oktober 2009 een feit voor de SIR-55 woningen⁵ aan de noordelijke rand van Schutboom-Noord. De overige woningen zijn in aanbouw.

In Schutboom-Zuid is appartementencomplex 'De Tambourije' in 2011 reeds opgeleverd.



De ontwikkellocatie Schutboom, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden

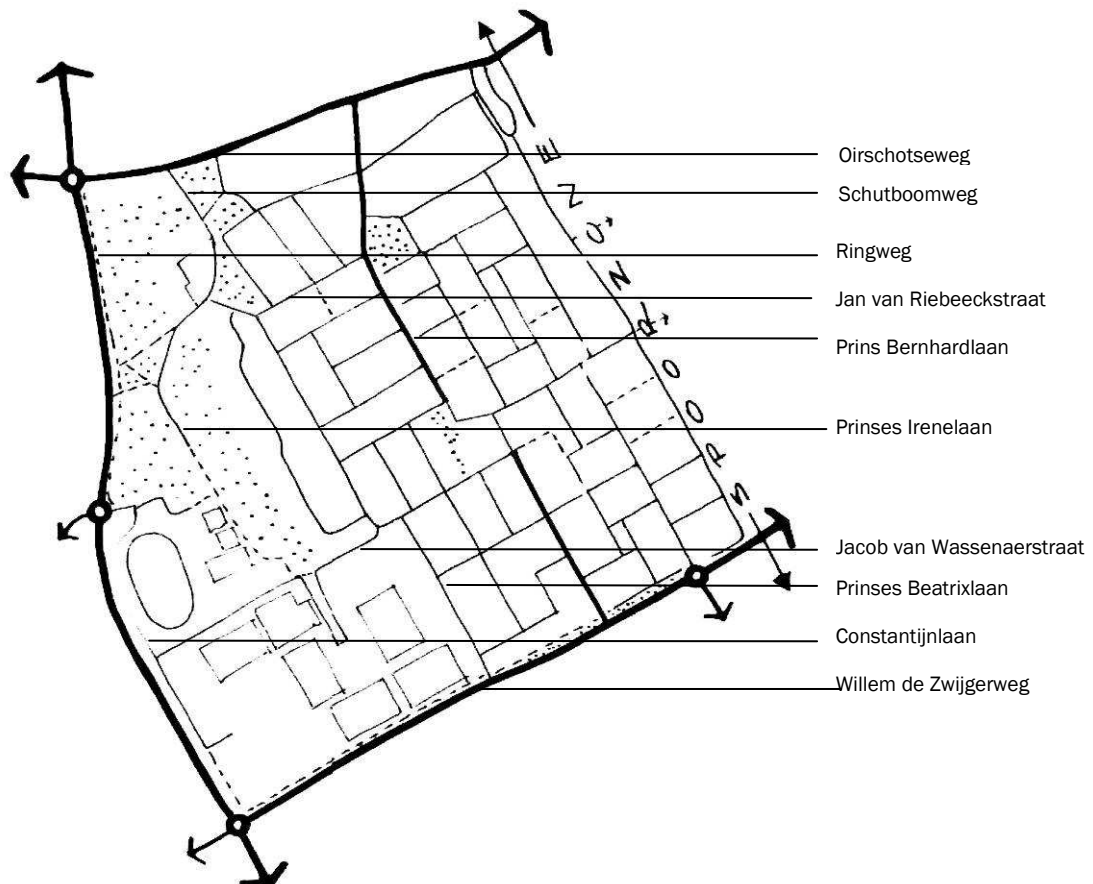
2.3 Verkeersontsluiting

De gemeente Best ligt te midden van een uitgebreid infrastructureel netwerk, mede door de ligging nabij Eindhoven. De historische routes, zoals de Oirschotseweg, zijn grotendeels opgenomen in de huidige wegenstructuur. De belangrijkste structuurdragers zijn echter de snelwegen en de spoorweg.

⁵ SIR-55 is een consumentenorganisatie en zet zich actief in om samen met u de woonwensen van medioren en senioren te realiseren.

De Ringweg vormt één van de belangrijkste ontsluitingswegen en verbindt de A2 met de A58. De Ringweg moet het verkeer vanuit de wijken naar de rijkswegen leiden en de verkeersdruk in de woongebieden en het centrum verminderen.

In de volgende afbeelding is de verkeerskundige situatie in de omgeving van het plangebied afgebeeld in de huidige situatie.



Het plangebied wordt via de Schutboomweg en de Prinses Irenelaan aangesloten op de hoofdontsluiting van Best. De Schutboomweg staat in verbinding met de Oirschotseweg. De Prinses Irenelaan staat in de huidige situatie voor autoverkeer niet in directe verbinding met de Ringweg maar wordt in de toekomstige situatie door het doortrekken van de aantakking op de rotonde wel direct op de Ringweg ontsloten. Via de Jacob van Wassenaerstraat en de Constantijnlaan is de Ringweg vanaf de Prinses Irenelaan in de huidige en toekomstige situatie bereikbaar. De wijk Naastenbest wordt via de Jan van Riebeeckstraat verbonden met de Schutboomweg.

Sportpark Naastenbest wordt deels ontsloten via de Constantijnlaan. Deze weg loopt parallel aan de Ringweg en staat hier aan de noordzijde rechtstreeks mee in verbinding. De Constantijnlaan kruist ten zuiden van de atletiekbaan de Jacob van Wassenaerstraat die voor voetganger en fietsers leidt naar de wijk Naastenbest. Voor autoverkeer is er hier geen directe verbinding omdat er een fysieke knip in de Jacob van Wassenaerstraat zit.

Over Sportpark Naastenbest loopt in de huidige situatie een fietspad die de tennisvelden scheidt van de atletiekbaan. Vanwege de uitbreiding van het aantal tennisvelden zal het dit fietspad naar verwachting verdwijnen. Voor langzaam verkeer is het noordelijk deel van Sportpark Naastbest, waar zich de tennisvelden en de atletiekbaan bevinden, ook via een verbinding tussen de Prinses Irenelaan en het parkeerterrein aan de noordzijde bereikbaar.



Foto doorsteek parkeerterrein richting Prinses Irenelaan (links), foto voetgangers- en fietspad tussen de tennisvelden en de atletiekbaan (rechts) (maps.google.nl)

2.4 Functionele structuur

Het plangebied had voornamelijk een agrarische functie. Akkerbouw was de hoofdfunctie. In de huidige situatie ligt het gebied echter grotendeels braak. In Schutboom-Noord wordt inmiddels gebouwd en zijn de eerste woningen opgeleverd. Aan de Prinses Irenelaan en de Schutboomweg, staan nog enkele burgerwoningen op ruime percelen en in Schutboom-Zuid is het nieuwe appartementengebouw 'De Tambourije' opgeleverd.

Het gebied functioneert als uitloop van de wijk Naastenbest via een aantal informele looppaden tussen de Prins Clauslaan en de Prinses Irenelaan. Tevens vormt het gebied een knooppunt van fiets- en wandelpaden van en naar bestemmingen op kortere en grotere afstand. Centraal punt in dit patroon is de fietstunnel onder de Ringweg. Deze fietstunnel is één van de verbindingpunten voor fietsverkeer tussen de wijk Heivelden en het centrum.

In het zuidwesten van het plangebied bevindt zich Sportpark Naastenbest. Op dit sportpark bevinden zich tennisvelden, de atletiekbaan, het zwembad, een praktijk voor fysiotherapie. Ten zuiden van de Jacob van Wassenaerstraat liggen de voetbalvelden en is een korfbalvereniging gehuisvest. Deze maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het betreft hier Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid - Nota Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte heeft het kabinet haar voornemen gepresenteerd voor nieuw nationaal ruimtelijk beleid voor de komende 20 jaar. In 2006 is de nota definitief vastgesteld. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerking vindt op regionaal en lokaal niveau.

Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het streven naar krachtige steden en een vitaal platteland van belang. Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan bij dit beleid.

3.1.1 Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

De gemeente Best ligt in het stedelijke netwerk BrabantStad. BrabantStad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De economie van BrabantStad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor BrabantStad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van BrabantStad (en de Brainport Eindhoven) te behouden en te versterken is het van belang voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Het onderhavig bestemmingsplan levert hieraan een bijdrage door woningbouw te realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

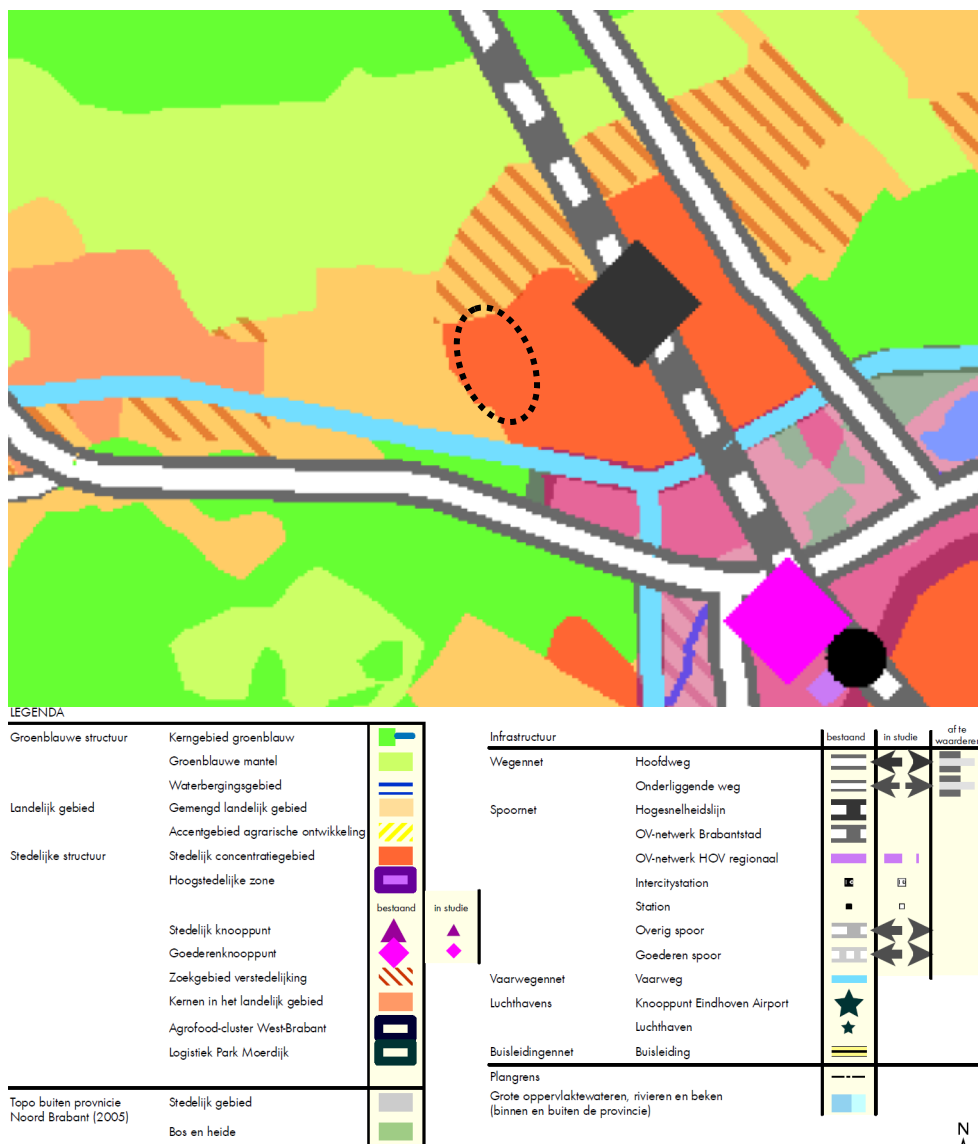
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Voor de gemeente Best is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In de SVRO is Schutboom aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Het ontwikkelen van de locatie Schutboom en het intensiveren van Sportpark Naastenbest sluit bij deze uitgangspunten aan.



Uitsnede Structurenkaart met een globale begrenzing van het plangebied (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

3.2.2 Verordening Ruimte

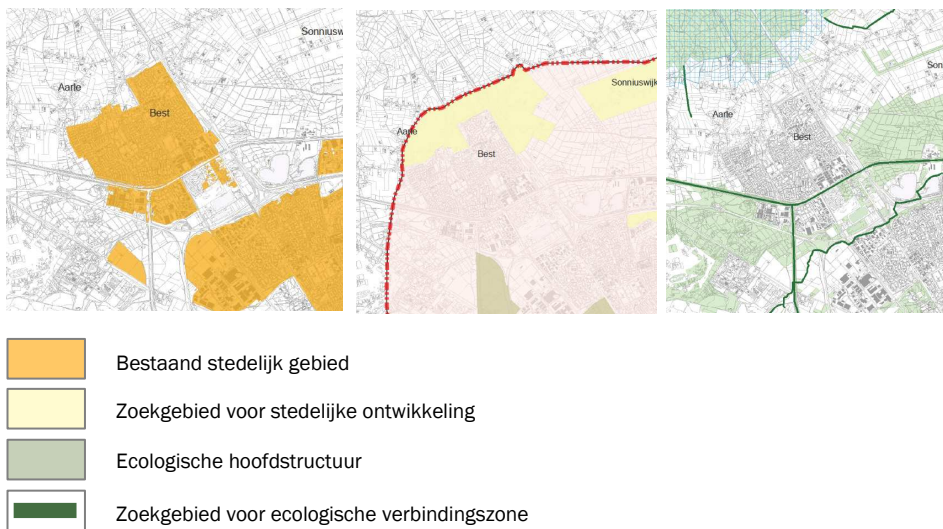
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De pro-

vincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de Verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en ecologische hoofdstructuur

De Verordening stelt regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Gesteld wordt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen een verantwoording dient te bevatten over de wijze waarop:

- a de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 12.4, onder b⁶, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In paragraaf 3.3.3. wordt deze verantwoording gegeven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020.

Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorpse en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal.' De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best luiden als volgt:

- Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit.
- Best kiest voor kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaal-maatschappelijke instellingen.
- Best kiest voor het benutten van economische potenties met een nadruk op het creëren van diversiteit en betrokkenheid.
- Best kiest voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.

Voor de woningbouw in de planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren. Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

⁶ regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische voorbereiding van de nieuwbouw van woningen;

3.3.2 Structuurvisie Best 2030

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

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt. Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.



Ruimtelijk Fundament met globale aanduiding plangebied (Structuurvisie Best 2030)

Er wordt ingezet op versterking van het centrumgebied als dé plek voor winkelen en voorzieningen, waarbij de stationsomgeving wordt gezien als verlengstuk van het centrum.

In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het woongebied van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het 'Gebied voor dorpsuitbreiding', Sportpark Naastenbest valt onder de noemer 'Sportvoorziening'.

Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. In de deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden circa 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, die in deze structuurvisie zijn aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap.

De strategie voor de bestaande sportterreinen is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering. Belangrijk voor alle sportvoorzieningen is dat zij toegankelijk en bereikbaar zijn voor specifieke doelgroepen zoals gehandicapten en jeugd.

In het ontwerp voor Schutboom is expliciet rekening gehouden met de natuurlijke en historische context. Het bestemmingsplan biedt voor het Sportpark Naastenbest de mogelijkheid voor intensivering en optimalisering doordat een flexibele regeling is opgenomen.

3.3.3 Woonbeleid

In november 2008 is de woonvisie vastgesteld. De woonvisie 2008 gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021, bij een gemiddelde woningbezetting van 2,27.

Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken (BSGE-convenant) gemaakt in regionaal verband vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 (december 2009). Naast dat er is vastgelegd hoeveel woningen er worden gebouwd is tevens de verhouding sociaal-vrije sector vastgelegd. Het percentage sociaal loopt terug van 30% in 2015 naar 25% in 2020.

In het raadsvoorstel 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' (februari 2010) zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030.

	2009 / 2010	2020	2030	Totale toename 2010-2030
Aantal woningen	11.617	14.253	15.840	
Toename woningen		2.636	1.587	4.223
Woningbezetting	2,5	2,3	2,15	
Aantal inwoners	29.017	32.782	34.056	
Toename inwoners		3.765	1.274	5.039

De eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4000 woningen extra in 2021 is nu uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Woningaanbod

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. Best speelt in op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Maar dit is niet genoeg. Om te voldoen aan de vraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk.

Plancapaciteit tot 2030	Aantal woningen
Aarle/Hokkelstraat (uitbreiding)	2.300-2.600
Dijkstraten (inbreiding)	755
Schutboom (inbreiding)	175
Overig (inbreiding buiten het centrum) *	200
Overig (inbreiding in centrum)**	100
Totaal	3.530-3.830

* bouwplannen Parkwachters, Oranjabloesem, Jonghe Hoofstraat en Oranjestraat

** bouwplan Molenstraat

Zowel de provincie als de regio en de gemeente hebben Best-Noord aangewezen als ontwikkellocatie voor groenstedelijke woningbouw. Hier worden ruim 3.000 woningen, waarvan ongeveer 25 % sociaal en 10 % gestapeld mogelijk gemaakt tegenover de ongeveer 1.850 woningen die noodzakelijk zijn tot 2020 en de mogelijk 4.200 die noodzakelijk zijn tot 2030. De provincie en regio hebben daarnaast Best-Oost als potentieel woongebied aangewezen. Deze locatie komt echter niet aan de orde als de gemeente vasthoudt aan haar ambitie om te groeien tot een gemeente met maximaal 34.000 inwoners en aan haar ambitie in het kader van zuinig ruimtelijk gebruik te zoeken naar inbreidingslocaties in het centrum en elders in Best. De bestaande 'harde' plannen, zoals opgenomen in de bovenstaande tabel, zijn in dat geval bijna voldoende. Tenslotte worden in de bebouwingsconcentraties beperkte mogelijkheden geboden voor verdichting.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van maximaal 175 woningen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat de gemeente Best wat betreft Schutboom ruim kan voldoen aan de woningbehoefte tot aan 2030.

3.3.4 Welstand met beleid

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkeling van Schutboom. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota en beeldkwaliteitplannen.

Voor de ontwikkeling van Schutboom is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is een geschikt instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde vast te leggen. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden.

