

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Best

Bestemmingsplan

**“Gezondheidscentrum en
maatschappelijke voorzieningen
Veldweg” te Best**

Projectnummer: 15156501

Datum: 17-06-2019

Gemeente Best

Bestemmingsplan

“Gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen Veldweg” te Best

Inhoud

1. Toelichting
 2. Regels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0753.bpveldweg-VG01
d.d. : 18-06-2019

Datum: 30-11-2018

Projectleider: dhr. T. van Baast MSc
Collegiale toets: mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status: vastgesteld

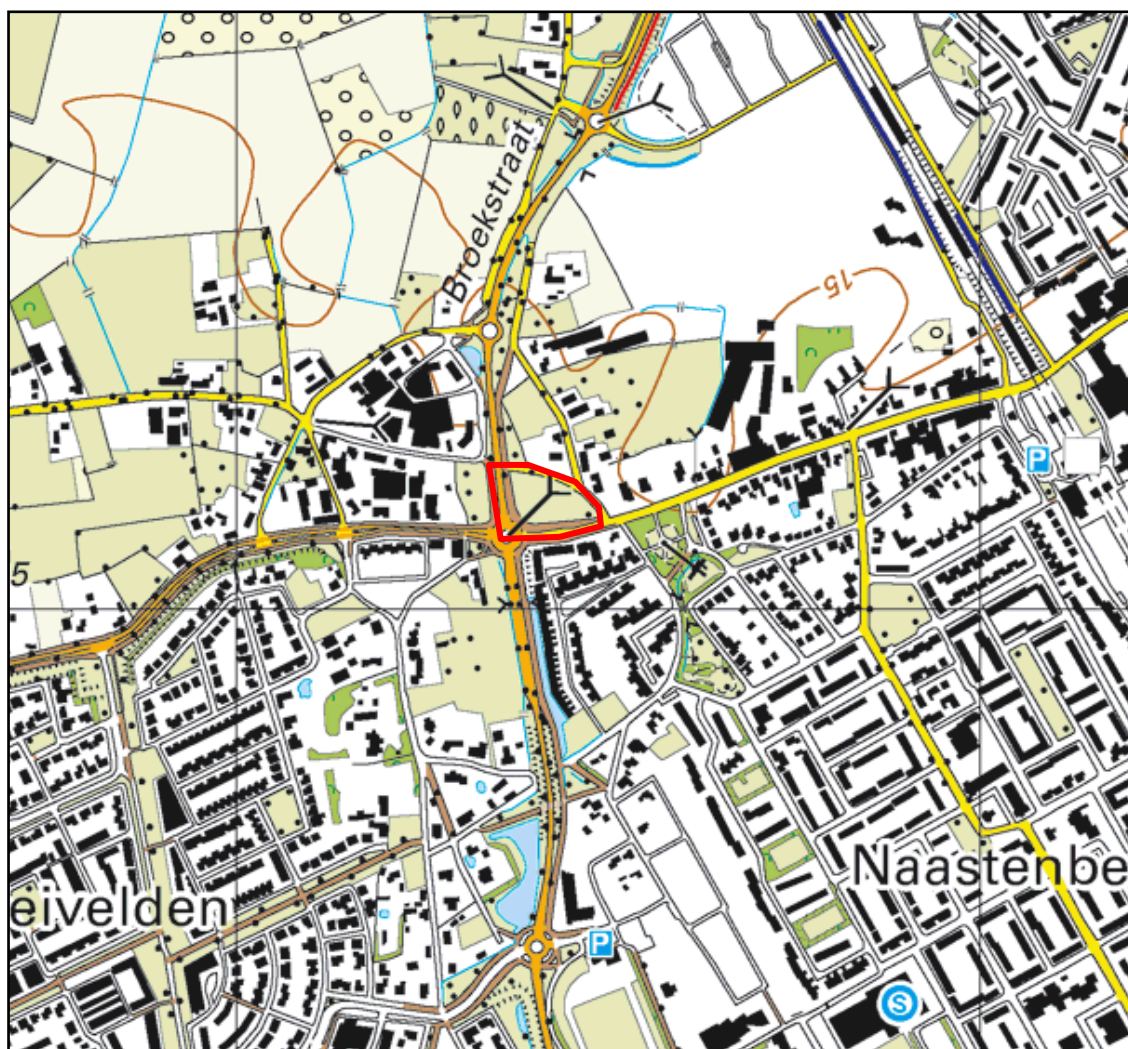
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Gebiedsbeschrijving Best en plangebied	7
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Functionele structuur	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Programma	9
3.3	Stedenbouw	12
3.4	Parkeren	20
3.5	Verkeersgeneratie	22
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Nationaal beleid	25
4.3	Provinciaal beleid	31
4.4	Gemeentelijk beleid	34
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bodem	39
5.3	Waterhuishouding	40
5.4	Cultuurhistorie	43
5.5	Archeologie	45
5.6	Ecologie	47
5.7	Wegverkeerslawaaï	51
5.8	Bedrijven en milieuzonering	53
5.9	Externe veiligheid	55
5.10	Luchtkwaliteit	57
5.11	Kabels en leidingen	63
5.12	Explosiegevaar	64
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	67
6.1	Inleiding	67
6.2	Opbouw van de regels	67
6.3	Regels	67
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.1	Inleiding	71
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	71
7.3	Economische uitvoerbaarheid	71
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	73
8.1	Vooroverleg	73
8.2	Inspraak	73
8.3	Vaststelling	73

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Inrichtingsschets
- Bijlage 2 Toets ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3 Bodemonderzoek
- Bijlage 4 Waterparagraaf
- Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 6 Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 7 Aeries berekening
- Bijlage 8 Quicksan flora & fauna
- Bijlage 9 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 10 Formulier aanvraag hogere waarden
- Bijlage 11 Hogere grenswaardenbesluit
- Bijlage 12 Onderbouwing niet gesprongen explosieven
- Bijlage 13 Projectgebonden risicoanalyse explosieven
- Bijlage 14 Bezonningstudie
- Bijlage 15 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 16 Brief Wonen bij September



Figuur: topografische kaart Best met uitsnede plangebied
Bron: kadaster, 2013

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De landelijke vergrijzing en toename van gezondheidsproblemen zal in de toekomst naar verwachting ook in Best een hogere druk leggen op de woon- en zorgvoorzieningen. Daarnaast zal door de vermaatschappelijking van de zorg een toename ontstaan in de vraag naar voorzieningen die het mogelijk maken voor mensen om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit leidt tot een grotere vraag naar bijzondere woonvormen voor mensen met een beperking. De gemeente Best wil meer verblijfsvoorzieningen voor ouderen realiseren. Vereenzaming is al een probleem en zal als gevolg van de genoemde ontwikkelingen toenemen.

Een gezondheidscentrum is belangrijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau in het noordwesten van Best, waar de gemeente twee locaties voor nieuwe woningbouw heeft bestemd. Onderhavige locatie is gelegen in het noordwesten van Best, en derhalve een geschikte plek voor de ontwikkeling van een gezondheidscentrum.

Doel

De gemeente Best begeleidt met diverse partners de ontwikkeling van een gezondheidscentrum en 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, bestaande uit twee bouwmassa's op de hoek van de Oirschotseweg en de Ringweg. In de westelijke bouwmassa wordt een lokaal gezondheidscentrum gerealiseerd, met daarin diverse zorgfaciliteiten zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek en verloskunde. In de oostelijke bouwmassa zijn maatschappelijke voorzieningen voor verblijf beoogd met een ruimte waarin zorg verleend wordt aan de bewoners van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf. In dit gebouw wordt door zorginstelling 'September Holding B.V.' zorg verleend aan bewoners met een zorgindicatie van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ). In het gebouw is een ruimte aanwezig waarin zorg verleend wordt. Het zorgconcept is nader toegelicht in bijlage 1 van onderhavige toelichting. De realisatie van het gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', zoals vastgesteld op 19 maart 2012 door de gemeenteraad van Best. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Best en wordt omsloten door de Oirschotseweg, Ringweg en Veldweg. Het plangebied is circa 5.000 m² groot en in gebruik als weiland.

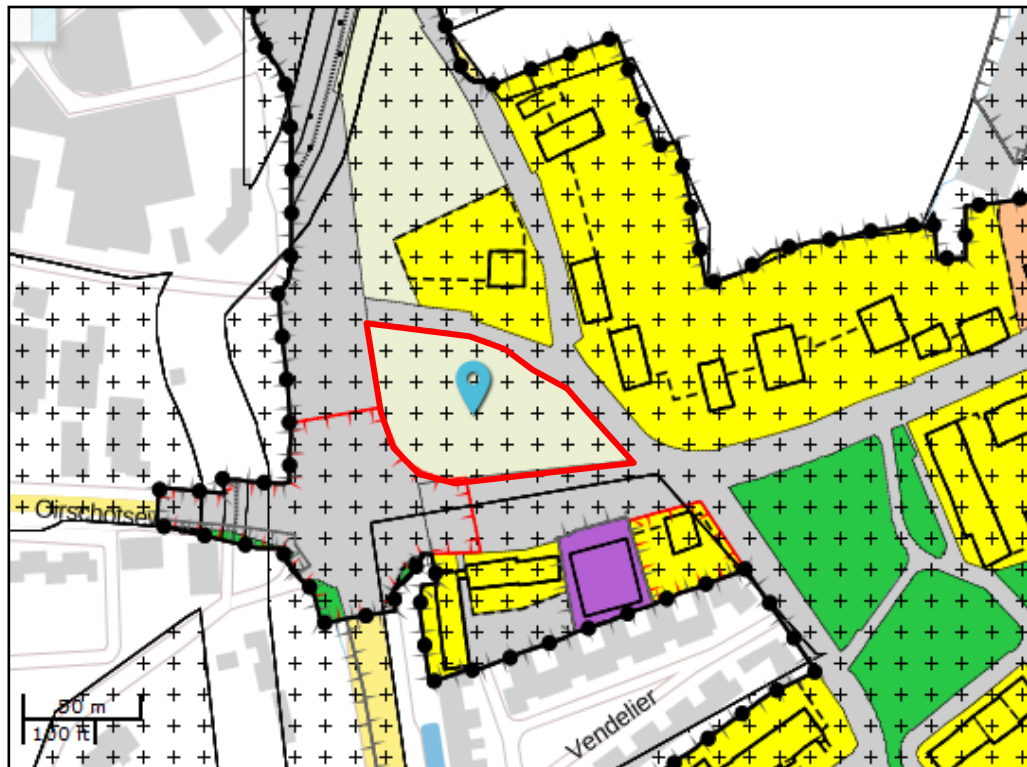
Het plangebied betreft het kavel tussen de Kapelweg, Oirschotseweg en Ringweg. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Kapelweg. Dit is een doodlopende straat die ontsloten is vanaf de Oirschotseweg. Ten noordoosten van de Kapelweg zijn woningen gerealiseerd. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Oirschotseweg. Ten zuiden van de weg zijn woningen en een bedrijf gesitueerd. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Ringweg. Aan de westzijde van deze weg bevindt zich een groene zone en verder aansluitend woningen afgewisseld met bedrijfspanden. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend onder de naam Best, sectie E, nummers 5197, 5188, 5189, 5137 en 5081.



*Figuur: luchtfoto met omlijning plangebied (boven) en vogelperspectief (onder)
Bron: Globespotter Cyclomedia, 2018*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Naastenbest en Dijkstraten-Zuid”, zoals vastgesteld op 19 maart 2012 door de gemeenteraad van Best. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ (zie onderstaande figuur). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Maatschappelijke doeleinden zoals een gezondheidscentrum en woondoeleinden zoals maatschappelijke voorzieningen voor verblijf zijn niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten-Zuid, het plangebied is aangeduid met een rood kader. Bron: gemeente Best, 2012.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een gebiedsbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarnaast wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 en 8 komt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aan de orde.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om onderhavige plan in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruitziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving en het plangebied.

2.2 Gebiedsbeschrijving Best en plangebied

Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. De kern Best ligt, 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, Naastenbest en Verrenbest bestonden rond het midden van de 19^e eeuw uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein. De doorgaande weg tussen Oirschot en Sint-Oedenrode (de huidige route Oirschotseweg - Hoofdstraat - Nieuwstraat) liep vlak langs de meeste van deze bebouwingsconcentraties. De Oirschotseweg is één van de historische doorgaande wegen en heeft daarmee een hoge cultuurhistorische waarde.

Nabij het plangebied was rond 1900 reeds verspreide (agrarische) bebouwing aanwezig. Deze bebouwing was geconcentreerd aan weerszijden van de Oirschotseweg. Het gebied ten zuiden van de Oirschotseweg was grotendeels onbebouwd en kende een agrarisch gebruik. In de huidige situatie zijn de historische tracés van de Oirschotseweg (met gevarieerde lintbebouwing) en van de Veldweg nog herkenbaar.

Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.015 m². Het plangebied wordt momenteel gebruikt als paardenweide. In de noordwesthoek van deze paardenweide staat een kleine schuur. Rondom het weiland staan enkele bomen, waaronder een lindeboom, zomereik en beukenboom.

2.3 Ruimtelijke structuur

In paragraaf 1.2 is een luchtfoto en een vogelperspectief van het plangebied opgenomen. Het plangebied heeft een agrarische functie en behoort tot het westelijk

deel langs de Oirschotseweg. Dit deel kent een open en groen beeld. Met name omdat de bebouwing wat verder van de weg staat en van de weg wordt gescheiden door groen ingerichte voortuinen. Ook aan de noordzijde van de Oirschotseweg is de bebouwing dun. De woonpercelen aan het westelijk deel van de Oirschotseweg zijn ruim en groen ingericht. Aan weerszijden van de Veldweg bevindt zich een aantal voormalige boerderijen die inmiddels zijn verbouwd tot woningen. Langs de Veldweg is sprake van een open bebouwingsstructuur, waar de bebouwde percelen worden afgewisseld met agrarische percelen. Door het bochtige verloop van de Veldweg, die nog het oorspronkelijke tracé van de weg volgt en de aanwezige boombeplanting is hier sprake van een landelijke karakteristiek. De voormalige boerderijen worden gekenmerkt door een relatief lage goothoogte, met een prominente kap.

De Oirschotseweg is van oudsher de verbindingsweg tussen Best en Oirschot en maakt deel uit van het oorspronkelijke bebouwingslint van Best. De bebouwing langs de Oirschotseweg bestond oorspronkelijk uit agrarische gebouwen. In de loop van de tijd is de bebouwing steeds verder verdicht en hebben de agrarische opstallen plaatsgemaakt voor woningen, bedrijfspanden en winkelpanden uit verschillende periodes. In de jaren 30 van de vorige eeuw zijn langs de Oirschotseweg op kleine schaal woningen gebouwd. In latere periodes zijn wat grootschaligere panden gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld langs de Oirschotseweg is divers. In oostelijke richting is de bebouwingsstructuur langs de Oirschotseweg gesloten en stenig.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarische functie en ligt in het westelijk deel van de Oirschotseweg. De Oirschotseweg kan worden gekenmerkt als een functioneel gemengd gebied. Naast woningen zijn hier detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijvigheid gevestigd. Het voorzieningencluster bestaat uit een mix van maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

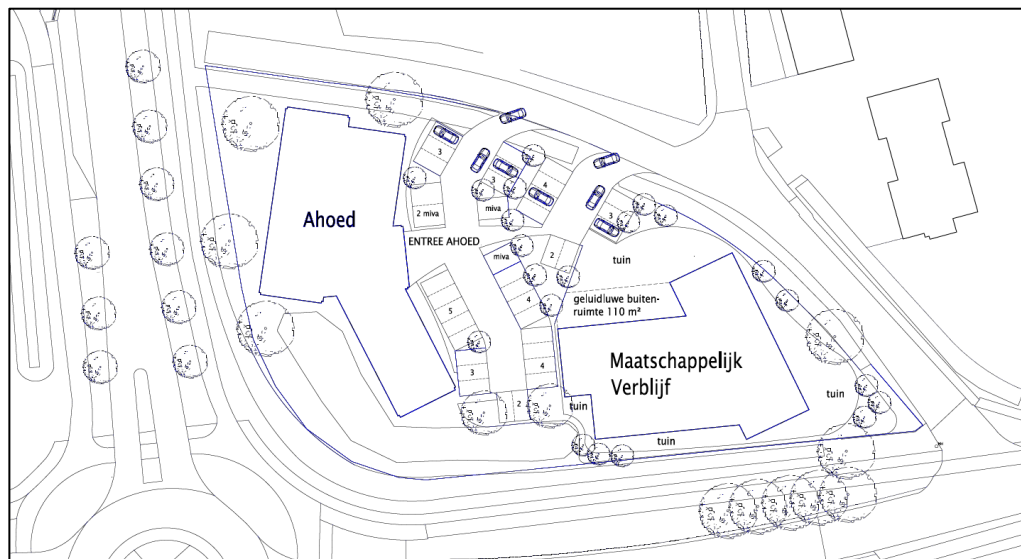
In dit hoofdstuk wordt het in dit plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Om een impressie te krijgen van de beoogde ontwikkeling is in paragraaf 3.2 het stedenbouwkundig karakter toegelicht. In paragraaf 3.3 wordt het bouwplan toegelicht en in paragraaf 3.4 wordt het te realiseren programma beschreven.

3.2 Programma

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit groen vormgegeven randen waarbinnen twee bouwmassa's worden gerealiseerd. Deze zijn op een speelse wijze ten opzichte van de bestaande wegen en ten opzichte van elkaar gesitueerd. De naar de doorgaande wegen gekeerde gevels (Oirschotseweg en Ringweg) zijn beeldbepalend. De parkeervoorzieningen zijn centraal gesitueerd op het perceel. De bebouwing sluit aan bij de bouwhoogten en bouwtypen van de Veldweg.

3.2.1 Inrichting plangebied

Op navolgende afbeelding is de beoogde inrichting van het gezondheidscentrum en de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf weergegeven. Een inrichtingstekening op schaal is toegevoegd in bijlage 1.

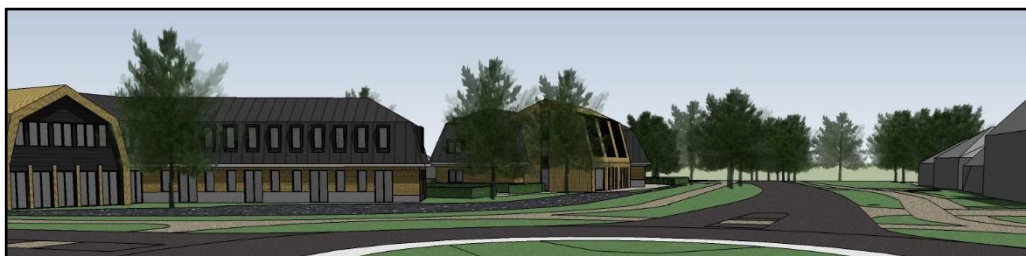


*Inrichtingsschets toekomstig gezondheidscentrum (Ahoed) en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf.
Bron: NBArchitecten, 2018.*

Bovenstaand is de inrichtingstekening van de toekomstige situatie te zien. Er zullen twee bouwmassa's worden gerealiseerd, één op het westelijk deel van het kavel en één op het oostelijk deel. Aan de noordzijde van het oostelijke gebouw wordt een geluidluwe

buitenruimte gerealiseerd van 110 m². Tussen de twee bouwmassa's in wordt een parkeerterrein gerealiseerd

Navolgend een impressie van het bebouwingsensemble vanaf het zuidwesten. In de westelijke bouwmassa wordt het gezondheidscentrum ondergebracht, ook wel een AHoed genoemd (Apotheek met huisartsen onder een dak). Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een mansardekap, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. In de oostelijke bouwmassa, eveneens uitgevoerd met een mansardekap en een goot- en bouwhoogte van 4 en 11 meter, worden maximaal 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf gerealiseerd. In dit gebouw worden gezamenlijke woonkamers, eetkeuken, en een ruimte waar zorg verleend wordt. Aansluitend wordt een buitenruimte aan de noordzijde met terras en tuin aangelegd.



Impressie ensemble vanaf de rotonde Veldweg – Oirschotseweg. Bron: NBArchitecten, 2018.

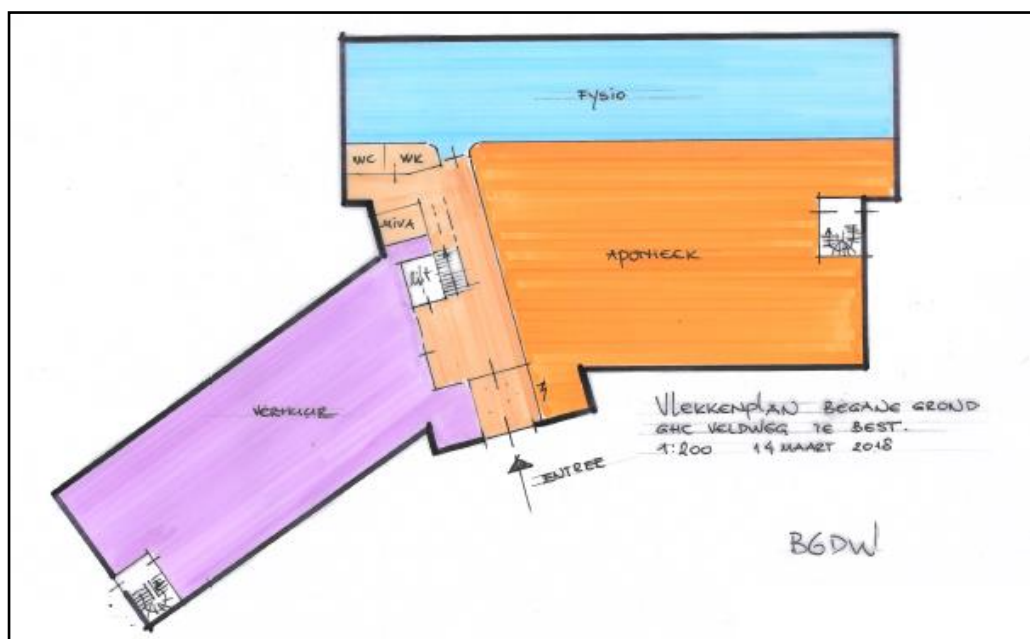
3.2.2 Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van het verkeer wordt de Veldweg gebruikt. Deze uitrit zal worden gebruikt voor personeel en bezoekers. Het parkeren vindt volledig plaats binnen het plangebied. Te midden van de twee bouwmassa's wordt een parkeerterrein aangelegd met een capaciteit van 37 parkeerplaatsen. Dit aantal is berekend op basis van de Nota Parkernormen van de gemeente Best. De zone aan de Ringweg en de Oirschotseweg blijft een groen gebied, waarin geen parkeren is toegestaan. De berekening van de parkeerbehoefte is in paragraaf 3.4 opgenomen. De berekening van de verkeersgeneratie wordt in paragraaf 3.5 behandeld.