Het beeldkwaliteitplan dient hierdoor meerdere doelen:

- zorgdragen voor de gewenste eenheid en verschillen in Schutboom;
- dienen als inspiratiebron voor ontwikkelende partijen en architecten;
- opnemen van objectieve toetsingscriteria voor bouwplannen.

Toekomstige bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan te worden getoetst. Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met voorliggend ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en zal gezamenlijk met het definitief bestemmingsplan door de Raad worden vastgesteld. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan worden daarnaast als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan Schutboom wordt hiermee een formeel toetsingskader bij aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP)

Door de gemeente Best is in februari 2008 het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' vastgesteld. De centrale doelstelling van dit verkeersplan is:

- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het handhaven en waar nodig het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het handhaven en daar waar nodig verbeteren van de kwaliteit van het (leef)milieu.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil.

De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- Doorgaand autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis. In dit kader is de aan het plangebied grenzende Ringweg aangewezen als hoofdontsluitingsweg van Best en vervult de Oirschotseweg tussen Ringweg en Hoofdstraat een functie als erftoegangsweg type 1 (ontsluiting van de wijk).
- Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis).
- Beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt.
- Het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden.
- Parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen.

Voor de locatie Schutboom geldt dat de Ringweg is opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg waarvoor, vanwege de ligging in de bebouwde kom, een maximale snelheid van 50 km/uur geldt. De Oirschotseweg tussen de Ringweg en het spoor heeft als functie een erftoegangsweg type I. Deze weg is daarmee de belangrijkste weg in het verblijfsgebied. De maximum snelheid ter plaatse is 50 km/uur.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Schutboom is rekening gehouden met de beleidsdoelen uit het GVVP. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.3.6 Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel een kader aan te geven voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van de groenvoorzieningen in de publieke (woon)omgeving door:

- 1 het aangeven van doelstellingen en uitgangspunten van het beleid;
- 2 het ontwikkelen van kwalitatieve en kwantitatieve richtlijnen voor de verschillende categorieën groenvoorzieningen;
- 3 het bieden van een toetsingskader aan burgers.

Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De algemene beleidsuitgangspunten zijn:

- het groene imago van de gemeente Best behouden en versterken;
- aandacht hebben voor het welbehagen en welbevinden van de inwoners van de gemeente Best.

De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

- het duurzaam in stand houden én het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- kenmerkende structuren vastleggen en in stand houden;
- gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- aandacht geven aan de instandhouding van de leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers;
- zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan dient om bovenstaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen te borgen. Hiertoe is het beleidsplan vertaald naar drie thema's:

- structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen i.c. de bomen daarbinnen);
- inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Ad 1) Voortzetting van de aanleg van groene randen om nieuwe uitbreidingsgebieden is gewenst. De bestaande omzomingen moeten worden versterkt en zonodig worden aangevuld. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de groene poorten van het bestaande landschap gebruikt als verbinding tussen bestaand en nieuw landschap en als verbindend element tussen wonen, recreatie en natuur.

Bomen hebben grote waarde voor Best. Niet alleen voor wat betreft de individuele en/of monumentale boom, maar ook als structuur. Best onderkent vijf niveaus van bomenstructuur hiervoor.

Ad 2) Omdat in een beperkt beschikbare ruimte veel functies en activiteiten naast en tegelijkertijd afgewikkeld dienen te worden, worden er hoge eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. In eerste instantie wordt deze inrichting vooral afgestemd op een functionele afhandeling/verdeling waarbij kwaliteit door het gebruik van typische materialen wordt toegevoegd.

Een daadwerkelijk kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte begint echter al in een vroeg stadium: het plan-ontwikkelstadium. Door de synergie op te zoeken tussen ontwerp en beheer en v.v. kan men een openbare ruimte creëren die duurzaam en efficiënt in stand gehouden kan worden en die voldoet aan de functionele basiseisen voor gebruik.

Ad 3) Met een beheerplan wordt invulling gegeven aan de opdracht de functionaliteit en de kwaliteit van de structuur duurzaam in stand te houden. Hierbij wordt aandacht besteed aan klein en groot onderhoud, aan intensief, semi-intensief en extensief onderhoud (zogenoeten gedifferentieerd onderhoud), aan vervangingsprogramma's en de reservering van hiertoe benodigde financiële middelen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het in standhouden van het groene image van Best. Naast het feit dat de kenmerkende historische structuren de basis van het plan vormen, is aandacht besteed aan het optimaliseren van de gebruiks- en belevingswaarde van groenaspecten. Ook is expliciet aandacht besteed aan de groene inrichting van de individuele percelen. Buiten het regime van dit bestemmingsplan wordt een onderhoudsplan opgesteld en vindt een nadere detaillering plaats van de situering van en soorten groenelementen op inrichtingsniveau.

3.3.7 Toekomstvisie Sportaccommodaties

De afgelopen tien jaar is de gemeente Best gegroeid van 25.000 tot circa 29.000 inwoners. In de komende periode zal het inwoneraantal van Best nog verder groeien. Deze groei rechtvaardigt de vraag of de gemeente haar capaciteitsaanbod aan sportaccommodaties dient bij te stellen om aan de huidige en toekomstige behoefte te kunnen voldoen. Sportaccommodaties vormen nu eenmaal een voorwaarde voor sport.

Aan de hand van een analyse van bestaande complexen is een inschatting gemaakt voor de huidige behoefte. Voor het deel van Sportpark Naastenbest dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan blijkt dat het aantal tennisbanen niet toereikend is. Op basis van het huidige aantal leden zou het tenniscomplex 10 banen moeten omvatten, in plaats van de 8 tennisbanen die aanwezig zijn.

Vervolgens zijn demografische en maatschappelijke ontwikkelingen beschouwd en vertaald naar consequenties voor de sportaccommodaties in Best. Op basis hiervan wordt geconstateerd dat het capaciteitstekort bij de tennisvereniging blijft bestaan. De benodigde capaciteit wordt voor 2012 geraamd op 10 banen, waar zij momenteel beschikken over acht banen. In 2030 zal dit naar verwachting 12 banen zijn.

Om het aanbod aan sportvoorzieningen aan te laten sluiten bij zowel de huidige als de in de toekomst te verwachten behoefte worden onder andere de volgende maatregelen voorgesteld.

- Het treffen van voorbereidende en infrastructurele maatregelen zodat de tennisvereniging op korte termijn twee extra tennisbanen kan realiseren met de mogelijkheid om op lange termijn nogmaals twee extra tennisbanen te realiseren.
- Het treffen van voorbereidende en infrastructurele maatregelen zodat de atletiekvereniging een kleine tribune en een opslagruimte kan realiseren.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met bovenstaande maatregelen.

4 Planbeschrijving ‘Schutboom’

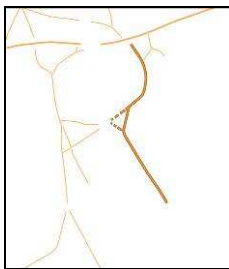
4.1 Algemeen

Schutboom is ruimtelijk op te delen in twee delen (zie paragraaf 2.2), te weten; Schutboom-Noord en Schutboom-Zuid. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan zijn in het verleden meerdere vrijstellingen verleend. Deze verleende vrijstellingen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft met name Schutboom-Noord en appartementengebouw ‘De Tambourije’ (zie paragraaf 1.1).

4.2 Stedenbouwkundige opzet

De ambitie van het plan is het creëren van een woonwijk met een prettig woon- en leefklimaat door het combineren van de landelijke en stedelijke kwaliteiten van de plek. De locatie voor de buurt Schutboom kenmerkt zich van oudsher door de bijzondere situering ten opzichte van het landschap en de woonkern Best. De afstanden tot het landschap zijn kort en direct, en de locatie sluit direct aan op het netwerk van oude veldwegen (fiets- en wandelroutes). De unieke woonsfeer van Schutboom wordt derhalve bepaald door het landelijke karakter van de plek. De sfeer wordt versterkt door het integreren en versterken van landschappelijke elementen, de ruime opzet van de bebouwing, de verschijningsvorm van de bebouwing en de goede aansluiting op de omgeving.

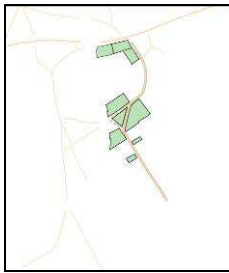
Hierna zijn in acht stappen de hoofdkeuzes genoemd welke hebben geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp.



1. Historische route als leidraad

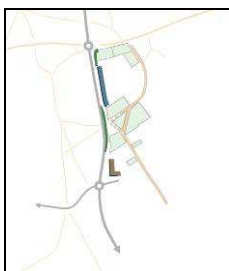
De belangrijkste keuze is om de structuur en het karakter van de veldwegen met aanwezige bomenstructuren te handhaven. Het vormt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur voor de nieuwe woonbuurt. Om deze reden krijgen de Schutboomweg en de Prinses Irenelaan een prominente plek in het ontwerp.

Van belang is dat de bestaande karakteristiek (smal profiel, groene berm, bomen, losse kavelstructuur, individuele bebouwing) gewaarborgd en versterkt wordt. De nieuwe woonbuurt wordt vormgegeven in een landelijke en lommerrijke sfeer. De inrichting van de profielen worden aangepast aan de nieuwe verkeersfunctie (dus voldoende breed) met behoud van het karakter van de historische routes (groene bermen met bomen).



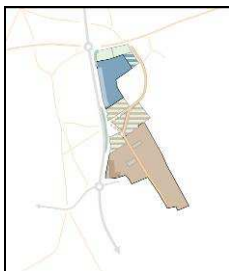
2. Voortzetting bestaand occupatiepatroon

Langs de te handhaven veldwegen wordt een landelijke woon-typologie voorgeschreven, aansluitend op de bestaande sfeer van buurtschappen. Kenmerken hiervan zijn de informele en ontspannen sfeer, de vrijstaande bebouwing op ruime kavels, de individualiteit in bebouwing (positie op kavel, vorm, materiaal en detail), het erfgroen (hagen en bomen) en de oriëntatie op de veldweg. Deze landelijke bebouwing vormt het inspiratiekader voor de stedenbouwkundige structuur van het noordelijk deel van Schutboom-Noord en het noordelijke deel van Schutboom-Zuid en bepaalt de verschijningsvorm van de openbare ruimte en de bebouwing.



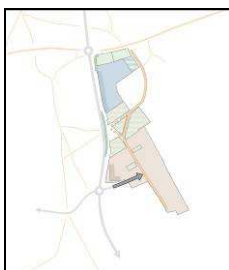
3. Doortrekken geluidswerende voorziening langs Ringweg

Om het noordelijk gebied geschikt te maken voor wonen is een geluidwerende voorziening een voorwaarde. De voorziening wordt gerealiseerd middels een gesloten rij patio-woningen met een dubbele oriëntatie (twee lagen, buitenruimte aan beide zijden). Aansluitend wordt de bestaande geluidwal in de hoek Oirschotseweg-Ringweg gereconstrueerd vanwege de toekomstige uitbreiding van de rotonde.



4. Twee woonbuurten met een eigen woonsfeer

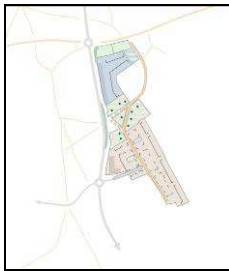
Binnen Schutboom worden twee woonbuurten gerealiseerd met beide een eigen woonsfeer. Voor Schutboom-Noord, een introverte bouwlocatie, wordt een eigentijdse woonsfeer voorgestaan. De woonbuurt wordt opgebouwd rondom een groen plein. De buurt Schutboom-Zuid krijgt een landelijke en lommerrijke woonbuurt aansluitend op de bestaande landelijke sfeer van het gebied. De woonbuurt bestaat uit een losse bebouwingsstructuur op ruime groene kavels en ruime, groene straatprofielen.



5. Entreeweg vanaf rotonde

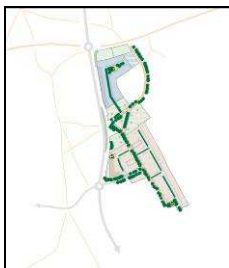
De Prinses Irenelaan vormt de hoofdstructuur van Schutboom-Zuid. Met een nieuwe entreeweg wordt deze laan aangesloten op de rotonde. De nieuwe weg krijgt een verschijningsvorm vergelijkbaar met de Prinses Irenelaan: een groene berm met bomen en vrijstaande woning op ruime en groene kavels.

6. Differentiatie per deelgebied



Per woonbuurt ontstaat er een diversiteit aan woonblokken binnen de woonsfeer. In Schutboom-Noord wordt een eigentijdse woonsfeer voorgestaan (deels gerealiseerd). In Schutboom-Zuid, de landelijke woonbuurt, wordt voor de woningen rond de oude veldwegen een losse en ruime structuur beoogd in een lage dichtheid. De daarachter gesitueerde woonstraten kennen een groene woonsfeer in een hogere dichtheid. Op de hoek bij de rotonde wordt een markant woongebouw (De Tambourije) gesitueerd met een voorziening op de begane grond. Het gebouw is een accent aan de Ringweg en accentueert daarmee tevens de entree naar de buurt.

7. Groensfeer versterken



Bestaande groenelementen worden als structuur opgepakt en versterkt. De oude veldwegen vormen de belangrijkste dragers hierin. Op strategische plekken worden groene openbare ruimtes toegevoegd, enkele daarvan hebben voor de woonbuurt tevens een functie als speelplek. In Schutboom-Zuid zal het voorgestelde groen (hagen en bomen) op de nieuwe kavels een bijdrage leveren aan de kwalitatief hoogwaardige sfeer die voor dat woongebied wordt nagestreefd.



8. Overlast Sportpark Naastenbest beperken

Voor de woonbuurt Schutboom is het uitgangspunt dat de overlast van het sportpark naar de woonbuurt geminimaliseerd wordt. De overlast bestaat uit verschillende componenten: geluid, licht, verkeer en parkerende auto's. Een geluidwerende voorziening zorgt ervoor dat de woonwijk geen overlast heeft van de tennisbanen. Aan de Prinses Irenelaan bestaat de voorziening uit een groene wal met aan de bovenkant een klein scherm. Aan de verlichting van de tennisbanen worden maatregelen getroffen zodat lichthinder naar de woonomgeving niet meer aan de orde is. Overlast van verkeer en parkeren wordt vermeden door een directe routing naar de parkeerplaatsen vanaf de kruising en de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat sporters niet met de auto in de woonwijk hoeven te komen. Bij evenementen worden aanvullende maatregelen getroffen.

4.3 Stedenbouwkundig plan

De acht stappen uit het concept vormen de hoofdropzet voor de buurt Schutboom. Het concept is uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp dat de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de ontwerpthema's uit het concept verder uitgewerkt en aangevuld met thema's en randvoorwaarden zoals bestaande kavels, woningtypologieën, kavelgroottes, grondposities en eigendomsverhoudingen, geluidwerende voorzieningen tennisbanen, waterberging, hagen- en bomenplan, en parkeren (openbaar gebied en kavel).

4.3.1 Bebouwingsstructuur

De veldwegen zijn bepalend voor het stedenbouwkundig plan en geven daarmee de bebouwingsstructuur vorm. Om achterkantsituaties zoveel mogelijk te voorkomen, worden nieuwe achterkanten zoveel mogelijk tegen bestaande achterkanten gerealiseerd.

Schutboom-Noord

In Schutboom-Noord zijn de projectmatig vormgegeven woningen in strakke rooilijnen gesitueerd. Er is sprake van een sterke ritmiek. De gelijkvormigheid wordt gerealiseerd door uniformiteit in bouwhoogten, kapvormen en kleur- en materiaalgebruik. Aan de westkant krijgt Schutboom ook een gezicht naar de Ringweg door de realisatie van patio-woningen met een dubbele oriëntatie die tevens een geluidwerende functie bekleden. Daarnaast komen in dit gebied aan de noordzijde enkele seniorenwoningen voor. In totaal worden in Schutboom-Noord 51 woningen gerealiseerd binnen de planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan.

De 18 starterswoningen Van Laarhoven Bouw op het perceel gelegen aan de noordzijde maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De bestaande geluidswal ten westen hiervan daarentegen wel. Deze wal wordt mogelijkerwijs in de toekomst nog aangepast vanwege de aanpassing van de rotonde Oirschotseweg/Ringweg.



Sfeerimpressies nieuwbouw in Schutboom-Noord

Schutboom-Zuid

Schutboom-Zuid ademt een landelijke en dorpse sfeer uit. Hier resulteren de uitgangspunten (veldwegen en achterkanten) in een blokvormig verkavelingspatroon waar sprake is van twee milieus die op een aantal punten verschillen. Rond de Prinses Irenelaan en de Schutboomweg is sprake van een losse bebouwingsstructuur met woningen die sterk individueel zijn vormgegeven. Het individuele kenmerk wordt nog eens versterkt door een grote variatie in rooilijnen.

De overige woningen in Schutboom-Zuid zijn gesitueerd aan woonstraten waar de rooilijn licht verspringt. Aan de woonstraten worden met name twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen gesitueerd, met aan de oostelijke woonstraat maximaal drie-aan-één gebouwde woningen. Ook hier wordt individualiteit nagestreefd, zij het in mindere mate dan aan de 'oude' veldwegen. Op plaatsen is ook hier ruimte voor vrijstaande woningen.

Rondom het appartementengebouw 'De Tambourije' is als enige plek in het plan ruimte voor rijen van meer dan drie aaneengebouwde woningen. Hierdoor wordt de accentfunctie van het gebouw benadrukt en wordt er ruimtelijke eenheid bereikt.



Stedenbouwkundig plan Schutboom

Accenten

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn op strategische plekken stedenbouwkundige 'accenten' ingetekend, welke worden gekenmerkt door sterke verspringingen in de rooilijn en verdraaiingen van de gevel(delen). Een deel van deze accenten zijn vrijblijvend in te vullen en worden op bouwplanniveau getoetst. Op markante punten is ruimte voor een bebouwingsaccent dat zich kan uiten in een woning met een afwijkende situering of architectuur. Vaak zijn dit percelen op hoeken en aan het eind van zichtlijnen.