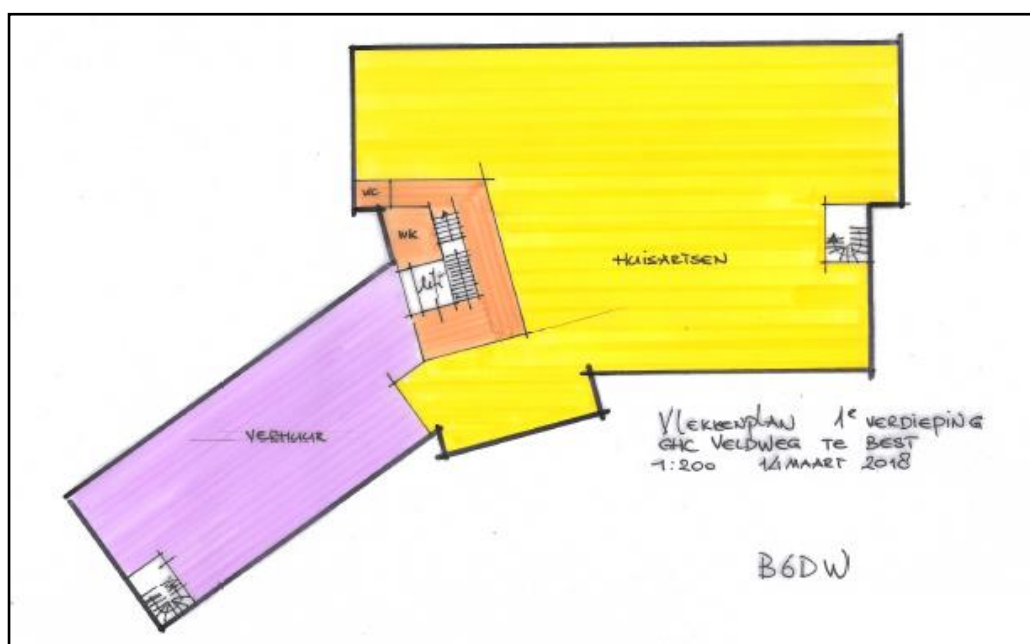
3.2.3 Indeling gebouwen

Het in het gezondheidscentrum te realiseren programma bestaat uit ruimten dan wel behandelkamers voor een huisartsencentrum (5 spreekkamers met behandelkamers) een apotheek, en overige specialistische zorg (10 behandelkamers, psycholoog, fysiotherapie, etc.). De totale gebruiksruimte bedraagt ongeveer ca. 1.500 m² (750 m² per bouwlaag). Een concrete inrichting van de ruimten is nog niet bekend. Navolgend een impressie van de indeling van het gezondheidscentrum.

Op de begane grond wordt de apotheek gevestigd. Tevens worden hier de overige zorgdisciplines ondergebracht als fysiotherapie en bijvoorbeeld verloskunde, diagnostiek, psychologie en huidtherapie. Op de eerste verdieping worden huisartsensprekkamers en behandelkamers gerealiseerd.

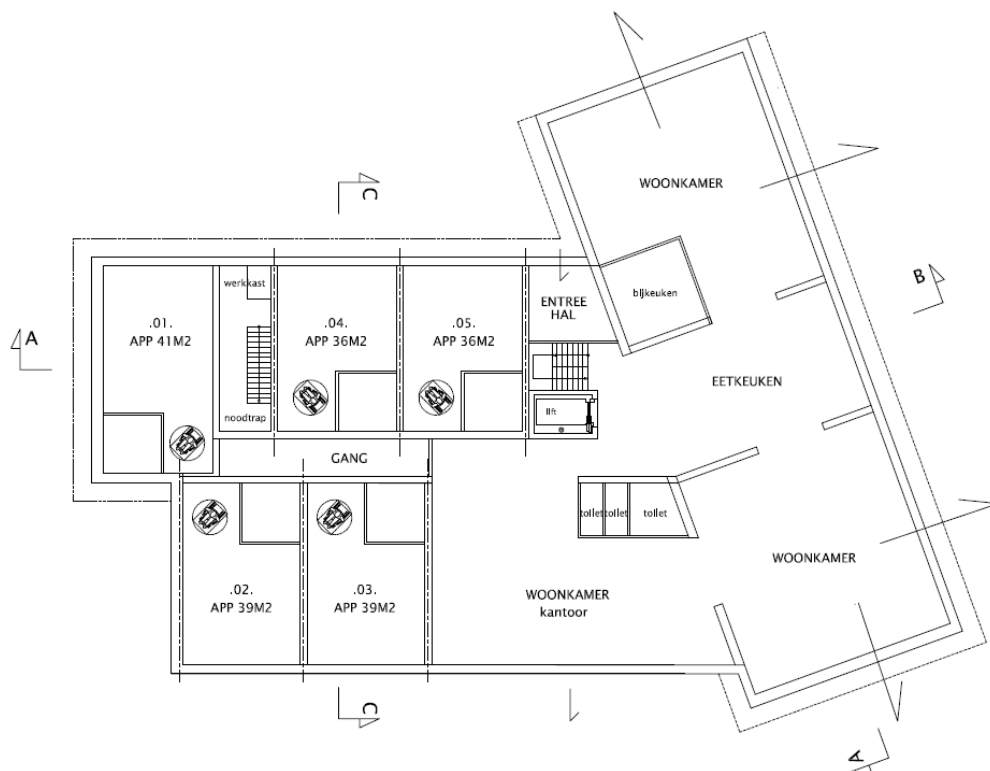


Concept indeling gezondheidscentrum begane grond. Bron: NBArchitecten 2018.

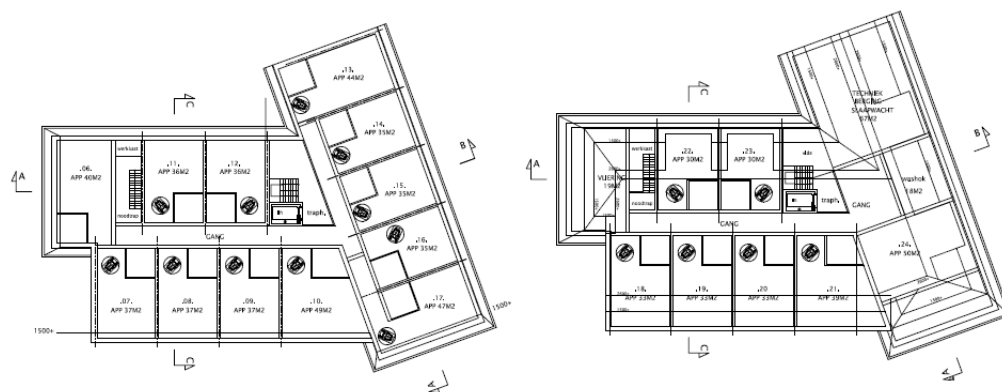


Concept indeling gezondheidscentrum eerste verdieping. Bron: NBArchitecten 2018.

In het oostelijke gebouw worden 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf gerealiseerd. Op de begane grond worden bergingen gerealiseerd ten behoeve van alle appartementen. De totale oppervlakte ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf bedraagt 1.770 m². Navolgend een impressie van de indeling van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf.



Concept indeling gebouw maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, begane grond. Bron: NBArchitecten, 2018.



Concept indeling gebouw maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, verdieping 1 links en verdieping 2 rechts. Bron: NBArchitecten, 2018.

3.3 Stedenbouw

Op verzoek van de gemeente Best is een stedenbouwkundige motivering van de bouwmassa's verzorgd door NBArchitecten. Onder het hoofdstuk Bouwmassa wordt de compositie en opbouw van de gebouwen verder uitgelegd.

3.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige van de gemeente Best heeft een aantal randvoorwaarden vastgelegd. Het voorliggende stedenbouwkundige model voldoet aan de criteria qua uitstraling, situatie/oriëntatie, hoogte, kapvormen en gevels. Na vaststelling van deze randvoorwaarden heeft er overleg plaatsgevonden tussen de architect, de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester. Onderstaand zijn de randvoorwaarden genoemd.

Uitstraling

- Landelijk passend in de omgeving

Situering/ Oriëntatie

- Hoofdmassa Eenheden voor Maatschappelijk Verblijf parallel aan de Oirschotseweg;
- Hoofdmassa Gezondheidscentrum parallel aan de Ringweg;
- Ruimte voor groen in aansluiting op de groenstrook en bomengroep aan de noordwesthoek van de kavel;
- Ruimte voor groen aan de voorzijde van de gebouwen;
- Voldoende ruimte, openheid en doorzicht tussen beide gebouwen zodat er zicht is op het tussen- en achterliggende gebied;
- Behoud van gemeentelijke sloot en berm;
- Geen uitstekende balkons in het gebouw met Eenheden voor Maatschappelijk Verblijf;
- Mogelijk geluidwerende voorzieningen voor het gebouw met Eenheden voor Maatschappelijk Verblijf in het gevelvlak aan de Oirschotseweg oplossen;
- Op lange termijn ruimte reserveren voor een turbotonde;
- Parkeren op eigen terrein;
- Ontsluiting van het terrein aan de Veldweg;
- Geen losse bijgebouwen op het terrein. Bergingen en andere ondergeschikte; bebouwing in de hoofdmassa van beide Hoofdgebouwen integreren;

Hoogte

- Goothoogte 3,0 -3,50 m
- Nokhoogte behorend bij 'boerderijtypes'

Kapvorm en kaprichtingen

- Kapvorm zadeldak of z.g. Franse kap
- Niet te groot dak in de juiste verhouding van een Franse kap
- Naast het volgen van de hoofdrichtingen een wat vrijere invulling van de bouwmassa

Nadat het plan op stedenbouwkundige punten is aangepast hebben de welstandscommissie en de afdeling stedenbouw goedkeuring aan het stedenbouwkundig plan verleend.