Het appartementengebouw 'De Tambourije' is een bebouwingsaccent dat de entree van Schutboom-Zuid en 'Sportpark Naastenbest' benadrukt. In het appartementengebouw is naast ruimte voor woningen ook ruimte voor eerstelijnszorg op de begane grond. De meer gesloten grondgebonden woningen vormen een reactie op het appartementencomplex waardoor er een geleidelijke overgang naar de overige bebouwing in een losse ontspannen sfeer ontstaat.



3D-impressie appartementengebouw 'De Tambourije'

4.3.2 Verkeersontsluiting

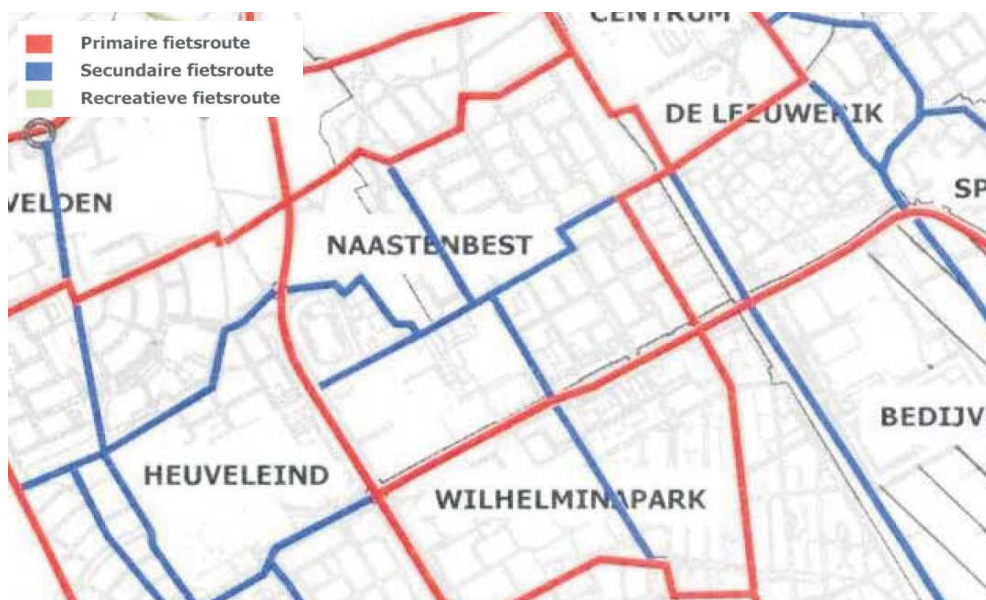
Verkeer

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt het autoverkeer beperkt en het fiets- en voetgangersverkeer gestimuleerd. Alle wegen in de nieuwe woonwijk zijn 30 km/uur-wegen, wat tot uiting komt in de dimensionering van de wegprofielen. Het autoverkeer van Schutboom-Noord takt via de Schutboomweg aan op de Oirschotseweg. Via de Schutboomweg is ook de wijk Naastenbest bereikbaar.

Schutboom-Noord en Schutboom-Zuid zijn voor voetgangers en fietsverkeer verbonden via de Schutboomweg. Net als in de huidige situatie, is er voor gemotoriseerd verkeer geen direct verbinding tussen de twee woonbuurten aanwezig. Hiermee wordt voorkomen dat er een sluiproute zou kunnen ontstaan en wordt de verblijfsfunctie versterkt.

De hoofdontsluiting voor Schutboom-Zuid en Sportpark Naastenbest vindt plaats via een aftakking op de bestaande rotonde. Het verkeer ten behoeve van de woonwijk en het Sportpark wordt zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Zo wordt het parkeerterrein bewust niet rechtstreeks op de Prinses Irenelaan ontsloten.

Voor voetgangers en fietsverkeer is ter hoogte van de Schutboomweg een tunnel onder de Ringweg door. De Schutboomweg en de Prinses Irenelaan hebben een dubbelfunctie, het zijn de hoofdwegen in de woonbuurten en maken voor een gedeelte tevens onderdeel uit van het primaire en secundaire fietsroutenetwerk van de gemeente Best. Het fietspad tussen de atletiek- en de tennisvereniging komt, met de herinrichting van Sportpark Naastenbest, te vervallen als doorgaande route. Het doorgaande fietsverkeer zal verlopen via de Prinses Irenelaan en de Constantijnlaan. Voor voetgangers en fietsers is het Sportpark Naastenbest tevens ontsloten via de Jacob van Wassenaarstraat.



Categorisering fietsroutenetwerk (Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan gemeente Best)

Voor voetgangers en fietsers geldt dat aan de oostzijde wordt aangesloten op de bestaande structuur middels een drietal doorsteken bij de kleinschalige parkeerterreinen van Naastenbest.



Verkeersstructuur

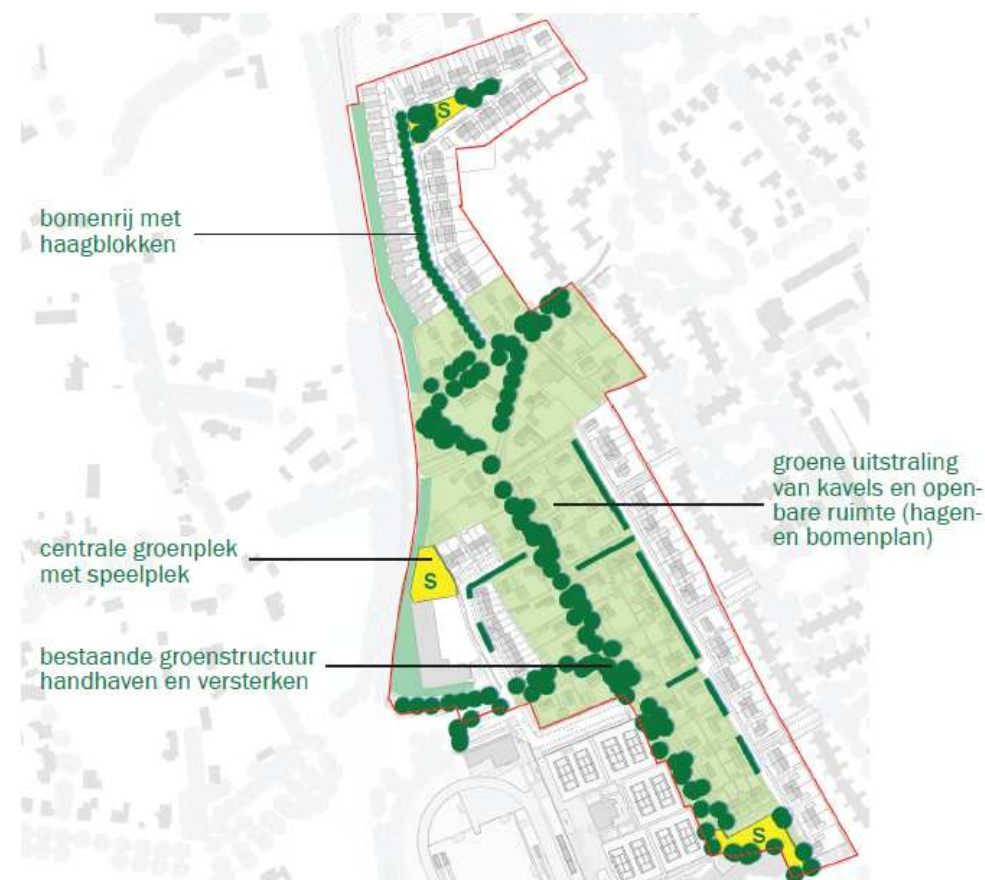
4.3.3 Groen- en waterstructuur

De woonbuurt dient een groene uitstraling te krijgen. Het uitgangspunt is om voor Schutboom de bestaande groenkenmerken te handhaven en te versterken. Het uiteindelijke straatbeeld krijgt een groene uitstraling door het vele groen in de openbare ruimte en op de kavels. De solitaire bomen, boomgroepen, hagen en grasbermen worden zo gesitueerd dat ze prominent aanwezig zijn in het straatbeeld. De aanwezige structuurbepalende groenelementen worden per deelgebied beschreven.

In Schutboom-Noord is een centrale groenplek opgenomen die wordt ingevuld met bomen en speelelementen. Daarnaast vormt een lineair groenelement als onderdeel van het straatprofiel een groene draad door het deelgebied en worden de entrees vanaf de Schutboomweg groen vormgegeven. Door het aanplanten van hagen als voorste erfafscheidingen wordt het groene karakter nog eens verder versterkt.

In Schutboom-Zuid worden alle wegen voorzien van een groene aankleding door de aanleg van grasbermen en door het planten van enkele bomen en boomgroepen. Ook de entrees vanaf de Ringweg en de Schutboomweg worden groen ingekleed. Twee speelplekken aan de randen van de woonbuurt en de groene uitstraling van de geluidwerende voorziening langs de tennisvelden maken het beeld compleet.

Aan de westrand van het plangebied, tussen de bebouwing en het fietspad, is er ruimte gereserveerd voor waterberging. Het gebied heeft echter van nature een lage grondwaterstand, waardoor het water slechts beperkt zichtbaar zou zijn als er geen specifieke maatregelen worden getroffen. Omdat het vanuit esthetisch oogpunt wenselijk is om ter plaatse zoveel als mogelijk oppervlaktewater te creëren, wordt in de bodem van de waterberging een leemlaag aangelegd waardoor infiltratie wordt tegengegaan. Deze gebieden worden aangeplant met bijhorende beplanting (onder andere riet) waardoor er een watermilieu wordt gecreëerd.



Groenstructuur

4.4 Herontwikkeling noordelijk deel van Sportpark Naastenbest

4.4.1 Stedenbouwkundige opzet

In voorliggend bestemmingsplan zijn ook de sportvelden ten noorden van de Jacob van Wassenaerstraat meegenomen. Omdat uit de 'Toekomstvisie Sportaccommodaties' (zie paragraaf 3.3.7) blijkt dat er behoefte is aan meer tennisbanen, is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met ruimte voor 4 extra tennisbanen (2 banen op korte en 2 banen op lange termijn). Naast deze uitbreiding is een tribune bij de atletiekvereniging voorzien en wordt rekening gehouden met het benodigde aantal extra parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de uitbreiding komt het fietspad en de groenstrook tussen de tennis- en atletiekvereniging te vervallen. Beide verenigingen komen tegen elkaar aan te liggen. Om de clubs vanaf de zuidzijde (fietsers en automobilisten die daar parkeren) toegankelijk te houden, krijgen ze aan deze zijde een tweede (secundaire) ingang.

Het bestaande parkeerterrein ten behoeve van de tennis- en atletiekvereniging wordt vergroot en geherstructureerd om de extra parkeervraag op te kunnen vangen en de nieuwe entree van de woonwijk goed te kunnen vormgeven. Ten behoeve van de uitbreiding op lange termijn, is er tevens extra ruimte voor parkeren gereserveerd aan de zuidzijde.

In paragraaf 5.7.3. wordt aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen ruim voldoet aan de (theoretische) parkeernormen. Daarnaast heeft een parkeeronderzoek naar de werkelijke parkeerdruk plaatsgevonden. De resultaten hebben aanleiding gegeven de huidige parkeerruimte volledig te behouden, zodat eventuele parkeerproblemen volledig op het sportpark zelf kunnen worden aangepakt.



Voorgestelde inrichting van het sportpark

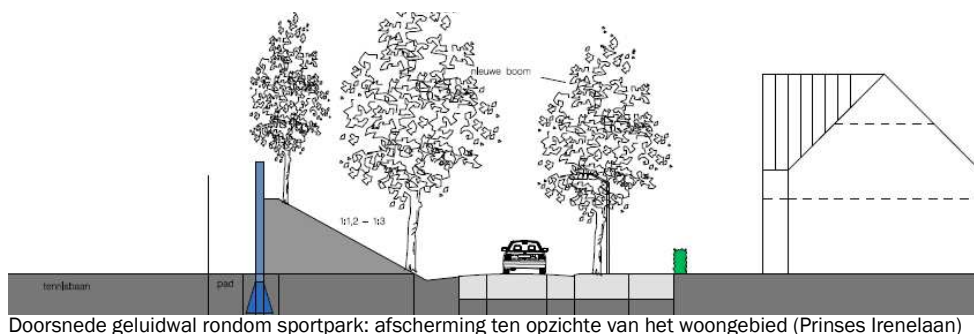
4.4.2 Geluidwerende voorziening

Om enerzijds de geluidsoverlast vanaf de sportvelden op het woongebied tegen te gaan en anderzijds de tennisvereniging geen beperkingen op te leggen, is een geluidwerende voorziening noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is dat deze voldoet aan de akoestische eisen, binnen de bestaande hoofdstructuur wordt ingepast, een groene uitstraling heeft, aan openbaar gebied grenst en realiseerbaar is. Dit heeft geresulteerd in een geluidwerende voorziening van maximaal 5 meter hoog.

De voorziening heeft aan de Prinses Irenelaan de vorm van een groene wal, waarbij het bovenste deel wordt uitgevoerd als scherm (circa 1,50 meter). Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte tot de weg en oogt de voorziening niet massaal.

Tevens past deze beter in de gewenste groene sfeer van de woonbuurt. Ter hoogte van het noordelijke parkeerterrein van de sportverenigingen wordt in verband met beschikbare ruimte, de geluidwerende voorziening uitgevoerd als begroeid scherm.

Onderstaande afbeelding geeft een indicatief beeld van de toekomstige geluidwerende voorziening aan de Prinses Irenelaan. De uiteindelijke dimensionering van deze voorziening wordt in een later stadium bepaald.



5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In januari 2006 is in dit kader door Lankelma Geotechniek Zuid b.v. een verkennend bodemonderzoek verricht voor het overgrote deel van de ontwikkelingslocatie Schutboom. Dit is later aangevuld met onderzoeken op die gedeelten die nog niet voldoende onderzocht waren. Op de gedeelten waarvan het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek inmiddels enigszins verouderd was, is door Lankelma Geotechniek een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij alleen de bovengrond is onderzocht. Reeds ontwikkelde gronden of gronden waarop geen ontwikkeling plaatsvindt zijn buiten het onderzoeksgebied gehouden. De rapportage van het actualiserend bodemonderzoek (7 februari 2011, kenmerk: 65035), is als bijlage opgenomen. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem van het plangebied formeel gezien niet geheel vrij van bodemverontreiniging is. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt, gelegen binnen de onderzoekszones van omliggende wegen. Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht (7 april 2011, kenmerk: RA001-BES00029-01c), dat is opgenomen als bijlage.

In voorliggend bestemmingsplan zijn locaties opgenomen die in het kader van andere bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen de procedure reeds doorlopen hebben, waarbij ook een akoestisch onderzoek is verricht. Er is, akoestisch gezien, sprake van een bestaande situatie.

Deze locaties zijn in het akoestisch onderzoek derhalve niet opgenomen. In voorliggende toelichting behorende bij het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de locaties welke reeds middels andere plannen (Tambourije, Naastenbest, Hoek Ringweg/Oirschotseweg e.d.) de procedure hebben doorlopen.

5.2.1 Onderzoekskader

Op de locatie Schutboom wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn de Ringweg, de Oirschotseweg en enkele 30 km-wegen gelegen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van voorgenoemde uitzonderingen is in en in de omgeving van het plangebied sprake vanwege de Schutboomweg, de Prinses Irenelaan en de Constantijnlaan. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen in het onderzoek te worden opgenomen indien verwacht wordt dat deze wegen een geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zullen produceren van ten minste de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn de Schutboomweg, de Prinses Irenelaan en de Constantijnlaan in het onderzoek opgenomen waarbij aangetoond dient te worden of er vanwege deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en zijn gelegen binnen onderzoekszone van de Ringweg en de Oirschotseweg. In het kader van het bestemmingsplan dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden verricht. De onderzoekszone van de Ringweg en Oirschotseweg is 200 meter. De overige gezoneerde wegen vallen buiten het aandachtgebied.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Daarnaast dient, indien van toepassing, het hogere waardebeleid van de gemeente Best te worden gehanteerd.

De gemeente Best hanteert het hogere waarde beleid zoals dat voorheen door de provincie Noord Brabant opgesteld en geïnterpreteerd is. Daarin wordt uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Er wordt gestreefd naar het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde om een optimaal akoestisch klimaat en zodoende een goed leefmilieu te creëren.

5.2.2 Resultaten

Vanwege de Oirschotseweg voldoen alle in voorliggend onderzoek en bestemmingsplan opgenomen te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde. Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Ringweg blijkt dat 8 van de te projecteren woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom zijn maatregelen berekend om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of om, indien dat niet haalbaar is, de overschrijding zo klein mogelijk te houden.

Vanwege de Ringweg is eerst naar bronmaatregelen gekeken. Met een dunne deklaag (behalve op de rotondes en circa 25 meter daarvoor en daarna), voldoen 2 woningen nog niet aan de voorkeursgrenswaarde. Daarna is gezocht naar maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidswal/-scherm.

Met een wal in het gebied tussen de weg en de te projecteren woningen van 95 meter lang en een hoogte van 5,00 meter wordt op de gevels van alle woningen de voorkeursgrenswaarde gehaald. Voor deze afscherming zijn echter gronden nodig die niet in eigendom van de gemeente zijn en die als waterbergingsgebied dienen te worden gebruikt. Daarnaast dient een deel van de bestaande wal langs de Ringweg verhoogd te worden tot 8,00 meter. De totale verhoging (inclusief een oplopend en aflopend deel) heeft een lengte van circa 140 meter. Een wal van deze afmetingen is stedenbouwkundig niet acceptabel en vanwege ruimtegebrek en financieel oogpunt niet haalbaar. Vanwege genoemde redenen worden vanwege deze weg geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd.

5.2.3 Conclusie

Voor de 8 woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Er is hier sprake van het opvullen van een open plaats tussen de aanwezige bebouwing ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Tevens schermen enkele woningen de achterliggende woningen doelmatig af. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 augustus 2011 een hogere geluidsgrenswaarde op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Alle mogelijkheden om aan de wetgeving en het beleid van de gemeente te voldoen zijn onderzocht. De woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen hebben allen een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel worden gesitueerd. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook in de situatie waarin de verschillende geluidbronnen cumulatief berekend zijn. Dit is gedaan voor de woningen die langs de 30 km-wegen worden gesitueerd. Voor deze woningen geldt dat er, met betrekking tot de naar de weg gekeerde gevels van de woningen, vaak sprake is van een tamelijk slechte tot slechte akoestische kwaliteit. De verder van de wegen gesitueerde woningen hebben een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Omdat alle woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

Door de gemeente Best is een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Dit beleid richt zich derhalve op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2).

5.3.1 Spoor 1: Het plan als bron

Woningbouw

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

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van circa 170 woningen (en maatschappelijke voorzieningen in 'De Tambourije'), waarvan enkele reeds planologisch mogelijk zijn gemaakt. Onder andere voor 'De Tambourije' en een deel van Schutboom-Noord is reeds een planologische procedure doorlopen. Het deel van Schutboom, dat planologisch

mogelijk wordt gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan, heeft uitsluitend betrekking op woningen.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van Schutboom is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Uitbreiding tennisvelden

In voorliggend bestemmingsplan zijn ook de sportvelden opgenomen ten noorden van de Jacob van Wassenaerstraat. Er is een uitbreiding voorzien van vier tennisvelden. Geofix-Lexmond heeft een toetsing gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de extra tennisvelden.

De overige sportverenigingen zijn niet onderzocht omdat er sprake is van een bestaande situatie en er hier geen uitbreidingen zijn voorzien waardoor de verkeersaantrekkende werking zou toenemen. Nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit door de aanwezigheid van de overige sportverenigingen zijn dan ook niet aan de orde.

De rapportage (9 februari 2011, kenmerk: 201110302_a1RAP.doc) is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting weergegeven.

Ten gevolge van de planrealisatie zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen over de belangrijkste ontsluitingswegen van het plan (de Jacob van Wassenaerstraat en de Ringweg). Binnen deze toetsing is gebruik gemaakt van aannamen gebaseerd op de verwachte verkeersaantrekkende werking.

Als worst-case benadering is aangenomen dat de tennisbanen volledig bezet zijn (4 personen) en alle bezoekers met eigen vervoer komen. Op basis van deze aannamen is in deze toetsing uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 328 bewegingen per etmaal met 0,85% vrachtverkeer in het jaar 2011.

Met behulp van de NIBM-tool is ter hoogte van de planlocatie de bijdrage van het verkeer aan de heersende (achtergrond) concentratie van NO₂ en PM₁₀ berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het jaar 2011.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking op de luchtkwaliteit is kleiner dan 3% van de wettelijke grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Conform de normen uit de Wet luchtkwaliteit draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit.

De bijdrage van de verkeersaantrekkende werking op de luchtkwaliteit vormt op basis van de uitgevoerde toetsing geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3.2 Spoor 2: Het plan als ontvanger

Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van het project, zonder de bijdrage van dat project. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer (AMvB) in werking getreden. Daarin is onder meer aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is indien gevoelige bestemmingen gebouwd worden binnen 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen genoemde onderzoekszones. Gevoelige bestemmingen zijn in elk geval de wettelijk als zodanig aangemerkte functies: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en sportvelden worden in het Besluit niet als gevoelige bestemmingen aangemerkt.

De gemeente Best heeft, naar aanleiding van een brief van de GGD de volgende aanvullingen op de AMvB doorgevoerd in het gemeentelijke beleid:

- Geen gevoelige bestemmingen (zoals aangegeven in de AMvB) binnen 100 meter van de snelweg.
- Bij wijzigen van of bij nieuwe bestemmingsplannen wordt ook ten behoeve van woonbestemmingen en sportvelden binnen 300 meter van de snelweg en binnen 50 meter van provinciale wegen en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3 % onder de grenswaarde) getoetst op luchtkwaliteit.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3% van de grenswaarde) per etmaal. Voor het begrip 'korte afstand' hanteert de gemeente conform het Besluit gevoelige bestemmingen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg of een drukke weg.

Het plangebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen, maar grenst wel aan de Ringweg (één van de drukke wegen in Best). Uit de rapportage 'Inventarisatierapport luchtkwaliteit' van oktober 2008 blijkt echter dat op de Ringweg geen sprake is van een overschrijdingssituatie. Ook uit de meest actuele regionale luchtrapportage blijkt dat ook in 2009 op de Ringweg geen sprake is van een overschrijdingssituatie waardoor vanwege de bestaande situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het bovenstaande wordt het plangebied daarom conform het stappenplan uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan niet aangemerkt als een 'verdachte locatie', zodat er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan bestaan.

5.3.3 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ondervindt zowel ten aanzien van spoor 1 (het plan als bron) als spoor 2 (het plan als ontvanger) uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (kenmerk rapportage: 197829, oktober 2009).

Uit een inventarisatie is gebleken dat drie risicobronnen een rol spelen voor het plangebied Schutboom:

- 1 transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en de (voormalige) N621/N619 (Ringweg/Sint Oedenrodeseweg;
- 2 transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Boxtel-Eindhoven;
- 3 defensieleiding.

5.4.1 Verantwoording groepsrisico

Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan voor Schutboom dient het groepsrisico, conform paragraaf 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer. Gezien het feit dat er geen risicobronnen aanwezig zijn en dat de aanwezige risicobronnen in de omgeving op ruime afstand van het plangebied liggen, ziet de Veiligheidsregio af van haar formele adviesbevoegdheid voor dit bestemmingsplan.

Op de risicokaart is wel te zien dat er transportstromen in de nabijheid van het plangebied liggen. Zie de hierna opgenomen afbeelding ter verduidelijking.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Brandstofleiding

Ten westen van het plangebied ligt een brandstofleiding van Defensie (rood/zwarte lijnen op de risicokaart). Door de betreffende leiding worden alleen K2 en K3 brandstoffen getransporteerd. Hierdoor is voor deze leiding geen PR-contour aanwezig. Wel is er een belemmeringszone van 5 meter van toepassing. Deze zone is gemeten vanuit het hart en aan weerszijden van de leiding.

Het groepsrisico is bij K2 en K3-leidingen heel beperkt, zo zal bij een dichtheid tot 300 personen per hectare geen overschrijding van de oriëntatiewaarde worden gehaald. Hiervan wordt vanuit gegaan dat de ontwikkeling direct langs de leiding plaatsvindt. Gezien de afstand van deze leiding tot aan het plangebied speelt het groepsrisico geen rol bij de ontwikkeling van Schutboom. Het groepsrisico is derhalve niet relevant.

Spoor

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Boxtel-Eindhoven (gele lijn op de risicokaart). Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats

De ontwikkeling Schutboom wordt mogelijk gemaakt op een afstand van circa 700 meter van de spoorlijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden met het feit dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet rekenkundig toeneemt.

Over het spoortraject worden verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd. De hierna weergegeven tabel 7.1 toont de verschillende stofcategorieën met invloedsgebied.

Tabel 7.1: Stofcategorieën met invloedsgebieden spoor

Stofcategorie	Invloedsgebied ⁴
Zeer brandbare vloeistof (C3)	30 meter
Giftige vloeistof (D3)	250 meter
Brandbaar gas (A)	300 meter
Giftig gas (B2)	1500 meter
Zeer giftige vloeistof (D4)	3000 meter

Maatgevende scenario's

De gehele gemeente Best ligt binnen het grootste invloedsgebied van 3.000 meter. Dit betekent dat binnen het invloedsgebied een grote diversiteit aan functies is gelegen zoals; woningen, scholen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, recreatie e.d.

Voor de ontwikkeling Schutboom geldt dat deze enkel binnen het invloedsgebied ligt van giftig gas en giftig vloeistof. Op basis van deze stoffen worden de mogelijke effecten beschreven waarmee de verantwoording plaatsvindt. In het plangebied kunnen als gevolg van een calamiteit de volgende effecten optreden:

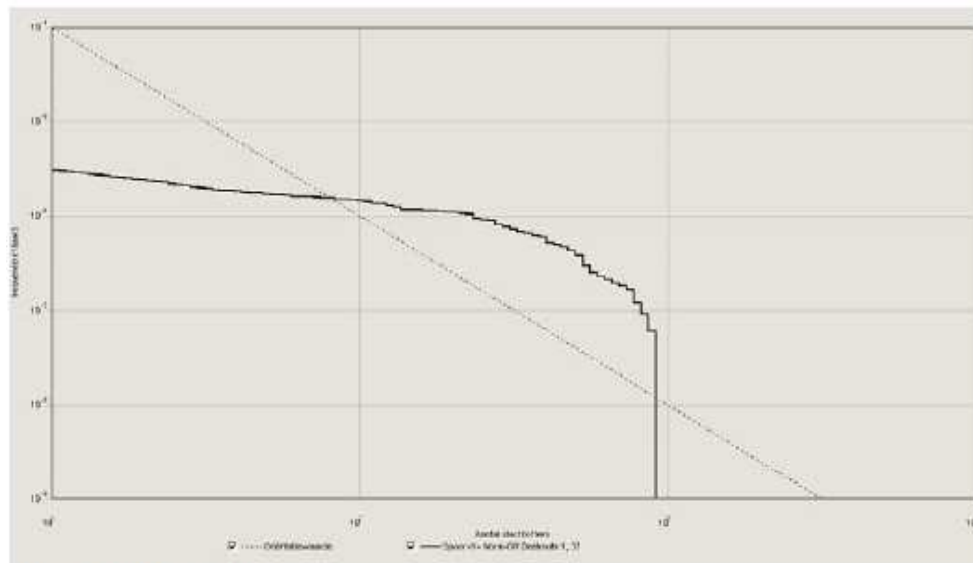
- effect ten gevolge van een giftig gas en giftige vloeistof.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen/wagon lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxische gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Omvang groepsrisico

In de hierna weergegeven figuur is de omvang van het groepsrisico en de ligging ten opzichte van de oriëntatiewaarde weergegeven voor het spoor (figuur 8.1). Op de x-as is het aantal potentiële dodelijke slachtoffers weergegeven; op de y-as is de bijbehorende kans op gelijktijdig direct overlijden als gevolg van de calamiteit weergegeven.



Figuur 8.1: Het berekende groepsrisico

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie boven de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkeling Schutboom niet toe.

Bestrijdbaarheid

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. De bluswatervoorziening rondom de spoorlijn is voldoende en wordt verder hier niet beschouwd.

De inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren

Het plangebied wordt voorzien van een primaire bluswatervoorziening conform het gemeentelijk beleid 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid'.

De bereikbaarheid in het plangebied voldoet niet aan dit beleid. Het beleid geeft aan dat voor tweerichtingsverkeer een rijbaanbreedte van 8 meter benodigd is voor een onbelemmerende doorgang. Voor eenrichtingsverkeer is dit 5,5 meter. Deze maten zijn exclusief parkeergelegenheid. Deze 8 meter komt tot stand doordat een tegemoetkomende vrachtauto en fietsverkeer door de hulpdiensten gepasseerd moeten worden zonder belemmeringen.

Voor de wijk Schutboom kan ervan uit worden gegaan dat tegemoetkomend vrachtverkeer zeer minimaal is. In de wijk is geen bedrijvigheid en is ook niet geschikt voor doorgaand verkeer. Behoudens de vuilniswagengedrag zal het vrachtverkeer zeer minimaal zijn. Hiervan uitgaand dient er wel rekening gehouden te worden met tegemoetkomend autoverkeer en fietsverkeer. Een rijbaanbreedte van 6 meter voor tweerichtingsverkeer zou dan nog voldoende zijn. Met deze breedte hebben de hulpdiensten hier nog een onbelemmerende doorgang.

De stedenbouwkundige opzet is vanwege de gewenste landelijk uitstraling nu vormgegeven met rijbaanbreedten variërend van 4,5 meter tot 5,5 meter. Met deze rijbaanbreedten is geen onbelemmerende doorgang gegarandeerd en treedt vertraging op bij tegemoetkomend autoverkeer. Hieruit kan gesteld worden dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten onvoldoende is. Het is logisch dat de weg met een rijbaanbreedte van 5,5 meter minder vertraging zal geven als de rijbaan van 4,5 meter.

Indien in het plangebied Schutboom wegen fysiek afgesloten worden voor doorgaand verkeer wordt dit gedaan door middel van een dynamische afsluiting, conform regionaal model. Hierdoor hebben de hulpdiensten een vrije doorgang. De doorsteek van de Prinses Irenelaan naar de Voetboog dient geschikt tevens te zijn voor hulpdiensten. Indien deze doorsteek fysiek afgesloten wordt dient dit minimaal een statische afsluiting te zijn.

De bereikbaarheid is ook afhankelijk van de mogelijkheid om op de rijbaan te parkeren. Het plangebied is zo ingericht dat parkeren op eigen terrein dient te gebeuren en in de daarvoor bestemde parkeervakken. In de bermen langs de Prinses Irenelaan is parkeren niet toegestaan.

Conclusie

Bestrijdbaarheid is voldoende, bereikbaarheid voor hulpdiensten is onvoldoende. De opkomsttijd kan hierdoor langer worden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario's en de faciliteiten binnen het plangebied. Daarnaast speelt de kwetsbaarheid van de personen een rol voor een eventuele ontvluchting.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Inrichting van het plangebied om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren

Voor het plangebied Schutboom zijn vluchtmogelijkheden niet direct relevant vanuit externe veiligheid omdat het enkel binnen het invloedsgebied van toxische gassen ligt. Bij een dergelijk ongeval heeft schuilen de voorkeur.

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de gebouwen.

Bij nieuwe woningen, zoals in onderhavig plangebied zullen worden gebouwd, is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goed bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die zijn voorzien van een luchtbehandeling-installatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met een druk op de knop uit te schakelen.

5.4.2 Conclusie

Op basis van vorenstaande overwegingen wordt het restrisico binnen het plangebied acceptabel geacht.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient aandacht besteed te worden aan milieuzonering, de mogelijke hinderlijke activiteiten vanuit de directe omgeving van de locatie en vice versa. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009.

5.5.1 Onderzoek bedrijvigheid

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is in het kader hiervan een onderzoek naar milieuzonering uitgevoerd. De rapportage (16 mei 2011, kenmerk: 810.050/49.620/MZ1_v2) is als bijlage opgenomen. In het onderzoek is aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie, waarin een stappenplan opgenomen.

Op basis van dossierstudie zijn alle relevante bedrijven geïnventariseerd. In de hierna opgenomen tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstand en de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de nieuwe te bouwen woningen.

Tabel (Richt)afstanden bedrijven conform VNG-publicatie

Bedrijven cq inrichtingen nabij plangebied Schutboom				
Bedrijf (inrichting)	SBI-code/nr	Richtafstand [m]		Afstand tot bouwplan
<i>Tennisvereniging Smashing '89</i>	931-1	50	30	≈ 15 meter
<i>ZIB Zwemcentrum Best</i>	931-F	50	30	≈ 20 meter
<i>Atletiekvereniging GM</i>	931-G	50	30	≈ 20 meter
<i>Fysiotherapie 'Schutboom'</i>	8621-8623	10	0	> 10 meter
<i>Jongerencentrum Todo</i>	563	30	10	> 150 meter
<i>DKB Korfbalvereniging</i>	931-G	50	30	≈ 40 meter

Sporthal Naestenbest	931-A	50	30	> 100 meter
Voetbalvereniging W. Boys	931-G	50	30	> 100 meter
Heerbeeck College Best	85	30	10	> 200 meter
De richtafstanden gelden voor gebiedstype 'rustige woonwijk/buitengebied' (3 ^e kolom) en 'gemengd gebied' (4 ^e kolom)				

Naast de in de tabel genoemde bedrijven zijn ten oosten van het plangebied op een afstand van minimaal 25 meter nog andere bedrijven, voornamelijk milieucategorie 1 (kleinschalige bedrijfsactiviteiten), gelegen. Hiervoor geldt voor gebiedstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 10 meter

Stap 1 - Toetsing richtafstanden

Op basis van de beoordeling volgens stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor vier bedrijven (in de tabel cursief weergegeven) zullen de beoordelingssituaties wijzigen aangezien de nieuwbouw is geprojecteerd in een grotendeels nog niet met woningen bebouwd gebied (er is mogelijk sprake van een knelpunt).
- Voor deze bedrijven is op grond van hun activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie tot de afstand tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen, mogelijke milieu- cq geluidhinder te verwachten.
- Het aantal mogelijk geluidgehinderden (op basis van aantallen woningen), ongeacht de afstand tot, de positie ten opzichte van en de geluidbelasting ten gevolge van de sportverenigingen en het jongeren centrum, zal door het woningbouwplan toenemen.
- Het jongeren centrum Todo wordt op grond van de VNG-publicatie niet als aandachtspunt aangemerkt. Echter omdat voor het bedrijf in 2003 nadere eisen gesteld ten aanzien van de geluidsnormen is op verzoek van de gemeente het jongeren centrum wel meegenomen in het verdere onderzoek.
- Sporthal Naestenbest is gelegen op een afstand die net meer is dan de richtafstand van 50 meter voor sporthallen in relatie tot woningen in een rustige woonwijk. Uit het geluidrapport behorende bij de melding van de sporthal valt af te leiden dat voor wat betreft de bestaande woningen aan de Jacob van Wassenaerstraat in de reguliere situatie de geluidbelasting ruim minder dan 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De nieuwe woningen liggen akoestisch niet minder gunstig, zodat geen hogere geluidbelasting en daarmee een beperking voor de sporthal te verwachten is.
- Van de overige bedrijven is, op grond van hun activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie tot de afstand tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen, geen milieu- cq geluidhinder te verwachten.

Stap 2 - Geluidonderzoek

Om de geluidniveaus ter plaatse van de woningen binnen het plangebied als gevolg van de bedrijfsvoering van de vijf als mogelijk knelpunt aangemerkte bedrijven vast te stellen is een geluidonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of er maatregelen nodig zijn om de eventuele knelpunten op te lossen.