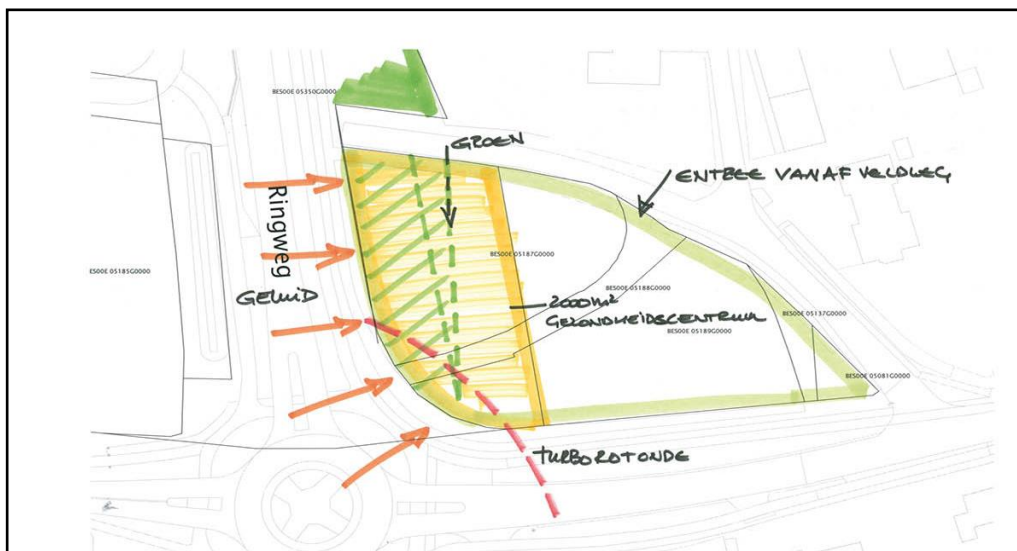
3.3.2 Stedenbouwkundige motivatie

Best is een zogenaamd lintdorp. Dat wil zeggen dat Best is ontstaan aan een lint van bebouwing, een verbindingroute die loopt vanuit de richting Oirschot van de Oirschotseweg, via de Hoofdstraat naar de Nieuwstraat, waar deze aansluit op de verbinding naar Son & Breugel en Sint- Oedenrode.

Het stedenbouwkundig ontwerp van het gezondheidscentrum en het gebouw met maatschappelijke voorzieningen voor verblijf wordt onderdeel van dit historisch lint. Door de ontwikkeling van de wijken Heuveleind / Heivelden en de nog in ontwikkeling zijnde wijk Dijkstraten is de Ringweg ontstaan. Deze weg ontsluit deze wijken aan de Noordzijde en de Westzijde van Best op het snelwegennet (A2, A58 en A50).

Vanaf de Ringweg is via de Oirschotseweg het centrum van Best te bereiken. Daarom is gekeken hoe het samenstel van beide gebouwen met hun programma een goede entree van het dorp vormt.

Aan de Noordwestzijde maakt het westelijke gebouw ruimte om de aansluiting met de bomengroep en groenstrook aan de andere zijde van de Veldweg visueel door te kunnen laten lopen. De bebouwing wijkt iets waardoor de indruk ontstaat dat de gebouwen vrijelijk op de kavel zijn gepositioneerd. Het gezondheidscentrum weert het geluid van de Ringweg naar het achterliggende gebied en volgt daarom de Ringweg aan die zijde. Het gebouw met de Eenheden voor maatschappelijk Verblijf ligt parallel aan de Oirschotseweg en vormt daardoor met de tegenovergelegen gesloten bebouwing met starterwoningen de geleiding naar en van het centrum van Best.



Analyse locatie gezondheidscentrum. Bron: NBArchitecten, 2018.

Beide gebouwen zijn samengesteld met verschillende gebouwdelen. Er wordt aansluiting gezocht met de landelijke uitstraling van de omliggende en achterliggende bebouwing. De typologie van de 'Brabantse Langgevelboerderij' is hier op zijn plaats en zal worden gebruikt voor de verdere architectonische gebouwuitwerking. De verschillende bouwdelen kunnen worden ingezet als boerderijtype inclusief

bijbehorende schuurgedeelten. Beide gebouwen vormen daardoor een ensemble van verschillende gebouwdelen als op een boerenhof.



Ensemble van gebouwen. Bron: bezonningstudie NBArchitecten, 2018.

Voor de goothoogte is met name gekeken naar de in de directe omgeving aanwezige bebouwing waar dit gemiddeld aangegeven door de typologie ligt tussen de 3,0 en 4,0 meter. De hoogten van de bouwmassa's volgt uit de invulling van de typologie. De omliggende bebouwing, ook aan de Zessprong, bestaat uit één bouwlaag met een kap of op plaatsen 2 bouwlagen met een kap.

Aan de voorzijde van de gebouwen ontstaat ruimte voor het aanleggen van een Wadi, een verlaagd stuk grasland dat zal worden gebruikt voor de tijdelijke opvang en geleidelijke afvoer van hemelwater bij extreme regenval. De wadi versterkt het ruimtelijk effect van gebouwen in het groen naast de bestaande sloten en groene bermen.

Vanwege de verkeersdrukke op zowel de Ringweg als de Oirschotseweg is gekozen om de ontsluiting van het terrein via de bestaande Veldweg te maken. Aan de achterzijde van de gebouwen is ruimte gehouden voor parkeren voor het gezondheidscentrum en de eenheden voor Maatschappelijk verblijf. De entree van beide gebouwen ligt ook aan dit binnenterrein. De bestaande entree van het terrein over de bestaande sloot blijft gehandhaafd. Er zal worden gekeken hoe de ruimte rondom het parkeerterrein, inclusief de aan te leggen tuinen en terrassen voor de eenheden voor maatschappelijk verblijf het groene karakter kunnen versterken, ook rondom de gebouwen (Bron: NBArchitecten, 2018).

3.3.3 *Bezonningstudie*

Bij de ontwikkeling van de plannen is er ook een bezonningstudie gemaakt om te bezien in hoeverre het nieuw te realiseren bouwplan belemmerend werkt voor de bezonning op de tegenover rondom gelegen woningen (zie bijlage 14).

Om de bezonningseffecten binnen de huidige ruimtelijke uitgangspunten inzichtelijk te maken is de situatie getekend en een bezonningstudie. Met de bezonningstudie is aangetoond dat omliggende woonpercelen geen onevenredige schaduw hinder ondervinden.

3.3.4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur. Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor 1 ontwikkeling betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

In de directe omgeving van de Oirschotseweg en ook aan de overzijde van de Ringweg bestaat de bebouwing uit een karakteristieke boerderijachtige bebouwingstypologie. Deze typologie, Brabantse Langevelboerderij en / of schuur, vormt de basis van het ensemble van gebouwen op de locatie. Deze boerderijen worden uitgevoerd in verschillende kapvormen: Zadeldak, Franse kap waarbij het deze al dan niet is afgeknot met een wolfseind of een Mansarde kap.



Impressie bestaande bebouwing rondom plangebied. Bron: kaartbeelden NBArchitecten, 2018.

Gezocht is naar een bebouwing met een landelijk karakter met een kaprichting evenwijdig aan de straat. De goothoogte bij dit soort type landelijke bebouwing is normaliter zo'n 3,0 -4,0 m. De verdiepingshoogte (bruto ca. 3,60 m) van het gezondheidscentrum heeft vanwege de gebruiksfunctie een andere verdiepingshoogte dan de verdiepingshoogte (bruto ca. 3,30 BG en 3,0 m Verdieping) van de Eenheden voor Maatschappelijk gebruik. Het gebouw voor het gezondheidscentrum wordt verdeeld over twee bouwlagen. Het programma is nog te groot om te komen tot een herkenbaar landelijk boerderijtype ondanks de gekozen kapvorm van een Franse kap om een groter gedeelte van het programma te herbergen op de verdieping dan er mogelijk is in een traditionele zadeldakoplossing. Om toch te voldoen aan de typologie qua totale gebouwhoogte is er gekozen om een samengesteld gebouw te maken. Verschillende boerderijen, schuren dusdanig geschakeld dat er maximaal maar twee verschillende gebouwdelen zichtbaar zijn. Voor het gebouw met maatschappelijk voorzieningen voor verblijf geldt hetzelfde behalve dat het gebouw in 3 bouwlagen wordt gerealiseerd. Door het verschil in verdiepingshoogte en de Franse kapvorm betekent dit voor beide gebouwen dat ze qua totale bebouwingshoogte niet veel van elkaar verschillen. Bij het gezondheidscentrum bevindt zich ongeveer 50% van het programma zich op de verdieping, in de dakvorm. Bij de Eenheden voor Maatschappelijk Verblijf is deze verdeling ongeveer 40% op de begane grond en 60% in de kap.

Beide gebouwen worden uiteindelijk ieder opgebouwd uit 3 boerderijdelen, geschakeld, gedraaid en versprongen samengesteld. Hierdoor kan er zowel voor het gezondheidscentrum als voor de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf voldoende programma worden gerealiseerd binnen de boerderijtypologie met Franse kap. De nokhoogte van het gezondheidscentrum is ongeveer 9,5 m. De nokhoogte van de Eenheden voor Maatschappelijk Verblijf is ongeveer 9,5, waarbij de nokhoogte van het gedeelte aan de Oirschotseweg iets afwijkt: 10,5 m.

De gebouwen zijn in nauw overleg met de stedenbouwkundige zorgvuldig gepositioneerd en verschoven en gedraaid ten opzichte van elkaar gecomponeerd. Er is voor beide gebouwen gezocht naar eenzelfde beeldtaal en herkenbaarheid waar bij in de detailuitwerking, juist de verschillen herkenbaar worden. Deze detail afwijkingen zijn direct afleidbaar van het gewenste programma. Het gezondheidscentrum heeft een vast stramien waarbinnen er gevelopeningen benodigd zijn om uiteindelijk de flexibiliteit in indeling zo groot mogelijk te houden. In het gebouw met maatschappelijke eenheden voor verblijf zijn de verschillende eenheden herkenbaar door de wijze waarop de gevelopeningen zijn gepositioneerd. In de plint, de begane grond zijn andere functies, meer algemeen opgenomen en daardoor ook anders ingedeeld (bron: NBArchitecten, 2018).

De materialisatie is afgestemd op materialen die voor Best eigen zijn, maar ook voor materialen die traditioneel gebruikelijk zijn voor deze landelijke gebouwen, de Brabantse Langevelboerderij. Er is onder ander gekozen voor authentieke materialen, die passen in landelijke beeld te versterken. In het beeld langs de Ringweg en de Oirschotseweg zijn de verschillende bouwvolumes en beide gebouwen duidelijk te herkennen. Om in de bouwmassa nog meer herkenbaarheid en verbijzonderingen toe te voegen zijn de volumes die grenzen aan de binnenruimte op het terrein, de toegang,

het plein vormgegeven als 'boerderij' met veelal afgeknotte kap en de duidelijk herkenbare volumes aan de buitenzijde zowel aan de Ringweg als aan de Oirschotseweg als 'schuur'.