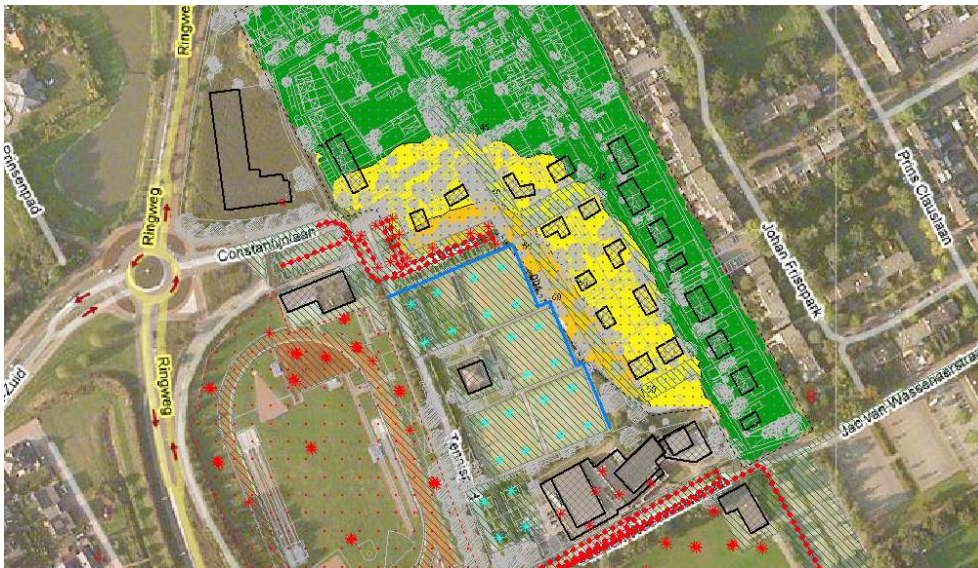
Het gaat hierbij om de vier bedrijven die op basis van de VNG-publicatie zijn aangemerkt als mogelijk knelpunt en Jongerencentrum Todo vanwege de nadere eisen die in 2003 zijn gesteld.

Op basis van de resultaten van de berekeningen wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied vanuit één van de vijf onderzochte bedrijven (Tennisvereniging Smashing '89) sprake is van een te hoge geluidbelasting op de nieuw te realiseren woningen (ligging nieuwbouw binnen de 50 dB(A)-contour. De bedrijfsvoering en geluidruimte van dit bedrijf zal (akoestisch) belemmerd worden als er woningen nabij gerealiseerd worden. Het bedrijf dat als mogelijk knelpunt is aan te merken, is nader beschouwd.

Tennisvereniging Smashing '89

Het terrein van de tennisvereniging is aan de noord- en westzijde voorzien van een (akoestisch open) visuele afscherming door middel van een haag van coniferen met een hoogte van circa 3 meter. Door de gemeente is aangegeven dat op of zeer nabij deze locatie een akoestisch gesloten afscherming zal worden gerealiseerd.

Om de geluidbelasting op de gevels van alle in de omgeving geprojecteerde woningen op een rekenhoogte van 5 meter te verlagen tot 50 dB(A) is, op basis van de potentiële uitbreiding van de tennisvereniging met vier extra tennisbanen, een afscherming met een hoogte van 5 meter aan de oostzijde en 4½ meter aan de noordzijde met een totale lengte van ongeveer 190 meter noodzakelijk. Zie navolgende afbeelding.



Contouren ten gevolge van tennissen Smashing '89 met een afscherming met een hoogte van 4½-5 meter (groene gebied: geluidbelasting ≤ 45 dB(A); gele gebied: 45 - 50 dB(A); overig: > 50 dB(A))

5.5.2 Aanvullend onderzoek afscherming tennisvereniging

Aangezien de benodigde afscherming vrij forse hoogtes betreft, is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken hoe hoog de geluidwerende voorziening aan de zijde van het parkeerterrein dient te zijn als de twee nieuwe woningen ten noorden hiervan worden uitgevoerd in één bouwlaag met

kap. De rapportage (2 augustus 2011, kenmerk: 810.050/49.620/N03) is als bijlage opgenomen

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat deze voorziening ten hoogste 4,5 meter hoog dient te zijn aan de oostkant (nabij de hoek) en dat richting het westen een lagere hoogte mogelijk is. Uit de berekeningen blijkt verder dat een geluidwerende voorziening van 5 meter nodig blijft voor de geluidwerende voorziening aan de oostzijde om te kunnen voldoen aan de normen en een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Er zijn middelen beschikbaar gesteld om deze voorziening esthetisch goed vorm te geven, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid van omwonenden enerzijds en het gevoel van 'het vrije tennissen' anderzijds.

Conclusie

Ten aanzien van de bestaande aanwezige bedrijfsactiviteiten kan geconcludeerd worden dat het ontwikkelen van het plangebied mogelijk is, mits er maatregelen worden getroffen. De realisatie van een geluidwerende voorziening langs de tennisbaan maakt daarom integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de positie van de geluidwerende voorzieningen vastgelegd door middel van de aanduiding 'geluidscherm'.

Daarnaast is voor de twee woningen direct ten noorden van de tennisvereniging een maximale hoogte van één laag met kap vastgelegd, zodat de hoogte van de afscherpende voorziening bij de tennisbaan aan deze zijde beperkt kan blijven. Bovendien is met de 'specifieke bouwaanduiding – doof dak' vastgelegd dat de aan het sportpark grenzende zijde van het dak als dove gevel wordt uitgevoerd, waarmee een akoestisch acceptabel woonklimaat wordt gewaarborgd.

5.5.3 Onderzoek parkeerbewegingen

Het in de vorige paragraaf beschreven onderzoek naar bedrijvigheid gaat uit van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Eventueel optredende piekgeluiden vanwege verkeersbewegingen op niet tot de sportterreinen behorende parkeerterreinen vallen buiten het toetsingskader van de VNG-publicatie.

Om de mogelijke hinder ter plaatse van de nieuwe woningen vanwege twee parkeerterreinen, te weten het uit te breiden parkeerterrein aan de Constantijnlaan (ten noorden van de tennisvelden van TV Smashing '89) en het bestaande parkeerterrein aan de Jacob van Wassenaerstraat (nabij sporthal Naestenbest) in beeld te brengen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau. De rapportage (21 april 2011, kenmerk: 810.050/49.620/N02_v2) is als bijlage opgenomen.

Beide parkeerterreinen zijn openbaar en zullen met name gebruikt worden door bezoekers/gebruikers van de sportverenigingen en de sporthal. De sportaccommodaties die gebruik zullen maken van het parkeerterrein vallen onder het Activiteitenbesluit.

Conclusie geluidonderzoek – Parkeerterrein aan de Constantijnlaan

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de optredende piekniveaus (ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren) ter plaatse van de maatgevende nieuwe woning ten hoogste 69 dB(A) op de begane grond en 69 dB(A) op de 1^e verdieping bedragen. Uit een beoordeling van de piekniveaus op basis van het Activiteitenbesluit blijkt het gebruik van het parkeerterrein (in de avond- en nachtperiode) een mogelijk knelpunt.

Om de piekniveaus te verlagen dient een aanvullende maatregel te worden getroffen. Uit onderzoek is gebleken dat bij een afschermende muur met een hoogte van 2 meter, gelegen op de erfgrans tussen de woningen en het parkeerterrein, de piekniveaus op de gevels van den nieuwe woningen niet meer bedragen dan 60 dB(A) op de begane grond en 65 dB(A) op de 1^e verdieping. Hiermee wordt, uitgezonderd ter plaatse van de 1^e verdieping in de nachtperiode, voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.



Afschermde situatie parkeerterrein Constantijnlaan (lichtblauw)

Ondanks het feit dat ter plaatse van de 1^e verdieping in de nachtperiode niet voldaan wordt aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit, is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Hierbij is overwogen dat:

- het gebruik van het parkeerterrein in de nachtperiode (met name) beperkt zal zijn (tot de parkeerplaatsen nabij de toegang tot de sportverenigingen);
- een hoger scherm direct nabij de woningen in een stedelijke omgeving zowel stedenbouwkundig als landschappelijk op bezwaren zal stuiten;
- het maximaal optredende geluidniveau in de woningen, gezien de in het Bouwbesluit vereiste minimale geluidwering van 20 dB(A), zal voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit die gelden voor piekniveaus in gevoelige gebouwen;
- ter plaatse van de begane grond en de buitenruimten de piekniveaus wel voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Er is vanwege het bestaande parkeerterrein aan de Constantijnlaan en het feit dat deze wordt uitgebreid, sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de

nieuw te realiseren woningen als er een dichte afscherming van 2,0 meter wordt gerealiseerd. Deze afscherming wordt in de planvorming betrokken.

Conclusie geluidonderzoek – Parkeerterrein aan de Jacob van Wassenaerstraat

De optredende piekniveaus ter plaatse van de maatgevende nieuwe woning ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren bedragen ten hoogste 57 dB(A) op de begane grond [rekenhoogte 1,5 meter +MV] en 59 dB(A) op de 1^e verdieping [rekenhoogte 5 meter +MV]. Op basis van beoordeling van de piekniveaus op basis van het Activiteitenbesluit is het gebruik van het parkeerterrein niet als knelpunt aan te merken.

5.5.4 Lichthinder

Een verlichtingsinstallatie, die sportbeoefenaars in staat stelt hun sport ook na zons-
ondergang te bedrijven, kan door onbedoelde lichtuitstraling buiten de sportlocatie het
woongenot van omwonenden aantasten. Visuele effecten ten gevolge van een buiten-
verlichtingsinstallatie in de omgeving, die mogelijk hinder veroorzaken, zijn onder ande-
re lichtinval en het vanuit normaal te achten zichtposities direct zicht hebben op (te)
heldere verlichtingsarmaturen.

Lichtonderzoek

Naar aanleiding van het voornemen om enkele woningen in de nabijheid van de atle-
tiek en tennisbanen te realiseren is een lichtonderzoek uitgevoerd door Heijmans
techniek en mobiliteit. De rapportage (23 februari 2011, kenmerk: 371217280) is als
bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting weergegeven.

De NSVV, de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde, heeft door de Commissie
Lichthinder een 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder' laten opstellen. Met be-
trekking tot sportaccomodaties is dit gepubliceerd in deel I Grenswaarden sportverlich-
ting. De NSVV hanteert de term grenswaarden om aan te geven wat de maximale
waarden zijn voor de relevante zone. De toegestane maximale Ev (verticale verlich-
tingssterkte) bedraagt 10 lux en de toegestane maximale I (lichtsterkte) van elk arma-
tuur bedraagt 10.000 candela.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat met de huidige instellingen van de lichtin-
stallatie (bijv. kantelhoek armaturen) de grenswaarden worden overschreden en dus
niet voldaan wordt aan de richtlijnen, waardoor er sprake is van lichthinder.

Het geplande geluidsscherm langs de tennisbanen en een minimale aanpassing aan
de instelling van een aantal schijnwerpers geeft echter wel een resultaat dat voldoet
aan de richtlijn.

LED-lichtonderzoek

Door LEDexpert is aanvullend onderzocht in hoeverre sprake is van lichthinder bij de
toepassing van LED-verlichting op de tennisbanen. De rapportage, d.d. 2 augustus
2011 (kenmerk: V06), is als bijlage opgenomen.

Uit de berekende resultaten komt naar voren dat het verlichtingsplan en de hierin ge-
hanteerde uitgangspunten, voldoet volgens omgevingszone E3 van de NSVV.

Hierbij kan opgemerkt worden dat de berekeningen in het onderzoek d.d. 2 augustus 2011 (kenmerk: V06) zijn uitgevoerd op basis van de huidige stand der techniek. Door een verandering in de mechanica van de LED-armaturen aan te brengen is het zeer wel mogelijk de intensiteit en verlichtingssterkte op de meetpunten drastisch te reduceren.

Conclusie

De realisatie van het geluidsscherm draagt voor een groot deel bij in het beperken van de lichthinder. Het geluidsscherm wordt direct met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Verder is de gemeente in overleg met de verenigingen om de overige lichthinder te beperken. Om dit te waarborgen worden door de gemeente maatwerkvoorschriften opgelegd die specifiek ingaan op de lichtmasten. De toepassing van LED-verlichting en verandering van de bijbehorende armaturen kan bijdragen aan het verder beperken van lichthinder.

5.5.5 Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelijktijdig met de ontwikkeling van Schutboom worden er geluidsschermen gerealiseerd en er worden, buiten het bestemmingsplan om, maatwerkvoorschriften voor de lichtmasten opgelegd. Door deze maatregelen bestaan er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, inclusief parkeerbewegingen en lichthinder, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Buiten het plangebied bevindt zich een defensieleiding, zoals is besproken in de paragraaf 'Externe veiligheid'. De PR-contour van deze leiding reikt niet tot over het plangebied, waardoor een vertaling in de juridische regeling van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

In Schutboom worden circa 180 woningen gerealiseerd. In het noordelijk deel worden circa 60 woningen gerealiseerd en in het zuidelijk deel circa 120 woningen. De nieuwbouw van woningen heeft verkeersbewegingen tot gevolg.

Verkeersgeneratie

Voor de woningbouwontwikkeling was plangebied grotendeels braakliggend. Er stonden verspreid een aantal woningen. In het noordelijk deel worden circa 60 woningen gerealiseerd en in het zuidelijk deel circa 120 woningen. Beide plandelen worden van elkaar gescheiden door een afsluiting. Het is voor gemotoriseerd verkeer niet mogelijk om van het noordelijk plangebied rechtstreeks naar het zuidelijk plangebied te rijden en andersom.

Na realisatie van deze woningen neemt de verkeersgeneratie van het plangebied op een gemiddelde werkdag met ongeveer 1.100 motorvoertuigen per etmaal toe.

Circa 400 mvt/etmaal worden genereert door woningen in Schutboom-Noord en circa 700 mvt/etmaal wordt gegenereerd door woningen in Schutboom-Zuid. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW-publicatie 256 en is opgenomen in bijlage 6.

Toekomstige intensiteiten Schutboom-Noord

Voor Schutboom Noord zijn deze 400 mvt/etmaal de verwachte extra verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie. Verkeersbewegingen zullen met name via Schutboomweg het plangebied verlaten en via de Oirschotseweg verder verwerkt worden. Deels zal het verkeer zich richting de Ringweg verplaatsen en deels richting het centrum.

De Ringweg is reeds een drukke weg. Naar verwachting zal een deel van deze 400 mvt/etmaal via de Ringweg verwerkt worden. Door de verwachte woningbouwontwikkelingen in aan de noordzijde van de Oirschotseweg (Dijkstraten en Aarle) zal de intensiteit op de Ringweg naar verwachting substantieel toenemen. De 400 mvt/etmaal die genereert worden door Schutboom-Noord zijn ondergeschikt in deze totale toename. Zonder de realisatie van Dijkstraten en Aarle zijn er geen aanvullingen maatregelen nodig om het verkeer op de Ringweg af te wikkelen. Een incidentele wachtrij op de Ringweg is daarbij acceptabel.

Toekomstige intensiteiten Schutboom-Zuid

Voor Schutboom-Zuid zijn de verwachte 700 mvt/etmaal niet de verwachte extra intensiteit. Onder het appartementencomplex Tambourije worden ook voorzieningen gerealiseerd en ook een aantal sportfaciliteiten kennen een uitbreiding. Met behulp van het SRE-verkeersmodel is bekeken hoeveel verkeer er in 2020 op de rotonde Ringweg – Heivelden-Zuid – Constantijnlaan. Deze gegevens zijn tevens gebruikt voor de geluidberekeningen.

De verwachting is dat de enkelstrooksrotonde op de Ringweg deze hoeveelheden verkeer net kan verwerken. De komende jaren zal een monitoring van de verkeersafwikkeling op de Ringweg wenselijk zijn. Een en ander is mede afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde woningen in de grotere woningbouwlocaties.

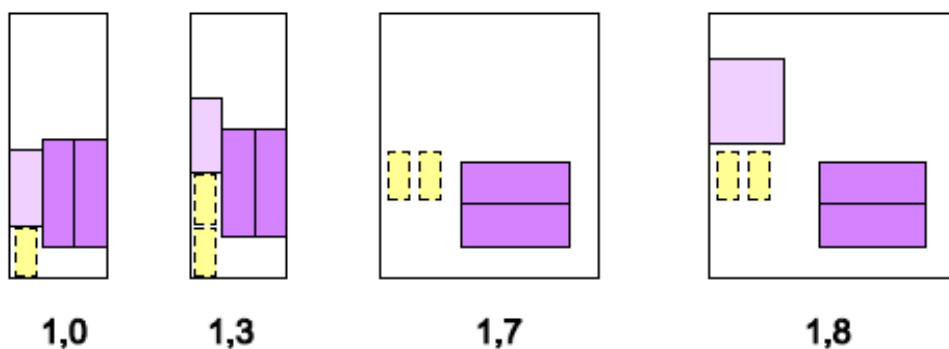
5.7.2 Parkeren

Voor Schutboom is het uitgangspunt dat het parkeren, ten behoeve van bewoners, zo veel als mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Op deze manier wordt de hoeveelheid 'blik' op straat geminimaliseerd, zodat er ruimte is voor groen in de openbare ruimte. Per woning dient 1,8 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Deze norm is opgebouwd uit 1,5 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren.

Tabel: Waarden aantal opstelplaatsen op eigen terrein per parkeervoorziening

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal (fysiek aan te leggen opstelplaatsen conform regels)	Werkelijk aantal (berekennings-aantal conform parkeernormering)	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit minimaal 10,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	0	0,4	
Garagebox (niet bij woning)*	0	0,5	
Enkele oprit met garage*	1	1,0	oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit met garage*	2	1,3	oprit minimaal 10,0 meter diep
Dubbele oprit met garage*	2	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

* Garageboxen zijn niet meegenomen bij de bepaling van het aantal opstelplaatsen



Dit is op meerdere manieren te realiseren (zie voorgaand schema en illustratie). Al deze oplossingen zijn goed, echter ze kennen allemaal een andere toerekeningsfactor voor de berekening van de parkeerbalans (volgens ASVV).

Parkeren in Schutboom-Noord

Schutboom-Noord omvat 51 woningen, waardoor 91,8 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De woningen in Schutboom-Noord beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein (toerekeningsfactor=1,0). Een uitzondering hierop wordt gevormd door de twee vrijstaande woningen die ieder voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (toerekeningsfactor=1,3). In het openbaar gebied worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd (toerekeningsfactor=1,0). In zijn totaliteit voorziet Schutboom-Noord in 99,6 parkeerplaatsen.