De boerderijen kennen een plint en borstwering zoals dit traditioneel voorkomt bij de boerderijen. Deze plint wordt gemaakt van metselwerk of wordt 'gesmeerd'. De gevel tot aan de goot is van metselwerk. De kozijnen, ramen en deuren zijn van aluminium. Het dak en gevels worden gemaakt van verticaal geplaatste houten delen met natuurlijke kleuren en materialen. De goten worden geïntegreerd in het ontwerp. Hierdoor ontstaat een harmonisch geheel tussen de twee bouwmassa's. Deze sluiten met haar 'korrel' aan op het bestaande landelijke karakter. Dit betekent dat de beide gebouwen, individueel als gebouw herkenbaar zijn, maar ook de verschillende gebouwdelen te herkennen zijn (bron: NBArchitecten, 2018).

3.3.5 Welstandscriteria

Zoals uit de motivering van het stedenbouwkundig plan blijkt zullen er twee bouwmassa's worden gerealiseerd, één op het westelijk deel van de kavel en één op het oostelijk deel.

Architectuurbeschrijving

In paragraaf 3.3.3 en 3.3.4 van onderhavige toelichting is uitvoerig ingegaan op de architectonische eigenschappen van de bouwmassa's.

Status van de welstandscriteria

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

3.3.6 Duurzaamheid

De gemeente Best heeft 20 december 2011 het 'Beleidsplan energie- en materiaaltransitie, Best Duurzaam – op weg naar een energie neutrale en afvalloze gemeente'. Vanwege de maatschappelijke zorgen omtrent klimaatverandering en het opraken van fossiele energiebronnen heeft de gemeente Best in de periode 2008 tot heden 2011 een aantal projecten uitgevoerd dat bijdraagt aan het realiseren van aangescherpte klimaatdoelstellingen. Best heeft de ambitie om die kansen op het gebied van duurzaamheid te verzilveren. Het duurzaamheidsbeleid wordt gebundeld op de thema's afval- en materialenbeheer, duurzaam bouwen, energie en klimaat. De gemeente Best heeft daarmee een hogere ambitie dan de afspraak die door VNG met het Rijk is gemaakt. De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

- Meer dan 40% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2010;
- 100% van het energieverbruik in 2030 duurzaam opwekken.

Het energiegebruik in de gebouwde omgeving (woningen, kantoren en andere gebouwen) is ruim de helft van het totale energiegebruik in Best. Een aanzienlijk deel daarvan is gebouwgebonden, met name voor verarming, koeling, ventilatie en verlichting. Slim ontwerp kan tot aanzienlijke besparingen van dit gebouwgebonden energiegebruik leiden. Bij nieuwbouw is energiezuinigheid een belangrijk uitgangspunt. Verbetering van de energieprestatie van de gebouwde omgeving draagt bij aan de eerste stap tot het halen van de ambitie van de gemeente om energieneutraal te zijn in 2030. Onderstaand wordt beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen worden gedaan bij de ontwikkeling aan de Veldweg. Deze gegevens zijn afkomstig van NBArchitecten.

De ontwikkelaar heeft de ambities om de gebouwen aan de Veldweg te voorzien van diverse duurzaamheidsmaatregelen, waarbij er een onderscheid kan worden gemaakt tussen enerzijds de keuze in toe te passen (natuurlijke) onderhoudsvrije materialen, de herbruikbaarheid van deze materialen en bouwonderdelen en de energie bezuinigende maatregelen. Daarnaast worden er optioneel maximaal PV-panelen gelegd om het gebouw gebonden gebruik zoveel mogelijk zelf op te wekken. Aan de gebouwen worden mogelijk de volgende energiebesparende maatregelen getroffen:

Bouwen

Isolatie

Goede isolatie aan gevels, daken, beglazing en vloer.

Luchtdichtheid

Uitgangspunt is een hoge luchtdichtheid.

Installatie

Geen gasaansluiting, mogelijkheid douche WTW en ledverlichting.

Ventilatie

Ventilatie middels ventilatiesysteem;

Warmwater en verwarming

Warmtepomp lucht of bodem per gebouw, luchtverwarming/koeling mogelijk in combinatie met vloerverwarming, lage temperatuur vloerverwarming.

PV-panelen

Gebruik van PV-panelen op platdaken en op hellende daken geïntegreerd.

Materiaalgebruik

Gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.

Aanleggen terrein

- | | |
|--------------|---|
| • Hemelwater | Afkoppelen van het hemelwater. Het bufferen op eigen terrein en infiltreren via een zogenaamde Wadi |
| • Bestrating | Waterdoorlatende bestrating |

- Bestrating Graskeien ter plaatse van parkeervakken
- Oplaadpunt Mogelijkheid voor het kunnen opladen van elektrische auto, scootmobiel en fiets

Volgens het bouwbesluit zal er moeten worden voldaan aan de milieuprestatienorm. Dit betekent dat alle toe te passen materialen worden getoetst aan de milieubelasting (MRPI= Milieu Relevante Product Informatie) Bij de toe te passen materialen wordt gekeken naar de minder negatieve milieueffecten. Dit kan door duurzaam geproduceerd hout en gerecyclede materialen toe te passen. Circulair en met biobased materialen bouwen hebben hier dan ook de voorkeur.

Voor beide gebouwen verblijf gelden sowieso de minimale voorwaarden op basis van de duurzaamheidsambitie van de potentiële belegger:

- Minimaal energielabel A;
- GPR gebouwscore minimaal 7.

3.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de ruimtelijke besluitvorming. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient al bij vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Op 3 november 2014 heeft de gemeenteraad van Best de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. Nadien is deze nota gewijzigd vastgesteld op 18 mei 2015 en op 30 november 2015. De nota is opgesteld aan de hand van de kencijfers voor parkeren zoals die in 2012 door het CROW zijn gepubliceerd. Het gemeentelijke beleid gaat uit van toepassing van de kencijfers als parkeernormen, met dien verstande dat in het beleid genuanceerd wordt aangegeven hoe de normen moeten worden toegepast. Zo wordt voor verschillende functies aangegeven of uitgegaan moet worden van de minimum of maximum norm, of dat voor een gemiddelde wordt gekozen. In de Nota Parkeernormen 2015 wordt Best ingedeeld in de gebiedstypologie ‘matig stedelijk’. Het plangebied is gelegen in de categorie ‘Restant Bebouwde Kom’.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, een apotheek, 4 behandelkamers voor een huisartsenpraktijk en 11 behandelkamers voor de overige functies van het gezondheidscentrum.

In de Nota Parkeernormen wordt één norm voor één behandelkamer van een gezondheidscentrum genoemd. De definitie van een gezondheidscentrum is ‘een locatie waar verschillende gezondheidsinstellingen onder een dak gevestigd zijn, vaak zijn dit huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen en/of een consultatiebureau’.

Vandaar dat is aangesloten bij de norm voor een gezondheidscentrum, en niet voor de diverse functies afzonderlijk (huisarts, consultatiebureau voor ouderen etc.). Een uitzondering hierop vormt de apotheek, vanwege het feit dat binnen een apotheek geen behandelkamers aanwezig zijn. Voor de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is uitgegaan van de functie verpleeg- en verzorgingstehuis, omdat de bewoners, met een zorgindicatie, zorg krijgen.

In de volgende tabel is de parkeerbalans voor de gewenste situatie in beeld gebracht. Hierbij is gebruik gemaakt van bijlage 1 van de Nota Parkeernormen 2015.

Parkeerbalans			
Functie	Gemeentelijke parkeernorm	Gewenste situatie	Parkeerbehoefte
Gezondheidscentrum	1,9 per behandelkamer	15 behandelkamers	28,5 parkeerplaatsen
Apotheek	2,9 per apotheek	1 apotheek	2,9 parkeerplaatsen
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5 per verblijfsruimte	24 verblijfsruimten	12 parkeerplaatsen
Totaal			43,4 parkeerplaatsen

Vervolgens wordt dubbelgebruik toegepast, omdat niet alle functies op hetzelfde moment hun piekmoment kennen. De gemeente Best heeft de aanwezigheidspercentages per functie opgenomen in Bijlage 2 van de Nota Parkeernormen. In onderstaande tabel zijn de bezettingsgraden van de functies uitgesplitst naar dagdeel. Per dagdeel is berekend wat de feitelijke parkeerbehoefte is, na het toepassen van dubbelgebruik.

Aanwezigheidspercentages						
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Sociaal medisch (apotheek, gezondheidscentrum)	100%	75%	10%	10%	10%	10%
	31,4 pp	24 pp	4 pp	4 pp	4 pp	4 pp
Verpleeg- en verzorgingstehuis	50%	50%	90%	60%	80%	70%
	6,0 pp	6,0 pp	10 pp	7 pp	9 pp	8 pp
Parkeerbehoefte	37,4 pp	30 pp	14 pp	11 pp	13 pp	12 pp

Na toepassing van dubbelgebruik dienen ten minste 37 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt op het einde van de berekening afgerond op gehele aantallen. Bij getallen kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond.

Dinsdag 1 mei 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden inzake de parkeerbehoefte plaatsgevonden tussen de gemeente Best en de toekomstige zorgaanbieder (zie bijlage

16). De mensen die in de maatschappelijke voorzieningen van zorgaanbieder 'September Holding B.V.' verblijven, maar ook werken, komen bijna altijd uit de gemeente waar de voorzieningen zijn gevestigd. Daarnaast maken kinderen vaak bewust de keuze om hun zorgbehoevende ouder(s) te laten verhuizen naar een vestiging van September. Dankzij het sterk lokale karakter van de woonhuizen, komt veel familie en personeel met de fiets. Daardoor zijn de parkeerplaatsen die benodigd zijn meestal leeg. Overdag zijn ongeveer 5 tot 6 medewerkers aanwezig (op een woonhuis van 24 verblijfsruimten). De zorgaanbieder stelt dat bij een dergelijke omvang (24 verblijfsruimten) 9 à 10 parkeerplaatsen ruim volstaan. De feitelijke parkeerbehoefte is iets lager dan de parkeerbehoefte die met de 'Nota Parkeernormen 2015' is berekend.

Conclusie

Binnen het plangebied worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal te realiseren parkeerbehoefte conform de 'Nota Parkeernormen 2015' van de gemeente Best.

3.5 Verkeersgeneratie

Toetsingskader

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient al bij vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs de te verwachten verkeersgeneratie op een duurzame wijze kan worden begeleid. Een belangrijk uitgangspunt is dat overlast voor omwonenden zo veel mogelijk wordt beperkt en de veiligheid van weggebruikers wordt gewaarborgd. Mogelijk zijn daarvoor verkeersonderzoek en additioneel verkeerskundige aanpassingen benodigd.

Een landelijk geaccepteerd toetsingskader voor het aspect verkeersgeneratie is het ASVV 2012 (december 2012). Daarin worden kencijfers voor verkeersgeneratie bij realisatie van velerlei functies worden genoemd. In paragraaf 6.3.3 van deze uitgave worden de kencijfers weergegeven. Deze cijfers gelden voor één etmaal. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar ligging in de stedelijke zone. Weergegeven kencijfers zijn inclusief bezoekersparkeren en verkeersgeneratie door bezoekers.

Beoordeling

Uit gemeentelijke verkeerstellingen van januari 2016 blijkt dat het oostelijk deel van de Oirschotseweg een etmaalintensiteit van 6.872 motorvoertuigen telt. Deze gegevens zijn herleid in tabel 2.1 van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Wematech (zie bijlage 9). Uitgaande van een autonome groei van 2,0% per jaar bedraagt de etmaalintensiteit in 2028 op dit wegvak 8.715 (+313) motorvoertuigen.

In de nieuwe situatie wordt het extra verkeer ten behoeve van het gezondheidscentrum en de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf via de Veldweg op (het oostelijk deel van) de Oirschotseweg. De verkeersgeneratie van deze nieuwe functies is berekend in paragraaf 5.10. De verkeerstoename per etmaal bedraagt naar schatting 469 verkeersbewegingen.

Aangenomen mag worden dat een gemiddelde tweebaansweg (toegangsweg type 1) een 6.000 motorvoertuigbewegingen per rijrichting per etmaal kan verwerken (bron: ASVV 2012), zonder dat dit tot onevenredige opstoppen zal leiden. Gesteld wordt dat de te verwachten toename aan verkeersbewegingen zonder problemen kan worden afgewikkeld via de Oirschotseweg.

Tevens is de doorstroming van het verkeer aan de Oirschotseweg beoordeeld. De afstand van de rotonde Ringweg/Veldweg tot aan de Veldweg bedraagt ongeveer 100 meter. Uitgaande van een gemiddelde aansluitafstand van 6 meter per auto vóór de rotonde, kunnen 16 auto's opstellen op de rijbaan. Vanwege de afstand van de Oirschotseweg tot de rotonde is het niet aannemelijk dat afslaand verkeer naar en vanaf de Veldweg lang moet wachten. De doorstroming van het verkeer aan de Oirschotseweg wordt niet belemmerd.

Conclusie

De verkeersgeneratie aan de Oirschotseweg neemt toe, maar deze kan naar verwachting probleemloos worden afgewikkeld en zal niet leiden tot congestie.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Best heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit project relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2017

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale

landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavige omgevingsvergunning. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig besluit.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Voor de toetsing aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro is een Laddertoets opgesteld door Stec Groep: 'Laddertoets Veldweg Best: Gezondheidscentrum & maatschappelijke voorzieningen'.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Artikel 1.1.1 Bro verstaat onder stedelijke ontwikkelingen: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder “andere stedelijke voorzieningen” als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen volgens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren: een zorgvoorziening (ECLI:NL:RVS:2015:1400). Een zorgvoorziening in de vorm van een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State ten aanzien van de Ladder van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6 t/m 6.5) blijkt dat ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een ‘stedelijke ontwikkeling’ dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de planologische kaders voor twee bouwmassa’s mogelijk. Het eerste gebouw heeft een bruto-vloeroppervlakte van 1.770 m² ten behoeve van 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf. In het tweede gebouw wordt een zorginstelling gerealiseerd. Dit gebouw heeft een bruto-vloeroppervlakte 1.500 m². Onderhavige ontwikkeling kan in als een ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een 2 vaak geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Het plan voor het gezondheidscentrum met maatschappelijke voorzieningen aan de Veldweg in Best, zal naar verwachting planologisch twee bij elkaar behorende gebouwen van samen ongeveer 3.270 m² mogelijk maken:

- een gebouw voor het gezondheidscentrum van circa 1.500 m²;
- een gebouw voor de intramurale wooneenheden (maatschappelijke voorziening) van circa 1.770 m².

Dit moet worden gerealiseerd op een perceel van circa 5.000 m². Mogelijk valt het uiteindelijke aantal vierkante meters hoger of lager uit, maar de omvang van de te

ontwikkelen gebouwen valt in ieder geval ruimschoots boven de grens van 500 m². Dit betekent dat het beoogde plan aan de Veldweg in Best zich kwalificeert als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Geconcludeerd kan worden dat voor de functie 'maatschappelijke voorzieningen voor verblijf' én 'gezondheidscentrum' de behoefte moet worden aangetoond.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

In de rapportage van Stec Groep (toegevoegd als bijlage 2) wordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar het gezondheidscentrum en de maatschappelijke zorgvoorzieningen gemotiveerd. De belangrijkste uitgangspunten en resultaten uit het onderzoek van Stec Groep worden onderstaand besproken.

Gezondheidscentrum

Het gezondheidscentrum van 1.500 m², met eerstelijns zorgvoorzieningen als huisartsen, apotheek en overige specialistische zorg heeft een verzorgingsgebied dat bestaat uit de gemeente Best.

Op basis van de trends en ontwikkelingen binnen de (para)medische zorg, het huidige aanbod, de groeiende bevolking in Best, de toenemende vergrijzing en de verandering van de normpraktijk is er een kwantitatieve behoefte aan een gezondheidscentrum.

Ook kwalitatief voorziet het gezondheidscentrum in een specifieke behoefte. Vanuit het gezondheidscentrum kan worden ingespeeld op een veranderende zorgbehoefte. Vooral door een mix van zorg op één plek te kunnen bieden in een modern pand van een ruime omvang, wordt er voorzien in een specifieke kwalitatieve behoefte. Het huidige zorgcentrum 'De Schakel' kan zowel kwantitatief (in omvang) als kwalitatief (samenwerking, efficiency, kennis en zorgkwaliteit) kan niet in deze behoefte voorzien. Gezien het huidige functioneren van de markt, de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte nu en de komende 10 jaar verwachten we dat er niet tot nauwelijks onaanvaardbare ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld leegstand) zullen optreden.

Het gezondheidscentrum voorziet in de toenemende lokale behoefte aan eerstelijns zorg en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Maatschappelijke voorzieningen voor verblijf

De maatschappelijke voorzieningen voor verblijf zijn onderdeel van het verzorgingsgebied van de regio Best, Eindhoven, Oirschot.

Het bestaande aanbod aan intramurale wooneenheden voor senioren doelgroepen (65+) is in 2018 redelijk in balans met de omvang van de doelgroep intramurale zorgbehoevende 65+'ers in de regio. Het totale huidige aanbod voor deze doelgroep bedraagt zo'n 1.450, tegenover een omvang van de doelgroep van circa 1.485 intramurale zorgbehoevende 65+'ers. Gebleken is, dat er in de regio de komende tien jaar in kwantitatieve zin vraag is naar circa 95 tot 125 extra intramurale wooneenheden. Kijkt men naar de kwalitatieve vraag vanuit intramuraal zorgbehoevende 65+'ers, dan blijkt de kwalitatieve vraag vanuit die doelgroepen de komende tien jaar nog hoger:

deze intramurale 65+ doelgroep zal immers met ongeveer 460 personen toenemen (waarvan in ieder geval circa 290 met een somatische of psychogeriatrische intramurale zorgvraag). Het plan voor 24 intramurale wooneenheden, gericht op senioren met een somatische of psychogeriatrische zorgvraag, in Best kan daarmee zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorzien in een behoefte in de marktregio de komende tien jaar. Bovendien zal het plan door haar huiselijke en kleinschalige concept voorzien in een segment waarin nog maar zeer beperkt wordt voorzien in Best, Eindhoven en Oirschot: het huidige aanbod bestaat immers met name uit relatief grootschalige gemengde complexen van grotere zorgaanbieders, en het kleinschalige aanbod is nog beperkt. Gezien het huidige functioneren van de markt, de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte nu en de komende 10 jaar is te verwachten dat er niet tot nauwelijks onaanvaardbare ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld leegstand) zullen optreden.

De 24 intramurale wooneenheden in het plan voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en leiden niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De definitie van het bestaand stedelijk gebied (BSG) ingevolge het Bro (artikel 1.1.1) is als volgt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stec Groep concludeert (zie bijlage 2) dat de locatie als bestaand stedelijk gebied beschouwd kan worden op basis van het feit:

- dat de planlocatie aan de Veldweg ook volledig fysiek omsloten is door infrastructuur, stedelijke
- bebouwing en overig bestaand stedelijk weefsel;
- dit in de toekomst alsmaar verder ingekapseld zal raken;
- en de locatie niet meer functioneel in gebruik, of bruikbaar is voor agrarische doeleinden.

Conclusie

Met het initiatief is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. De behoefte naar de ontwikkeling blijkt uit gemeentelijke beleidsdocumenten inzake wonen en wonen met een mate van zorgverlening, welke gebaseerd zijn op gemeentelijk onderzoek naar de woon- en zorgbehoefte. Tevens bestaat er de vraag van zorgverleners om binnen een multidisciplinair team in één gebouw te werken. Het initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

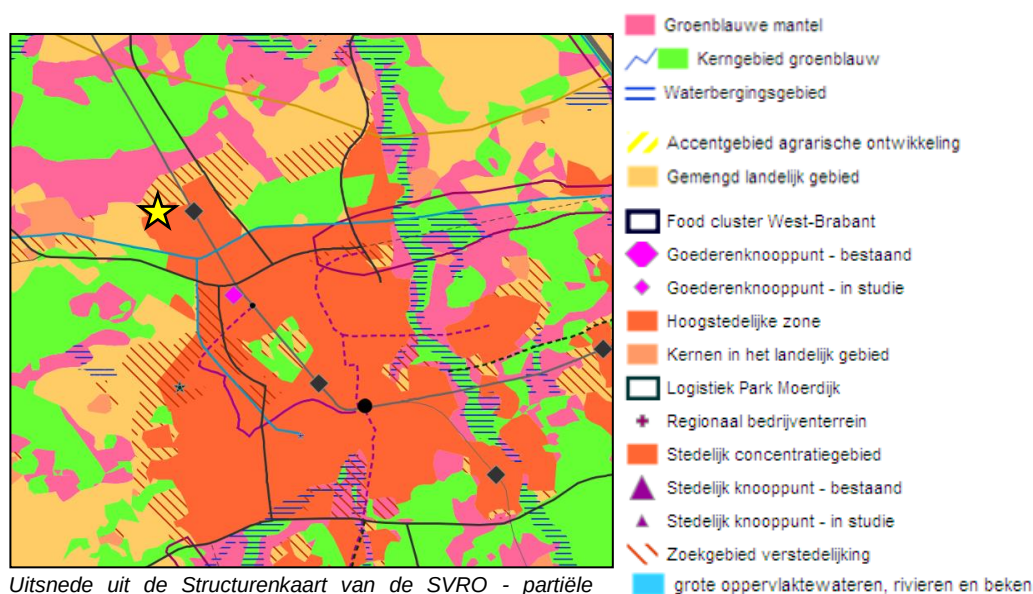
4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe van de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn namelijk, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektetheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden.