Parkeren in Schutboom-Zuid (grondgebonden woningen)

Het stedenbouwkundig plan voorziet voor Schutboom-Zuid in totaal in 93 nieuwe grondgebonden woningen. Daarnaast bevinden zich 9 bestaande woningen in het deelgebied. Volgens de parkeernormering dienen er minimaal $((93+9) \times 1,8=)$ 183,6 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (toerekeningsfactor=1,3). Slechts bij 1 perceel is geen fysieke ruimte aanwezig om aan dit aantal te voldoen, waardoor wordt voorzien in 1 parkeerplaats op eigen terrein (toerekeningsfactor=1,0). Bij de rijwoningen wordt de totale parkeerbehoefte in het openbaar gebied opgelost.

Van de 103 woningen betreffen 25 woningen rijwoningen. 77 woningen voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (toerekeningsaantal=1,7) en 1 woning voorziet in 1 parkeerplaats op eigen terrein (toerekeningsaantal=1,0). In het openbaar gebied worden 87 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de grondgebonden woningen. In totaal voorziet het plan volgens de normering in 188,1 parkeerplaatsen waardoor ruim wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Parkeren in Schutboom-Zuid (De Tambourije)

Naast de norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, geldt voor zorg een norm van 1,5 tot 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. Het is op dit moment nog niet bekend hoeveel behandelkamers gerealiseerd gaan worden.

In het plangebied worden dertig appartementen gerealiseerd. De geldende norm hanterend dienen daarvoor 48 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Elke woning heeft de beschikking over een parkeerplaats in de parkeergarage. Enkele woningen beschikken over 2 parkeerplaatsen. De parkeerkelder is per lift te bereiken.

In de parkeerkelder worden in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het binnenterrein van het gebouw is daarnaast nog eens ruimte gereserveerd voor circa 22 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de woningen en als ook door het eerstelijns gezondheidscentrum.

In totaal worden 60 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarnaast zijn vijf parkeerplaatsen voorzien in de parkeergarage uitsluitend ten behoeve van de zorginstelling. Het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende om in de parkeerbehoefte te voldoen.

Na aftrek van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen zijn nog 17 parkeerplaatsen beschikbaar voor de eerstelijnszorg. Dit is ruim voldoende.

Verankering in het bestemmingsplan

De toepassing van de parkeernormen is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van bijlage 1 bij de regels. Hierin is het aantal te realiseren parkeerplaatsen per woningtype opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het 'werkelijk' en 'theoretisch' aantal te realiseren parkeerplaatsen. Bij de woningtypes twee-aan-een wordt gesproken over een theoretisch aantal van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (garageboxen tellen niet mee).

Hierbij gaat het om 2 fysiek aangelegde parkeerplaatsen en wordt geen rekening gehouden met het werkelijke toerekeningsaantal (parkeernormering). Bij de overige woningen wordt wel uitgegaan van het berekeningsaantal. Zo wordt gesproken over 1,4 en 0,2 en niet over afgeronde aantallen. Eveneens is aangegeven aan welke maatvoering de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voldaan.

5.7.3 Sportpark Naastenbest

Met betrekking tot het parkeren ten behoeve van Sportpark Naastenbest is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Zo moeten de parkeerproblemen worden opgelost, daar waar ze ontstaan. Dat wil zeggen dat de sportvelden moeten voorzien in de eigen behoefte. Hierbij hoeft de parkeervoorziening niet te worden gedimensioneerd op piekmomenten, die optreden tijdens toernooien en dergelijke, om te voorkomen dat deze parkeerplaatsen het grootste deel van de tijd leeg zouden zijn. Het tweede uitgangspunt is dat de parkeerplaats van Sportpark Naastenbest niet mag worden aangetakt op de woonwijk, omdat het parkeren in de woonbuurt moet worden ontmoedigd.

In de huidige situatie liggen ten noorden van Sportpark Naastenbest 66 parkeerplaatsen. Door de planontwikkeling moet deze parkeervoorziening echter worden heringericht. Dit is onder andere noodzakelijk om de ontsluiting goed vorm te geven. Tevens biedt dit kansen het geheel efficiënter in te richten, met minder snippergroen.

De gemeente Best sluit aan bij de bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen aan bij de normen uit het ASVV. Voor alle functies worden in de ASVV minimale en maximale parkeernormen voorgeschreven. Voor de betreffende functies gelden op deze locatie de volgende parkeernormen.

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Tennisbanen	2,00 parkeerplaatsen per baan	3,00 parkeerplaatsen per baan
Atletiekbanen	13,00 parkeerplaatsen per hectare netto terrein	27,00 parkeerplaatsen per hectare netto terrein

Uitgaande van de toekomstige situatie met maximaal 12 tennisvelden (8 bestaande tennisvelden, 2 nieuwe op korte termijn en 2 nieuwe op lange termijn) en de bestaande atletiekvereniging resulteert dit in een minimale parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen.

In het huidige ontwerp is ruimte voor 108 parkeerplaatsen verspreid over de parkeergelegenheden ten noorden en ten zuiden van de verenigingen. Gezien het voorgaande wordt ter plaatse ruim voldaan aan de geldende (theoretische) parkeernormen.

Parkeeronderzoek

Er heeft medio 2011 een parkeeronderzoek plaatsgevonden om naast het theoretisch aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de CROW-richtlijnen, waaraan wordt voldaan, te bezien wat de werkelijke parkeerdruk van het sportpark is vanwege de reden dat bij omwonenden een ander (negatiever) beeld van de parkeerdruk heerst. Uitgangspunt bij parkeeronderzoeken is dat een bezettingsgraad boven de 80% aangeeft dat de parkeerdruk hoog is. Het vinden van een parkeerplaats wordt dan over het algemeen als moeilijk ervaren.

Op twee reguliere zaterdagen, waarop er geen groot evenement plaatsvond, zijn er tellingen verricht. Deze tellingen geven geen eenduidig beeld. Gedurende de onderzoeksdagen waren op de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de atletiek- en tennisvereniging 6 parkeerplaatsen niet beschikbaar wegens bouwwerkzaamheden (De Tambourije). In totaal waren hier 58 parkeerplaatsen beschikbaar. In de huidige situatie (dus zonder uitbreiding van het aantal tennisbanen) blijkt de ene zaterdag waarop is geteld geen enkel parkeerprobleem op deze locatie te kennen (maximaal 1/3 van de parkeerplaatsen is bezet). De andere zaterdag geeft een totaal ander beeld. Gedurende die zaterdag staan er meer auto's geparkeerd dan er eigenlijk mogen staan. Op twee meetmomenten worden er zelfs 14 foutparkeerders geteld. Op deze zaterdag is er dus sprake van een parkeertekort. Aan de zuidzijde van de atletiek- en tennisvereniging (J. van Wassenaeerstraat) wordt er op beide zaterdagen op meerdere momenten een parkeerdruk van boven de 80% gemeten. Ook hier leidt dit op sommige momenten tot foutparkeren.

Ook de parkeerterreinen die een minder directe relatie met de tennis- en atletiekverenigingen hebben zijn in het parkeeronderzoek betrokken. De verkeerskundige van de gemeente Best kan op basis van de metingen aangeven dat er op de meeste locaties op een van de twee zaterdagen een parkeerdruk boven de 80% is gemeten. Dit geldt echter niet voor het parkeerterrein bij de voetbalvereniging, maar wel voor het parkeerterrein bij de sporthal.

Omdat op basis van een tweetal parkeertellingen op één van de twee zaterdagen een parkeerdruk van boven de 80% is gemeten, is het noodzakelijk dat zoveel mogelijk parkeerruimte behouden blijft. De eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakte een deel van het parkeerterrein om te zetten naar een woonperceel, is om deze reden uit het vastgestelde bestemmingsplan gehaald. Hiermee is verzekerd dat er op de beschikbare ruimte een maximaal aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en blijft bestaan. Daarnaast gaat aandacht besteed worden aan het beter reguleren van de parkeerstromen. Dit valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

5.7.4 Conclusie

In alle deelgebieden wordt ruim voldaan aan de parkeernormen. Ook is rekening gehouden met een evenwichtige verdeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen over de openbare ruimte, zodat de loopafstanden zo kort mogelijk zijn. Vanwege deze redenen kan naar alle redelijkheid worden gesteld dat de ontwikkeling van woonwijk Schutboom geen nadelige invloed heeft op de parkeerdruk in de bestaande omgeving.

Op basis van de resultaten van het parkeeronderzoek bij het sportpark is de huidige parkeerruimte in het bestemmingsplan volledig behouden, zodat er op de beschikbare ruimte een maximaal aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en blijft bestaan. Daarnaast gaat aandacht besteed worden aan het beter reguleren van de parkeerstromen. De parkeerproblematiek van het sportpark wordt dus volledig op het sportpark zelf opgelost.

De woningen in Schutboom-Zuid ondervinden derhalve geen nadelige gevolgen voor de parkeerdruk vanwege de komst van de extra tennisbanen. Tijdens evenementen wordt het parkeren gereguleerd zodat wordt voorkomen dat de tijdelijke extra parkeervraag in de woonwijk wordt opgevangen.

5.8 Water

5.8.1 Inleiding

Sinds enige jaren is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde ‘waterparagraaf’ een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het betreffende plangebied.

In opdracht van de gemeente Best is door Breijn voorliggende waterparagraaf opgesteld voor het bestemmingsplan Schutboom. Ten grondslag aan de waterparagraaf ligt een waterhuishoudkundig plan dat door Ingenieursbureau van Kleef B.V. voor onderhavige locatie is opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan (september 2005, kenmerk: 1104186) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In het waterhuishoudkundig plan is nog uitgegaan van een eerdere versie van stedenbouwkundig plan dan hetgeen is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2010. Voorliggende waterparagraaf heeft echter wel betrekking op het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

In paragraaf 5.8.2 wordt de huidige (geo-)hydrologische situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 5.8.3 het watersysteem uiteengezet. De gevolgen van dit watersysteem op het bouwrijp maken van het plangebied worden beschreven in paragraaf 5.8.4.

5.8.2 Beschrijving plangebied

Situering

Aan de noordwestzijde van de kern Best in de gemeente Best is het bestemmingsplan Schutboom gesitueerd. Het plan wordt globaal omsloten door de Oirschotseweg aan de noordzijde, de Ringweg aan de westzijde, het sportpark aan de zuidzijde en de bebouwing van het Johan Frisopark aan de westzijde.

Een deel van de groenvoorzieningen binnen het bestemmingsplan kan worden benut voor het stedelijk waterbeheer, ofwel de inrichting als infiltratievoorziening of buffer van water binnen het plangebied. Dit onderdeel neemt derhalve een centrale plaats in binnen het waterhuishoudkundig onderzoek.

Topografie

De maaiveldhoogte binnen het plan varieert tussen de 15,3 en de 17,5 m + NAP.

Het noordelijk deel van het plan, omsloten door de Ringweg, Schutboomweg en Oirschotseweg, is daarbij lager gelegen dan het zuidelijke deel.

In het noordelijk deel varieert de maaiveldhoogte tussen de 15,3 en de 16,0 m + NAP, met een gemiddelde van c.a. 15,7 m + NAP. In het zuidelijk deel varieert de maaiveldhoogte tussen de 15,1 en 17,5 m + NAP, met een gemiddelde van c.a. 16,8 m + NAP.

Bodemopbouw

Geologische bodemopbouw

De geologische bodemopbouw in de regio is schematisch weergegeven in de volgende tabel:

Diepte (m-mv)	Formatienaam	Samenstelling	Kenmerk
0 - 40	Nuenen Groep	slecht doorlatende zanden met plaatselijk inschakelingen van leem, klei, veen	Deklaag
40 - 100	Formatie van Sterksel/Veghel	Grove grindhoudende zanden	1 ^e watervoerende pakket
100 - .	Formatie van Kedi-chem/Tegelen	slecht doorlatende kleilagen en fijne zanden	1 ^e scheidende laag

Lokale bodemopbouw

Ten behoeve van het waterhuishoudkundige onderzoek zijn 10 boringen geplaatst in het plangebied, tot een diepte van circa 4 m beneden maaiveld. Uit de boringen blijkt dat het profiel overwegend bestaat uit matig fijn, matig tot sterk siltig zand, waarbij op de meeste plaatsen op een diepte variërend van 0,50 tot 2,40 m beneden maaiveld een zwak tot sterk zandige leemlaag wordt aangetroffen.

De dikte van de leemlaag varieert van 1,60 m tot meer dan 3 m. De toplaag van het profiel is zwak humeus tot een diepte van 0,50 tot 0,80 m beneden maaiveld.

Grondwaterstandverloop

Algemeen

De grondwaterstand en de fluctuaties hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond. Niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van oplossingsrichtingen in het kader van 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'.

Om het grondwaterstandverloop te kunnen beschrijven, is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- de bodemkaart van Nederland (Stiboka);
- de grondwaterkaart van Nederland, dienst grondwaterverkenning TNO;
- indicatief infiltratieonderzoek.

Conclusie

De GHG is bepaald op basis van de redox kenmerken zoals waargenomen in het veld-onderzoek. De GHG bedraagt gemiddeld 0,92 m beneden maaiveld, hetgeen overeenkomt met circa 15,0 m + NAP. De aldus bepaalde GHG komt overeen met de gegevens zoals weergegeven op de bodemkaart van Nederland (grondwatertrap VII).

Door de in de ondergrond aanwezige leemlaag is het mogelijk dat zich door de slechte doorlatendheid van dit pakket plaatselijke nattere omstandigheden voordoen doordat regenwater in de bodem niet direct kan worden afgevoerd. Deze omstandigheden zijn niet gerelateerd aan de daadwerkelijke grondwaterstand maar moeten worden beschouwd als een schijngrondwaterstand. Deze kan dus hoger liggen dan de daadwerkelijke grondwaterstand. Echter, omdat het hier slechts een tijdelijke situatie betreft, die zich alleen bij intensieve neerslaggebeurtenissen voordoet, wordt bij de berekeningen van aanleghoogtes van de diverse voorzieningen uitgegaan van de hierboven bepaalde GHG van 15,0 m + NAP.

Waterstaatkundige situatie

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap de Dommel. De agrarische percelen in het plan zijn voorzien van drainageleidingen. Langs het plan zijn, parallel aan de Ringweg, buffersloten aanwezig die het in het plan verzamelde drainagewater afvoeren naar de watergang aangeduid als D0108 gelegen aan de overzijde van de Ringweg.

Doorlatendheid van de bodem

Uit de gegevens voor bepaling van de lokale bodemopbouw (zie paragraaf 2.3.2) blijkt dat de bovenste bodemlaag vooral uit matig fijn zand bestaat, waarvoor een goede doorlatendheid kan worden verwacht.

Het bodemprofiel bevat echter een dikke leemlaag, die in vrijwel het gehele plangebied voor een slechte doorlatendheid en stagnerend grondwater kan zorgen.

Om meer inzicht te verkrijgen in de doorlatendheid van de bodem in het plangebied is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd. De voor het zandpakket waargenomen doorlatendheden zijn goed tot zeer goed te noemen. Echter, de doorlatendheid van de in het plangebied aanwezige leemlaag is zeer slecht. Gezien de dikte en ligging van dit leempakket wordt infiltratie van afgekoppeld regenwater niet mogelijk geacht. Bij de berekeningen in het volgende hoofdstuk is infiltratie dus ook niet meegenomen.

5.8.3 Waterbeheer

Inleiding

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnisch verantwoorde keuze van het rioleringsstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'.

Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4^e Nota Waterhuishouding, het tweede provinciale waterhuishoudingsplan en is nader uitgewerkt in de 'Beleidsnota stedelijk water' van Waterschap de Dommel (april 2000). Zij komt tot uitdrukking in de doelstelling die het Waterschap de Dommel in zijn beleidsnota heeft geformuleerd, namelijk: 'het streven naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem'. Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen de laagst maatschappelijk kosten.

Een nieuw in te richten situatie dient derhalve direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

De in dit streefklimaat voorkomende waterkringlopen vormen samen met een groen netwerk de ecologische verbinding tussen de bebouwde delen en de omgeving. Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt.

Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van de omgang met neerslagwater:

- hergebruik van schoon neerslagwater (ten behoeve van toiletspoeling en tuinbesproeiing);
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het (verbeterd) gescheiden stelsel, met bij voorkeur gelijkwaardige duurzamere oplossingen.

In het vooroverleg met het waterschap zijn de volgende randvoorwaarden aangegeven waarop het plan zal worden getoetst:

- 1 Handreiking afkoppelen & niet aankoppelen (opgesteld door Waterschap De Dommel).
- 2 Neerslaggebeurtenis met een verschijningsfrequentie van eens per 10 jaar ($T=10$) met een omvang van 40 mm.

Het Waterschap heeft daarbij aangegeven dat voor woonwijken al het water naar het oppervlaktewater mag worden afgevoerd. Indien het gebied verkeersluw en duurzaam wordt ingericht (geen autowassen, geen uitloogbare materialen etc.) is een bodempassage voor de *first-foul-flush* niet noodzakelijk.

Het water uit de berging mag afstromen naar de watergangen van het waterschap met een landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha.

In de volgende paragraaf wordt het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer' toegepast bij het ontwerp van het rioleringsstelsel en hieraan gekoppelde oppervlaktewaterstelsel binnen het plangebied Schutboom.

Beschrijving waterafvoersysteem

Algemeen

Uit het onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem (paragraaf 2.6) blijkt dat door de aanwezigheid van een slecht doorlatende leemlaag van aanzienlijke dikte volledige infiltratie van regenwater in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Buffering van het regenwater met infiltratie, waarbij niet wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, wordt dus niet geadviseerd om vernatting en grondwateroverlast te voorkomen. De mogelijkheden van buffering met vertraagde afvoer zijn daarom beoordeeld, waarbij de voorkeursvariant in de volgende paragrafen wordt beschreven.

In overleg is bepaald dat met het oog op lokale wateroverlast de waking van buffervoorzieningen minimaal 0,40 m dient te bedragen.

Bepaling verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. De meeste percelen zijn in de huidige situatie in agrarisch gebruik. Er wordt voorzien in de bouw van circa 150 woningen en een appartementencomplex. Omdat in de huidige fase van het plan nog geen definitief ontwerp beschikbaar is, is de hoeveelheid verhard oppervlak per woning bepaald aan de hand van de inrichtingsschets van Croonen Adviseurs d.d. mei 2005.

Het gemiddelde dakoppervlak per woning is op basis van deze schets ingeschat op 100 m². Per woning is het gemiddeld verhard oppervlak (zowel op eigen terrein als een deel van de openbare verharding) bepaald op 110 m². Het totaal verhard oppervlak per woning bedraagt dus circa 210 m². Vanwege het ontbreken van voorzieningen (winkelcentra, etc.) en de ruimtelijke opzet van het plan concluderen wij dat de iets lagere inschatting van circa 210 m² per woning realistisch is voor het plan Schutboom.

Het totaal verhard oppervlak voor de woningen in het plan wordt daarmee bepaald op circa 31.520 m². Het oppervlak van het appartementencomplex is bepaald op c.a. 1.300 m². Het totaal verhard oppervlak voor de toekomstige situatie wordt daarmee bepaald op 32.800 m². Hiervan bestaat 16.400 m² uit terreinverharding en 16.400 m² uit dakoppervlak (verhouding van 50/50).

Het is vooralsnog onbekend of in de nieuwe situatie ook terreinverhardingen aanwezig zullen zijn die niet als verkeersluw of niet-duurzaam kunnen worden aangemerkt. Indien dit wel het geval is, zal het regenwater afkomstig van dergelijke verhardingen via een vuilafscheidende voorziening of vgs-achtige constructie naar het oppervlaktewater moeten worden geleid. Bij onderstaande berekeningen is er van uitgegaan dat deze voorzieningen niet noodzakelijk zijn.

Toevoeging februari 2011

In het waterhuishoudkundig plan is rekening gehouden met de realisatie van 2 extra tennisbanen die op korte termijn zijn voorzien. Deze banen hebben elk een oppervlak van circa 1225 m². In totaal wordt er dus 2450 m² extra verharding aangelegd.

Bepaling bergingsbehoefte

Het schone regenwater afkomstig van de verhardingen binnen het plan Schutboom zal in bergingsvoorzieningen worden verzameld, van waaruit het met de landelijke afvoer kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (watergang DO 108).

Uitgaande van het in paragraaf 3.2.1 bepaalde verhard oppervlak en de bergingseis van 40 mm is de bergingsopgave bepaald. De gegevens zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Verhard oppervlak	Totaal benodigde berging
32.800 m ²	1312 m ³

Waterberging

Waterberging is mogelijk in de zuidelijk gelegen vijver (inclusief watergang) en de noordelijk gelegen watergang. Koppeling van deze buffers is echter *niet* mogelijk door de aanwezigheid van een fietstunnel. Derhalve is onderzocht hoe groot de separate buffers dienen te zijn indien deze geen directe koppeling hebben.

Noordelijke deel

In het noordelijke deel van het plangebied wordt in het waterhuishoudkundig plan rekening gehouden met de realisatie van 62 woningen. In werkelijkheid zijn dit er minder en zijn de hierna weergegeven berekeningen feitelijk strenger dan noodzakelijk.

Bij circa 210 m²/woning (bebouwing inclusief openbare verharding) resulteert dit in een totaal afvoerend oppervlak van circa 13.000 m². Conform het beleid van het waterschap de Dommel is gerekend met een wateropgave van 40 mm. Er wordt een buffervoorziening van circa 520 m³ vereist voor het noordelijke deelgebied. Deze buffervoorziening zal worden gecreëerd middels een watergang aan de rand van het plangebied. Hiervoor is een lengte van circa 245 m beschikbaar. Bij een talud van 1:1,5 en een bergende waterschijf van 0,3 m (waking is 0,4 m) dient de breedte tussen de insteken (op 15,7 m+ N.A.P.) circa 8,75 m te bedragen om voldoende berging te creëren. Door de stedenbouwkundige is reeds aangegeven dat realisatie van deze waterberging mogelijk is.

Zuidelijk deel

In het zuidelijk deel van het plangebied worden 88 woningen en een appartementencomplex geprojecteerd. Bij gelijke uitgangspunten als in het noordelijke deelgebied en een oppervlak van circa 1.300 m² voor het appartementencomplex ontstaat een afvoerend oppervlak van circa 19.800 m². Dit vereist een buffervoorziening van circa 792 m³. Het maaiveld is hier hoger gelegen, waardoor een hogere waterschijf kan worden toegelaten.

De volgende uitgangspunten zijn bij de dimensionering gehanteerd:

- | | |
|--|----------------------|
| — Oppervlak op insteeekniveau (circa 16,5 m+ N.A.P.) | 1.765 m ² |
| — Omtrek met een talud van 1:1,5 | 263 m |
| — Omtrek met een talud van 1:4 | 184 m |

De peilstijging in de vijver als gevolg van de hoeveelheid water ter grootte van 792 m³ is berekend op circa 1,12 m. De waking bedraagt dan 0,38 m. Iets lager dan de minimaal toegestane waking van 0,40 m. Ondanks dat kan geconcludeerd worden dat de waking in de vijver in de praktijk groter zal zijn dan 0,40 m en dat deze voldoet aan de wateropgave. Hier zijn de volgende argumenten voor aan te dragen:

- In de berekening is ervan uitgegaan dat al het water van het verharde oppervlak afstroomt naar de vijver. In werkelijkheid zal echter slechts 90-95% afstromen.
- Daarnaast zal een hoeveelheid water in de regenwaterriolen geborgen worden, die ook niet meegenomen is in de berekening.
- De landelijke afvoer naar het oppervlaktewater van het waterschap is niet beschouwd. Ook dit geeft een reductie van de waterschijf.

Bij de inrichting van de vijver zal rekening moeten worden gehouden met de tijdelijke grote peilstijging van circa 1,10 m.

Opmerkingen bergingsvoorzieningen

De bergingsvoorzieningen dienen voorzien te worden van een stuw met overlaat om een buffer te creëren. Watergang DO 108 is gelegen aan de andere zijde van de Ringweg. Momenteel zijn aan beide zijden van de toekomstige fietstunnel duikers onder de Ringweg gelegen met een diameter van 500 mm, zodat afvoer naar watergang DO 108 gerealiseerd kan worden.

Om het leeglopen van de vijvers te voorkomen wordt geadviseerd de bodem en taluds van de bergingsvoorzieningen van een leemlaag of folieconstructie te voorzien. Het waterschap neemt mogelijk het onderhoud van de berging voor haar rekening en wil daarom meepraten over de inrichting.

Toevoeging februari 2011

Het plan is zeer robuust ontworpen. Het watersysteem heeft daardoor een overcapaciteit. In overleg met het waterschap is daarom afgesproken, dat het watersysteem niet hoeft te worden aangepast voor de aanleg van de verharding van de tennisvelden.

Drainage

Tijdens het veldbezoek is waargenomen dat een aantal agrarische percelen in de huidige situatie voorzien zijn van drainageleidingen, welke uitmonden in de buffersloot. De drainageleidingen zijn in het verleden na demping van enkele perceelsloten aangelegd om overlast door stagnerend grondwater als gevolg van de slechte doorlatendheid van de aanwezige leemlaag te voorkomen. De aanwezige drainage zal in de plansituatie worden verwijderd.

De GHG is voldoende diep gelegen en zal niet tot overlast leiden. In de plansituatie wordt een groot deel van het gebied verhard waardoor infiltratie van regenwater ten opzichte van de huidige situatie nog maar gedeeltelijk plaatsvindt. Het probleem van stagnerend grondwater zal derhalve veel kleiner zijn. Geadviseerd wordt ter plaatse van tuinen en groenvoorzieningen eventuele extra maatregelen te treffen om drassige situaties als gevolg van de leemlagen te voorkomen.

Voorlichting, handhaving en beheer

Bij toepassing van een rioleringsstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden afgekoppeld en het neerslagwater vertraagd zal worden afgevoerd, dient de gemeente aan particulieren eisen te stellen ten aanzien van op de riolering te lozen stoffen (lozingsverordening riolering) en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan handhaving, beheer en met name voorlichting. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel te blijven garanderen.

Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik.

Regelgeving en handhaving betreft onder meer het uitvaardigen (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie 'schoon'- respectievelijk 'vuil'-watertransport.

Bij afkoppeling van wegen en daken naar een buffer/infiltratievoorziening zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed.

Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- 1 het verstrekken van informatie aan de toekomstige bewoners met betrekking tot centraal autowassen, het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het accepteren van periodiek enigszins hogere grondwaterstanden, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;
- 2 het voorschrijven van bladvangsters in de regenpijpen van de aangesloten woningen;
- 3 het voldoende frequent reinigen van de kolken;
- 4 het reduceren van het strooien met dooizouten;
- 5 het reduceren van het spuiten met chemische bestrijdingsmiddelen;
- 6 het frequent reinigen van de wegen;
- 7 het aanwijzen van honden uitlaatplaatsen;
- 8 voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals bijvoorbeeld zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

5.8.4 Bouwrijp maken

Te treffen maatregelen voor het bouwrijp maken

Voor het verantwoord aanleggen van wegen en woningen dienen aan de bodem eisen te worden gesteld ten aanzien van de draagkracht van de bodem, het fundatieniveau en de grondwaterstand. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relatie met de grondwaterstand.

Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringsnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd. De GHG is vastgesteld op 15,0 m +NAP.

Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringsnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd.

Conclusie aanlegpeilen

De ashoogte van de wegen is maatgevend voor het aanlegpeil van woningen en gebouwen. Het bouwpeil van aansluitende kavels zal minimaal 0,2 m hoger liggen dan de ashoogte van de aanliggende weg.

Groenvoorzieningen die gelegen zijn tussen de weg en de gebouwen (bermen, plantsoenen en tuinen) zullen doorgaans circa 0,1 m hoger worden aangelegd dan de ashoogte van de wegen. Eén en ander zal op de plaatselijke situatie moeten worden afgestemd.

Algemeen bezien is in het plangebied de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) naar verwachting onvoldoende laag gelegen om uitgaande van het huidige maaiveldniveau zonder aanvullende maatregelen voldoende ontwateringsdiepte voor aanleg van de noodzakelijke voorzieningen te realiseren. Een verhoging is derhalve noodzakelijk.

Uitgaande van een GHG van 15,0 m + NAP worden de volgende minimale aanlegpeilen geadviseerd:

	Aanleghoogte
Wegen	15,7 m + N.A.P.
Bebouwing	15,9 m + N.A.P.
Groenvoorzieningen	15,8 m + N.A.P.

Voor de reeds binnen het plangebied aanwezige wegen, welke in de toekomstige situatie gehandhaafd zullen blijven, is de aanleghoogte voldoende hoog gelegen om aan de ontwateringsnorm te voldoen. De enige uitzondering hierop vormt het deel van de Schutboomweg gelegen langs het kadastrale perceel 788. Hier bedraagt de kruinhoogte slechts 15,3 m + NAP, 0,4m onder de geadviseerde aanleghoogte.

De op de bestaande wegen aansluitende wegen binnen het plangebied zullen op dusdanige hoogte worden aangelegd om te voldoen aan de ontwateringsnorm en er voldoende dekking wordt verkregen voor de eventuele regenwaterriolering, die niet te diep mag uitmonden in de buffersloot.

Aan de minimale ontwateringsdiepte wordt gezien de huidige maaiveldligging, binnen het plangebied gedeeltelijk niet voldaan. In het lager gelegen noordelijk deel van het plan betreft het langs de Schutboomweg gelegen kadastrale perceel 788, waar de maaiveldhoogte zich rond de 15,5 m + NAP bevindt. Verder worden op het kadastrale perceel 5.279 hoogtes gemeten die variëren tussen de 15,3 en 15,9 m + NAP. Wij adviseren deze percelen waar nodig op te hogen.

In het zuidelijk deel van het plangebied worden geen problemen verwacht.

Het Waterschap de Dommel heeft de waterparagraaf reeds positief beoordeeld.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan die is uitgevoerd door Croonen Adviseurs. In de als bijlage toegevoegde rapportage (kenmerk: NAT05-BES00029-01a, 20 december 2010) zijn de resultaten van de quickscan beschreven. Hierna worden kort de belangrijkste bevindingen weergegeven.

5.9.1 Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden liggen op voldoende afstand) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In de nabijheid van het plangebied ligt een gebied wat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.9.2 Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de woonwijk zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

Er zijn geen tabel 2 of 3 planten- of diersoorten aangetroffen in het plangebied. Deze worden vanwege het gebrek aan geschikte biotopen hier niet verwacht.

Samenvattende conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie in het bestemmingsplan

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- zoveel mogelijk ontzien van bekende archeologische waarden en verwachtingen;
- archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond;
- archeologisch onderzoek moet, waar mogelijk, leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering;
- de archeologische beleidskaart wordt verwerkt op de verbeelding van nieuwe bestemmingsplannen.

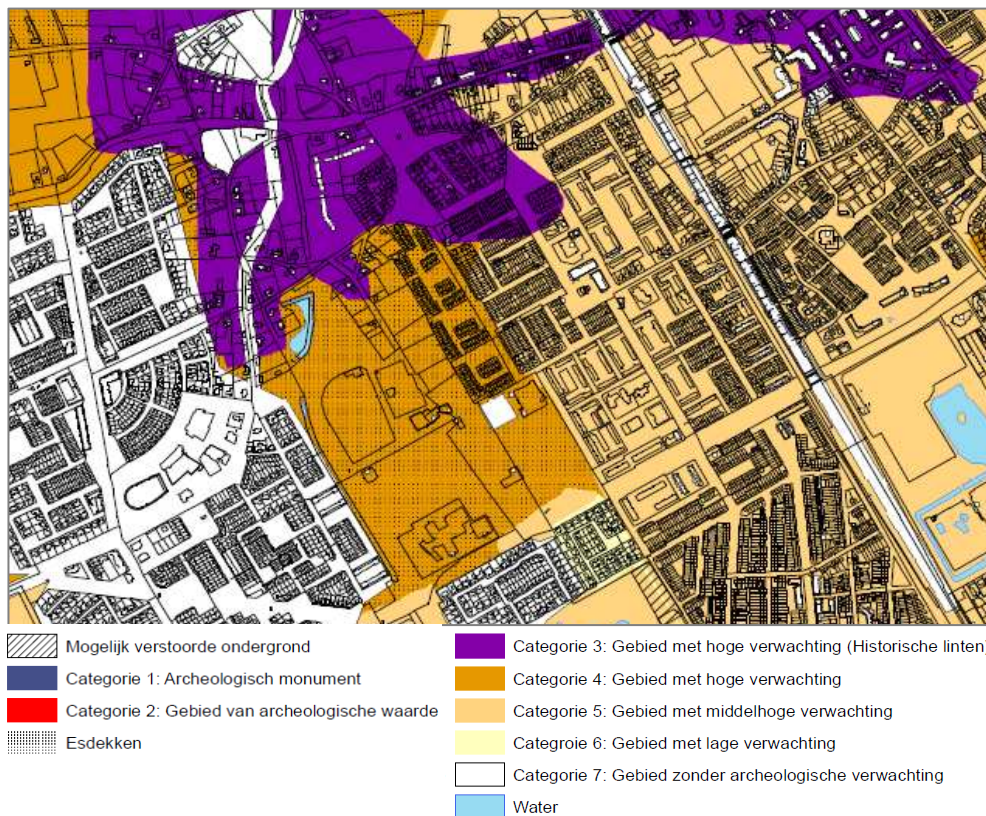
Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting.

Binnen het plangebied komen de volgende archeologische verwachtingen voor:

- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In verband met de realisatie van de woonwijk Schutboom heeft op de te ontwikkelen gronden van het plangebied een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, om te toetsen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn (zie paragraaf 5.10.2.). De onderzochte gronden zijn vrijgegeven en is er niet langer sprake van een archeologie verwachtingwaarde.

Voor de overige gronden binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, ofwel het sportpark Naastenbest en direct omliggende niet onderzochte gronden, geldt conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge verwachtingswaarde (categorie 4). Deze verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod en een omgevingsvergunningenstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 500 m² en een verstoringdiepte van meer dan 0,3 meter. In het kader van een mogelijk toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd, indien de bouwplannen en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorschreven in de dubbelbestemming.



Uitsnede archeologische beleidskaart

5.10.2 Inventariserend veldonderzoek

In verband met de realisatie van de woonwijk Schutboom heeft op de te ontwikkelen gronden van het plangebied een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De hiermee verband houdende werkwijze en de onderzoeksresultaten staan uitvoerig vermeld in twee rapportages van Becker & van de Graaf die als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Het betreft de rapportages 'Inventariserend veldonderzoek verkennende fase Naastenbest (kenmerk rapportage: 18187, 21 augustus 2006), Best' en 'Inventariserend Veldonderzoek, waarderende fase, Naastenbest, deelgebied I, II, III en V te Best (kenmerk rapportage: 21451, 16 mei 2007)'. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Inventariserend veldonderzoek verkennende fase



Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek is vastgesteld dat grote delen van het plangebied verstoord zijn, maar er zijn vier terreinen aanwezig met een onverstoorde podzolbodem bedekt met esdek. Daarnaast is er vrijwel zeker één archeologische vindplaats uit de Nieuwe Tijd aanwezig. Op de vier terreinen met een ongestoorde bodem kunnen mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn. Een vervolgonderzoek wordt derhalve geadviseerd voor de gebieden I, II, III en IV (zie nevenstaande afbeelding).

Inventariserend veldonderzoek waarderende fase

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is voor vier deelgebieden een waarderend onderzoek uitgevoerd. In de bijbehorende rapportage wordt aangegeven dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht omdat door het aanleggen van de uitbreidingen alle archeologische fenomenen zijn onderzocht.