In het volgende ruimtelijk beleid heeft suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

Best maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Eindhoven - Helmond, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. Het plangebied ligt in het bestaande stedelijke gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw met bijbehorende voorzieningen regionaal is afgestemd, in woningbouw mét voorzieningen te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de 'overige bestaande stedelijke concentratie' Eindhoven - Helmond met de daarbij behorende omliggende dorpen.

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2018

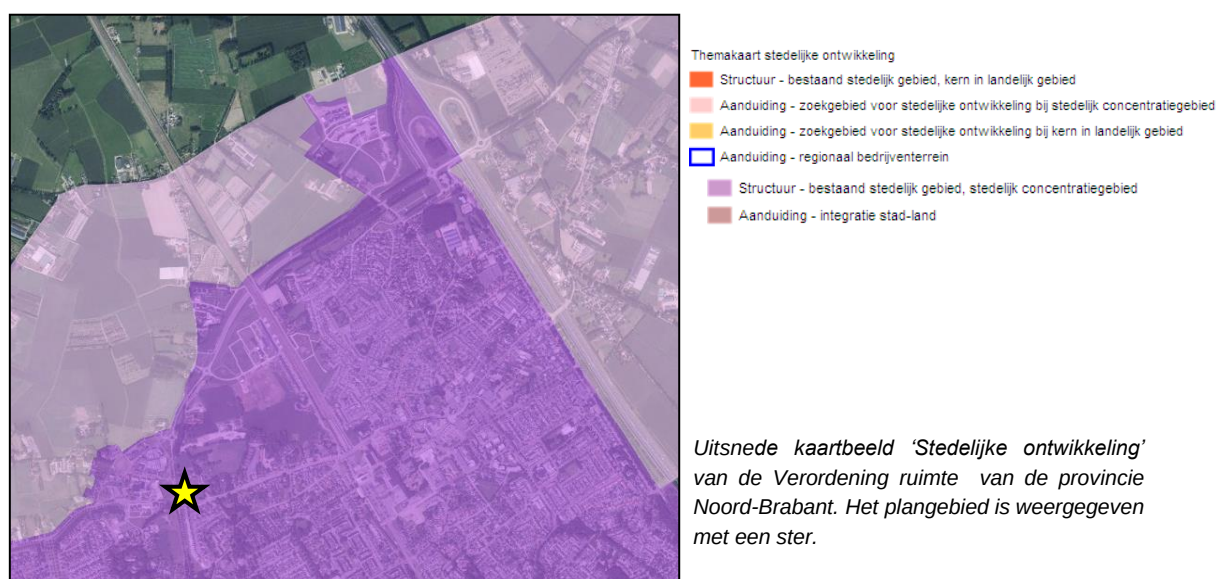
Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de SVRO. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015. Tevens heeft een Veegronde 2016 plaatsgevonden, waardoor de Verordening ruimte laatst gewijzigd in werking is getreden per 8 december 2016. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de Vr 2014 beschikbaar.

Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.



In de Verordening ruimte is geen toetsingskader opgenomen voor de vestiging van eerstelijns zorgvoorzieningen, noch voor maatschappelijke voorzieningen voor verblijf binnen het bestaand stedelijk gebied. Te allen tijde dient te worden getoetst aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In artikel 3 'bevordering ruimtelijke kwaliteit, staat in lid 3.1, sub 1 geschreven: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat: het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid'.

Ter plaatse vinden meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik plaats, te weten 'inbreiding', 'herstructurering' en 'intensivering'. Derhalve wordt tevens voldaan aan art. 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Ten behoeve van de waterhuishouding is een watertoets uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat een bergende voorziening noodzakelijk is. Met een bodemonderzoek is de bodemkwaliteit als geschikt beoordeeld voor de realisatie van de maatschappelijke functies. Deze voorziening wordt aangelegd in de vorm van een wadi. De bebouwing sluit aan op de in de nabijheid aanwezige bebouwingskenmerken. De gekozen bebouwingsvorm, bestaande uit maximaal drie bouwlagen en een mansardekap sluit aan op de bestaande bebouwingskenmerken in de omgeving. De gewenste functies zijn passend en niet hinderlijk voor de bestaande functies in de nabije omgeving. Het plangebied wordt op een veilige manier ontsloten.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030, 2011

Toetsingskader

In 2011 is de Structuurvisie Best 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie bevat het generieke gemeentelijke ruimtelijke beleid. De structuurvisie bevat een visiegedeelte (deel A) en een uitvoeringsprogramma (deel B). In het visiegedeelte zijn beleidsuitspraken opgenomen over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De beleidsuitspraken zijn tweeledig: er wordt zowel functioneel beleid (per thema, bijvoorbeeld 'wonen') als gebiedsgericht beleid (per locatie) geformuleerd. Ten aanzien van het functionele beleid geldt dat de gemeente Best het dorpse karakter zoveel mogelijk wil behouden. Het dorp geldt niet als een buitenwijk van Eindhoven, maar als een dorp dat zowel de voordelen kent van de ligging nabij een grote stad als de ligging nabij een aantrekkelijk landschap. Daarnaast heeft de gemeente Best wel van doen met een relatief grote regionale behoefte aan

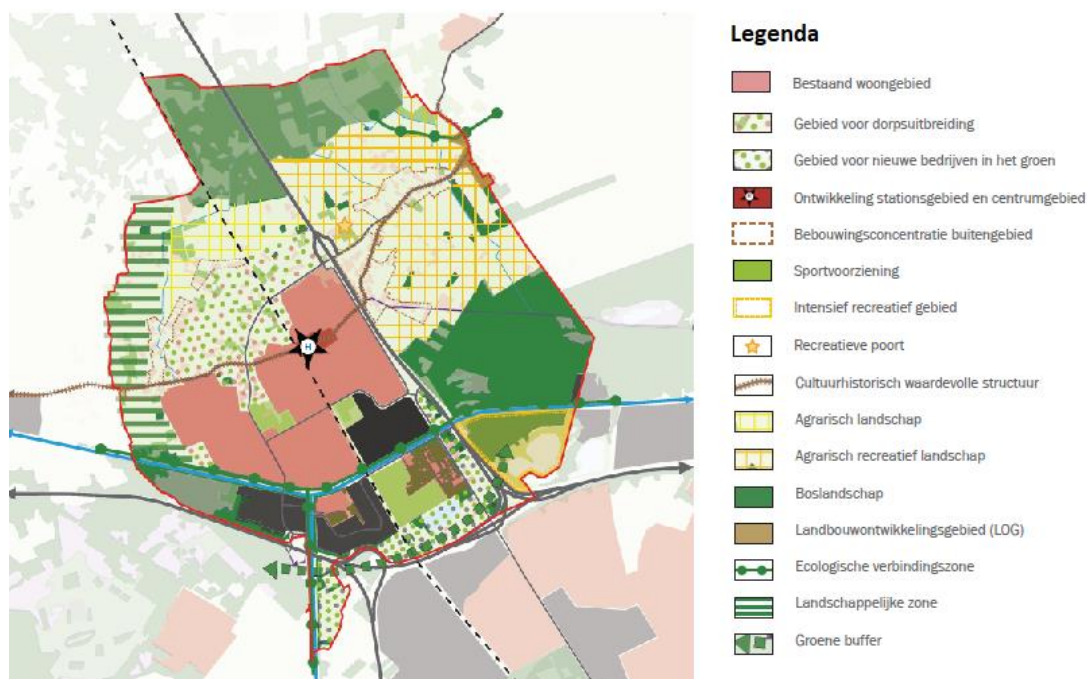
woningen. In regionaal verband is afgesproken dat deze woningbouwbehoefte mede over de verschillende kernen die grenzen aan Eindhoven wordt verdeeld. Deze taakstelling tot de opvang van de regionale behoefte houdt de gemeente Best graag zo klein mogelijk, wel dient te worden gebouwd voor de eigen lokale behoefte. In het ruimtelijk beleid komt deze strategie terug door géén nieuwe grote uitbreidingslocaties meer aan te wijzen en daarnaast zoveel mogelijk in te zetten op herstructurerings- en intensiveringsprocessen in het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

In de structuurvisie worden verschillende gebieden onderscheiden. Het plangebied ligt op de kaart 'ruimtelijke fundamente' van de gemeente Best in het 'gebied voor dorpsuitbreiding'..

De gebieden voor dorpsuitbreiding 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.

Het plan geeft invulling aan de opgave voor voorzieningen behorende bij de nieuwe woonwijken in de gemeente Best. Daarbij vindt er inbreiding plaats in bestaand stedelijk gebied. Doordat de planlocatie omringd wordt door bestaande bebouwing, wordt het omringende landschap niet aangetast. Het ontwerp-bouwplan is wat betreft maat en schaal passend in de omgeving.



Uitsnede kaart 'ruimtelijke fundamente' gemeente Best (bron: Structuurvisie Best 2030).

Conclusie

Het onderhavige bouwplan is passend binnen de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd door de gemeente Best in de ruimtelijke structuurvisie.

Woonvisie gemeente Best 2017, maart 2017

Toetsingskader

Op 24 januari 2017 heeft de gemeenteraad van Best de woonvisie 'Wonen met Visie' vastgesteld. Door de economische crisis van de laatste jaren, de vele veranderingen in de maatschappij en nieuwe wet- en regelgeving, heeft de gemeente Best besloten een nieuwe woonvisie te maken. Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2008. De woonvisie maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Het is een strategisch document, maar daarom nog geen statisch document. Bij grote veranderingen op de woningmarkt wordt de visie bijgesteld. De woonvisie vormt samen met de Beleidsnota Wonen en Zorg de basis.

De economische crisis heeft geleid tot stagnatie op de woningmarkt en tot een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals. Met deze visie wordt getracht beweging in de woningmarkt te krijgen voor zowel nieuwbouw als binnen de bestaande voorraad. In Best groeit de vraag naar woningen het grootst in de regio. Transformeren, renoveren en herontwikkelen van nieuwe concepten is de toekomstige grootste opgave. De trend dat huren steeds hoger worden dient voor de lage inkomensgroep doorbroken te worden.

De vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren toe. Volgens ABF Research zal in 2025 in nagenoeg alle gemeenten – zonder ingrijpen – een tekort ontstaan aan woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking. Een belangrijk uitgangspunt voor Best is om er voor te zorgen dat inwoners langer zelfstandig in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. In de Beleidsnota Wonen en Zorg is dit vastgelegd. Het doel van het beleid Wonen en Zorg, is dat alle inwoners met een (toekomstige) beperking, zowel nu als in 2040, zo lang als mogelijk zelfstandig en geschikt kunnen wonen in Best. Hierbij wordt volstaan met een verwijzing naar deze beleidsnota. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie worden de uitvoeringsactiviteiten van de beleidsnota Wonen en Zorg geïntegreerd.