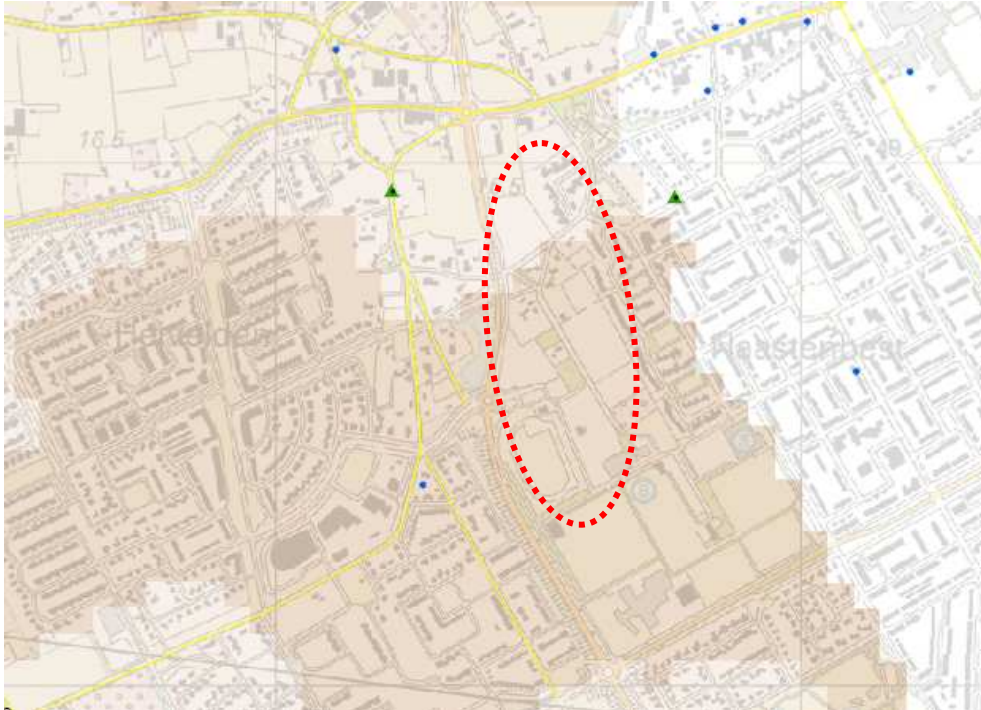
Het deelgebied IV dat nog niet was onderzocht valt buiten het plangebied en dus buiten het regime van dit bestemmingsplan.

5.10.3 Selectiebesluit

Het archeologisch onderzoek is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie. Zij hebben per brief van 9 juli 2007 aangegeven in te kunnen stemmen met de aanbeveling uit het onderzoek om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. De gemeente als bevoegd gezag onderschrijft de mening van de provincie. Op 1 maart 2011 heeft de SRE Milieudienst positief geadviseerd. Dit advies (kenmerk: Advies Archeologische Monumentenzorg 2011-nr. 29, SRE Milieudienst, 1 maart 2011 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.10.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze verwachtingswaarde is reeds overgenomen in het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals benoemd in paragraaf 5.10.1. Er komen geen cultuurhistorische elementen voor in het plangebied.



Uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met globale aanduiding van het plangebied

5.10.5 Conclusie

Het reeds uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er ter plaatse van de te ontwikkelen gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voor de overige gronden binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, ofwel het sportpark Naastenbest, geldt conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart nog steeds een hoge verwachtingswaarde (categorie 4). Deze verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan daarom vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

5.11 Vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Dit ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer en ligt ter plaatse op een hoogte van 70,3-80,3 meter boven NAP.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. Voor onderhavig geval geldt een maximale bebouwingshoogte oplopend van 90 tot 135 meter boven NAP.

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Systematiek

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de verbeelding en de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, maar treedt niet al te zeer in details.

Bovendien moet een (ontwerp)besluit digitaal raadpleegbaar zijn en langs elektronische weg worden vastgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

6.2 Juridische onderbouwing en motivering bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het ontwikkelingsgebied Schutboom. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

De ontwikkeling van Schutboom is uitvoerig beschreven in het beeldkwaliteitplan dat als basis dient voor voorliggend bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan is een duidelijk onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden met een eigen stedenbouwkundige en functionele karakteristiek. Dit zijn 'Schutboom-Noord' en 'Schutboom-Zuid'. In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast het Sportpark Naastenbest als apart deelgebied onderscheiden. Dit onderscheid is vertaald in voorliggend bestemmingsplan en wordt navolgend toegelicht. Ook wordt toegelicht hoe bestaande functies die zich binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan bevinden zijn bestemd. Daarnaast worden keuzes ten aanzien van de openbare ruimte (verkeer, parkeren en groen), benoemd en onderbouwd en wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegelicht.

6.2.1 Bestaande woningen (bestemming 'Wonen')

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bestaande functies. Het gaat hierbij om bestaande woningen aan de Schutboomweg en enkele woningen aan de Prinses Irene-laan. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het positief bestemmen van de bestaande situatie. De bestaande woningen hebben de bestemming 'Wonen'. Inhoudelijk komt deze bestemming grotendeels overeen met de woonbestemming die is gehanteerd in de verschillende recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Best. Alle woningen hebben de mogelijkheid om, binnen vooraf opgestelde kaders, uit te breiden. Hierbij zijn de mogelijkheden die het vigerend plan bood meegenomen.

Ook alle woningen in Schutboom-Noord, waarvoor reeds een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning voor het bouwen) is verleend en deels al zijn gerealiseerd, worden aangemerkt als planologisch bestaande woning en hebben derhalve de bestemming 'Wonen'.

Alle woningen moeten worden gebouwd in een bouwvlak. Voor de vrijstaande woningen aan de Schutboomweg is zoveel mogelijk een 'standaard' afmeting van het bouwvlak opgenomen. De bouwvlakken hebben een afmeting van 15 x 12 meter. De twee-onder-een-kapwoningen zijn zoveel mogelijk opgenomen binnen een bouwstrook met een standaarddiepte van 12 meter en de patiowoningen zijn strak begrensd. Buiten het bouwvlak is de aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling van toepassing. Zo is onder andere het maximum bebouwd oppervlak en de maximale goot- en bouwhoogte geregeld. Voor de SIR-55 woningen is conform de vergunde situatie een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen, die het toestaat een groter oppervlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen ten behoeve van woonfuncties op de begane grond, met dien verstande dat de oppervlakte van de onbebouwde ruimte achter de achtergevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 55 m². Daarnaast geldt in afwijking van de standaardregeling een maximum goothoogte van 4 meter.

Voor de patiowoningen is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen die een minimale bebouwde ruimte binnen het bouwvlak voorschrijft. Ook is hier aangegeven dat de patiowoningen plat afgedekt moeten worden. De uitpandige balkons aan de zijde van de Ringweg zijn mogelijk gemaakt door binnen de bestemming 'Groen' de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' op te nemen.

Voor de tien noordelijke patiowoningen is geregeld dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn niet meer dan 3,3 meter mag bedragen mits deze gebouwd worden op de perceelsgrens.

6.2.2 Schutboom-Zuid

In Schutboom-Zuid komen enkele bestaande woningen voor. Hoe hiermee wordt omgegaan in voorliggend bestemmingsplan is hiervoor beschreven. Daarnaast is er nog onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan weerszijden van de Prinses Irenelaan en de overige woningen in de woonbuurt. Deze woningen zijn met name gesitueerd rond het appartementengebouw 'De Tambourije' en aan de achterzijde van de woningen aan het Johan Frisopark.

Prinses Irenelaan/Schutboomweg ('bestemming 'Wonen-2')

De Prinses Irenelaan krijgt een landelijke uitstraling met veel vrijstaande woningen, veel groen in de openbare ruimte en veel groen op de individuele percelen. Omdat deze woningen nog niet zijn ontworpen er het beeldkwaliteitplan nog veel ontwerp vrijheid biedt qua positionering en afmetingen, is gekozen voor een flexibele regeling. In deze bestemming zijn kenmerkende zaken voor het deelgebied als volgt gewaarborgd:

In deze bestemming is gewerkt met een gevellijn die de uiterste bebouwingsgrens aangeeft voor bebouwing. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn of daarachter. Bouwvlakken zijn niet opgenomen om voldoende flexibiliteit te behouden in de situering van de woningen en vanwege het feit dat de exacte kavelgrenzen nog niet vastliggen. In het gebied komen vooral vrijstaande woningen voor. Daar waar ook andere typologieën mogelijk zijn, zijn ook andere aanduidingen opgenomen. Deze uitzondering geldt onder andere voor de percelen aan de oostelijke woonstraat.

Om voldoende grip te houden op de ontwikkeling van het gebied zijn minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de maximale goot- en bouwhoogte, de maximale afmetingen van hoofdgebouwen en het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Op percelen groter dan 515 m² zijn ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden. Deze percelen betreffen de percelen waar volgens het beeldkwaliteitplan bebouwingsaccenten zijn toegestaan. Door hier geen maximum breedte- en dieptematen te regelen maar een maximum oppervlakte is er meer ontwerp vrijheid wat kan resulteren in andere woonplattengronden. Voor deze percelen is de mogelijkheid geboden om in afwijking van het bestemmingsplan de goot- en bouwhoogte te verruimen als dit stedenbouwkundig gewenst zou zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – doof dak' dient de bouwlaag boven de goot aan de sportparkzijde als dove gevel te worden uitgevoerd, zodat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in verband met de geluidsproductie door de tennisvereniging. Verder is een bijgebouwenregeling van toepassing waarvoor maximale oppervlakten en maatvoeringen zijn opgenomen.

Functies, anders dan wonen, zijn niet toegestaan met uitzondering van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Deze zijn wel aan voorwaarden verbonden. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 40% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 80 m². Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Overige woningen in Schutboom-Zuid ('bestemming 'Wonen-1')

In verband met de rechtszekerheid voor de bewoners aan het Johan Frisopark en in het appartementengebouw 'De Tambourije' en vanwege de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan, is voor bepaalde percelen gekozen voor de minder flexibele bebouwingsregeling 'Wonen-1'. In deze gebieden is gebruik gemaakt van bouwvlakken/-stroken om de situering van de woningen specifiek vast te leggen.

Dit geldt onder andere voor de 'nieuwe' woningen aan de Schutboomweg (maximaal 3 in totaal). Bij de toegekende strakke bouwvlakken voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met voldoende afstand tot de woningen aan het Johan Frisopark. Daarnaast mogen conform het vigerend bestemmingsplan op het achterperceel van Schutboomweg 5 geen bijgebouwen (behoudens vergunningvrije) worden opgericht.

Binnen de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen-1' is een maximale verspringing van 2 meter mogelijk gemaakt. Naast afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn tevens de maximale diepte van woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en de typologie vastgelegd. Met betrekking tot de typologie is aan de oostelijke woonstraat ruimte geboden voor verschuivingen. Zo zou in theorie bijvoorbeeld in plaats van twee-onder-een-kapwoningen een vrijstaande woning kunnen worden gebouwd, mits het maximum aantal wooneenheden niet wordt overschreden. Rijtjes van meer dan drie woningen komen hier echter niet voor ('specifieke bouwaanduiding - drie-aaneen').

Om flexibel te zijn bij de verdere uitwerking is tevens een maximaal aantal woningen opgenomen, die op enkele plekken waar de stedenbouwkundige structuur het toelaat, ruimte biedt voor meer woningen dan is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Verder is een bijgebouwenregeling van toepassing die het toestaat binnen het op de verbeelding aangeduide gebied aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren. Tevens zijn hiervoor maximale oppervlakten en maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor de 'nieuwe' woningen grenzend aan de achtertuinen aan het Johan Frisohof is rekening gehouden met deze bestaande woningen door een bebouwingsvrije zone op te nemen. Voor de achterste 5 meter van het perceel is aangegeven dat hier geen bebouwing mag worden opgericht (behoudens vergunningvrije bouwwerken).

Functies, anders dan wonen, zijn niet toegestaan met uitzondering van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Deze zijn wel aan voorwaarden verbonden. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 40% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 80 m².

‘De Tambourije’

Appartementengebouw ‘De Tambourije’ is voorzien van een gemengde bestemming, omdat op de begane grond ook maatschappelijke functies voorkomen. De footprint van het gebouw komt overeen met het bouwvlak en het bestemmingsvlak waardoor een transparante regeling mogelijk is. Aanvullend is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

6.2.3 Sportpark Naastenbest

Om flexibel om te kunnen gaan met de invulling van het sportpark is een globale regeling opgenomen. Uitsluitend zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage vastgelegd. Ook de bestaande functies in de zuidoosthoek (zwembad en de fysiotherapiepraktijk) zijn opgenomen in de sportbestemming. De fysiotherapiepraktijk is voorzien van een aanduiding ‘maatschappelijk’.

6.2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat naast de verkeersstructuur uit enkele groene zones, een waterbergingsgebied, enkele parkeerterreinen en een deel van de Ringweg.

Verkeer en parkeren

Conform het GVP is het deel van de Ringweg binnen het plangebied aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Alle overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt betreffen erftoegangswegen. De Ringweg is opgenomen in de bestemming ‘Verkeer’. Alle overige wegen hebben de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gekregen. Binnen beide bestemmingen is de realisering van parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. De aanwezige en nieuw te realiseren parkeerterreinen zijn specifiek aangeduid. De bestaande geluidwerende voorziening ter afscherming van de Ringweg is voorzien van de aanduiding ‘geluidscherm’.

Voor het hele ontwikkelingsgebied Schutboom is een parkeerberekening opgesteld, waaruit blijkt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn, uitgesplitst naar parkeren op eigen perceel en in de openbare ruimte. Om zeker te stellen dat in Schutboom voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is als bijlage 1 bij de regels een overzicht van parkeernormen per woningtype opgenomen waaraan moet worden voldaan als er wordt gebouwd binnen de bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’. Voor de bestemming ‘Wonen’ is geregeld dat, conform de bestaande situatie, alle woningen dienen te beschikken over minimaal 1 opstelplaats op eigen terrein.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Groen

De grotere structuurbepalende groene zones zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ook het waterbergingsgebied is voorzien van een groenbestemming, waarbij het gebied specifiek is begrensd en aangeduid en waarvoor is geregeld wat de bergingscapaciteit minimaal dient te zijn. De benodigde geluidwerende voorzieningen ter afscherming van de Ringweg en de tennisvelden zijn eveneens opgenomen binnen de groenbestemming en voorzien van de aanduiding 'geluidscherm'. De belangrijkste groenvoorzieningen in de woonbuurt, langs de Prinses Irenelaan, is eveneens voorzien van een groenbestemming om het groene karakter van deze oude veldweg te kunnen behouden en om te voorkomen dat hier wordt geparkeerd. Ten behoeve van het appartementengebouw 'De Tambourij' zijn de uitstekende balkons toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen, naast geluidwerende voorzieningen, alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Water

De bestaande waterloop in de zuidwesthoek van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstobjecten, groenvoorzieningen, bruggen en duikers toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

6.2.5 Archeologische waarden

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze bestemmingen gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van gebouwen. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad.

De opgenomen dubbelbestemming bevat een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 500 m² en een verstoringdiepte van meer dan 0,3 meter.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Met verschillende initiatiefnemers heeft de gemeente haar kostenverhaal vastgelegd door middel van anterieure overeenkomsten. Om ook het overig deel van het gemeentelijk kostenverhaal in de planontwikkeling van Schutboom te verzekeren, is een exploitatieplan opgesteld.

Het exploitatieplan 'Schutboom 2011' is tegelijk met het bestemmingsplan op 26 september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest-Schutboom' is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in 2007.

In het kader van de inspraak zijn 21 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Naastenbest-Schutboom' van maart 2007 samengevat en beantwoord. In deze nota is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Samengevat zijn de volgende twee aanpassingen aan de orde:

- Voor de rijwoningen voor de doelgroep starters, die aanvankelijk waren gepland achter het noordelijke deel van de straat Johan Frisopark, is een alternatieve locatie gevonden tegenover het appartementengebouw 'De Tambourije'.
- De mogelijkheid bestaat om een 'achterom' te realiseren tussen de achterkanten van de bestaande woningen aan de Johan Frisopark en de nieuwe woningen in Schutboom.

Na afloop van de inspraakperiode hebben daarnaast andere inzichten geleid tot wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Derhalve is een 'nieuw' bestemmingsplan opgesteld. Omdat in een eerder stadium de inspraakprocedure al is doorlopen wordt nu volstaan met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Vooroverleg

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Naastenbest-Schutboom' zijn adviezen van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en de Planologische Commissie ontvangen.

Daarnaast is het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' in april 2011 voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In dit kader zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, VROM-inspectie en Waterschap de Dommel.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel hebben een positieve reactie afgegeven. VROM-inspectie heeft verzocht om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan vliegbasis Eindhoven. In de toelichting van dit bestemmingsplan, is derhalve paragraaf 5.11 opgenomen. Gemotiveerd is waarom de opmerkingen alleen in de toelichting en niet in de regels en op de verbeelding zijn verwerkt.

7.2.3 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' heeft van 1 juni 2011 tot en met 12 juli 2011 samen met het ontwerpexploitatieplan ter visie gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn 31 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er zowel in het bestemmingsplan als exploitatieplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn benoemd in de Nota zienswijzen.

7.2.4 Vaststelling

Het ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde bestemmingsplan 'Schutboom 2011' en het bijbehorende exploitatieplan 'Schutboom 2011' zijn door de gemeenteraad van de gemeente Best in haar vergadering van 26 september 2011 vastgesteld.

7.2.5 Crisis- en herstelwet

Op voorliggend bestemmingsplan 'Schutboom 2011' is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De wet zorgt voor kortere procedures, waardoor bouwprojecten sneller kunnen worden uitgevoerd. Met de Crisis- en herstelwet zorgt de overheid er in deze economisch zware tijden voor dat gezonde bedrijven niet omvallen, mensen hun baan behouden en de economische structuur van Nederland sterker wordt.

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet heeft voor een bestemmingsplan onder andere de volgende gevolgen:

- Passeren materiële gebreken: de rechter kan materiële gebreken aan een besluit passeren indien vaststaat dat zonder dat gebrek geen ander besluit zou zijn genomen, en dat de belangen van belanghebbenden niet geschaad zijn.
- Versnelde behandeling/uitspraak binnen 6 maanden.
- Geen pro forma beroep/geen nadere gronden: dit betekent dat een beroepschrift binnen de indieningstermijn van 6 weken volledig moet zijn, latere aanvullingen zijn niet mogelijk.
- Invoering relativiteitsvereiste: een belanghebbende kan zich alleen beroepen op rechtsnormen die strekken tot bescherming van de belangen van de belanghebbende.
- Na vernietiging geen nieuw onderzoek: tenzij het onderzoek reden was voor vernietiging. Maar zorgvuldigheid blijft vereist, indien het onderzoek verouderd is moet het mogelijk wel geactualiseerd worden.
- Beperking beroepsrecht gemeente/provincie: gemeente/provincie kan echter wel naar civiele rechter als restrechter.