- De komende jaren neemt het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Deze eenpersoonshuishoudens bestaan voor een groot deel uit ouderen.
- De gemiddelde leeftijd neemt nog steeds toe en hoe ouder men wordt hoe groter de kans dat meer en langer zorg aan huis nodig is.
- De vraag of bestaande woningen hiervoor voldoende aanpasbaar zijn moet onderbouwd beantwoord worden. Dit geldt ook voor de vraag of het noodzakelijk is dat woningtypen aan de voorraad worden toegevoegd, die geschikt zijn voor alleenstaanden en bewoners met zorgvraag.

Beoordeling

In de woonvisie wordt in het uitvoeringsprogramma aangegeven dat er een grote vraag is naar maatschappelijke voorzieningen voor verblijf waar zorg verleend wordt in verband met het toenemende aantal ouderen met een zorgbehoefte. Onderhavig plan voor 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is passend in het kader van de Woonvisie. De basis voor deze conclusie ligt besloten in de Beleidsnota Wonen en Zorg.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan is passend binnen de doelstellingen van de woonvisie.

Beleidsnota Wonen en Zorg, december 2016

Toetsingskader

Op 19 december 2016 heeft de gemeenteraad van Best de Beleidsnota Wonen en Zorg vastgesteld. Door de vergrijzing, de wens van mensen om langer zelfstandig thuis te wonen en het scheiden van wonen en zorg (mensen met een lichtere zorgvraag worden niet meer toegelaten tot een zorginstelling) worden er hoge eisen gesteld aan de woningvoorraad en de woon- en leefomgeving. Het doel van het beleid Wonen & Zorg, is dat alle inwoners met een (toekomstige) beperking, zowel nu als in 2040, zo lang als mogelijk zelfstandig en geschikt kunnen wonen in Best. Het beleid richt zich voornamelijk op voldoende geschikte woningen en nieuwe woonvormen. Er is geen wettelijk kader dat voorschrijft dat een gemeente specifiek op het gebied van wonen en zorg beleid moet ontwikkelen, maar er zijn wel wetten die richting geven aan de plichten, de rol en mogelijkheden van de gemeente: namelijk de Woningwet 2015, Huisvestingswet 2014, Wmo 2015 en de Wet Langdurige Zorg.

De gemeente streeft ernaar voldoende geschikte woningen voor inwoners met een mobiliteitsbeperking te realiseren. Daarnaast is een toegankelijke woonomgeving voor alle inwoners belangrijk. De gemeente pleit voor passende ondersteuning beschikbaar voor volwassen inwoners met beperkingen. Deze doelgroep mag niet tussen wal en schip vallen. Inwoners met een psychische aandoening moeten geschikt kunnen wonen, waarbij zij zo optimaal mogelijk kunnen functioneren, zodat sociale uitsluiting voorkomen wordt en mogelijk herstel optreedt. Uit een regionaal woningbehoefteonderzoek blijkt dat er een tekort aan woningen ontstaat voor mensen die een (zeer) zware beperking hebben. Het gaat hierbij om woningen die minimaal rollatorgeschikt zijn. De verwachting is, dat als er geen woningen bijkomen, er in 2025 een tekort is van 70 woningen. Eventuele tekorten kunnen binnen bestaand vastgoed opgevangen worden, door bestaande woningen op te plussen. Om meer inzicht te krijgen in de (toekomstige) vraag en behoeften in Best, is er een vragenlijst uitgezet onder inwoners tussen de 60-75 jaar. Uit het onderzoek blijkt dat ongeveer de helft van hen in de toekomst (misschien) wil verhuizen. De behoefte aan een gelijkvloerse woning is de meest genoemde reden. De makelaars in Best hebben de ervaring dat het aantal ouderen dat daadwerkelijk verhuist vaak lager is. Dat komt enerzijds doordat men de kosten voor de nieuwe, vaak kleinere, woning, relatief te hoog vindt en door de verbondenheid met de huidige woning of woonomgeving, maar ook doordat het gewenste aanbod in Best klein is. Als men wil verhuizen, dan is de ideale woning gelijkvloers, heeft 2 slaapkamers, is tussen de 80-110 m², heeft een buitenruimte en voorzieningen (winkels, huisarts/apotheek en ov) op loopafstand, met woonlasten lager dan €750,- per maand.

Beoordeling

In de 'Beleidsnota Wonen en Zorg' wordt aangegeven dat een tekort bestaat aan woningen voor mensen met een (zeer) zware beperking. Ten aanzien van het onderhavige plan kan worden aangegeven dat dit voorziet in meer woningen voor zorgbehoevenden, welke aan de verwachtingen voldoen. Deze woningen zijn geschikt

voor onder meer mensen met een beperking. De vraag van met name deze doelgroep zal de komende jaren toenemen.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan is passend binnen de doelstellingen van de Beleidsnota Wonen en Zorg.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- niet gesprongen explosieven;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is op dit moment in gebruik als weiland. Voorgenomen wordt om gevoelige functies te realiseren. De grond wordt op dit moment niet intensief gebruikt. In de toekomst wel, en derhalve moet aangetoond worden dat er geen onaanvaardbare risico's bestaan voor de gebruikers van de bodem. Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten worden onderstaand besproken. De rapportage is toegevoegd in bijlage 3.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. De kleilaag in de ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Verder zijn in de ondergrond geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen, xylenen en naftaleen. De bariumverontreiniging is te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte benzeen, xylenen en naftaleen verontreinigingen in het grondwater heeft Econsultancy geen verklaring. In het voorgaand onderzoek uit de jaren negentig zijn vergelijkbare gehalten aan aromaten aangetoond.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Beleid waterschap De Dommel

Het waterschapsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtering aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de 'keuren' te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht.

Beoordeling

In het kader van onderhavig plan vindt een significante toename aan bebouwing en verharding plaats. De grens van 2000 m² verhardingstoename wordt daarmee overschreden. Derhalve is een waterparagraaf opgesteld door Econsultancy. Bijbehorend is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportages zijn toegevoegd als bijlage 4. De belangrijkste resultaten worden in onderstaande alinea's beschreven.

De planlocatie is in gebruik als paardenweide en is onbebouwd. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf. Op basis van het af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 170 m³ (2.830 m² x 0,06 m).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt 170 m³.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels een wadi. Aan de zuidwestzijde van de locatie is ruimte aanwezig in de vorm van een

groenvoorziening om een wadi aan te leggen. Ter plaatse is een maximale breedte beschikbaar van 10 meter. Wanneer de wadi wordt aangelegd met een bovenbreedte van 7 meter (dit om voldoende afstand te houden van het gebouw en de aangrenzende percelen), een diepte van 0,8 meter en een talud van 1 op 3 is, om de wateropgave van circa 170 m³ te bergen is, met inachtneming van een waking van 0,1 meter een lengte benodigd van 60 meter om de volledige wateropgave te kunnen bergen. Ten zuidwesten van de locatie is een lengte van 65 meter beschikbaar waardoor de wateropgave geborgen kan worden. Daarmee wordt 184 m³ geborgen op eigen terrein. Daarmee wordt een inspanning geleverd van 9% extra waterbergende capaciteit. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De capaciteit van het bestaande riool is daarvoor toereikend.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Met de aanleg van een wadi als waterbergende voorziening bij afvoer van overtollig hemelwater bij extreme neerslagsituaties, wordt hieraan een ruimtelijke invulling gegeven.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

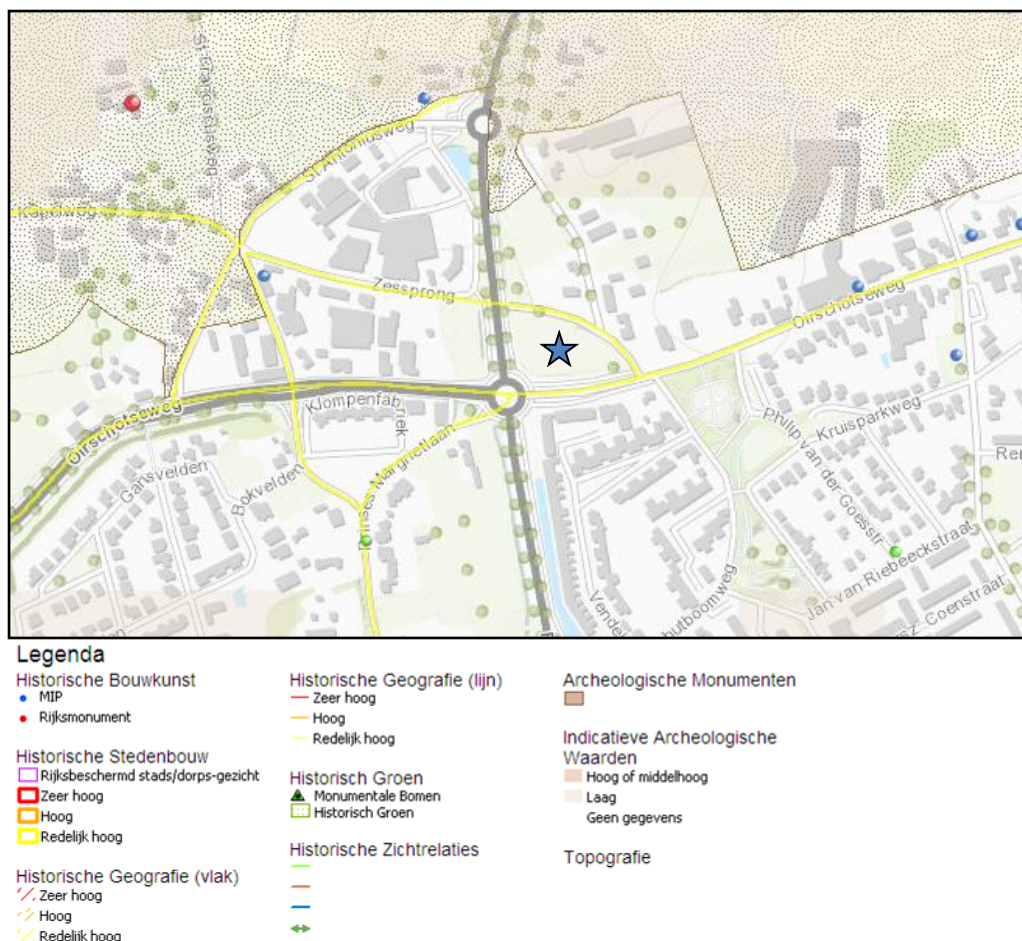
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan (en projectbesluit) een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van ruimtelijke plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In ruimtelijke plannen dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het ruimtelijk plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie

dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe ster. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beleid gemeente Best

De gemeente Best beschikt over de "Erfgoedverordening 2010". Hierin zijn de bepalingen van de (toenmalige) Monumentenwet (thans: Erfgoedwet) en de daarin gekozen systematiek de basis voornemen voor de bepalingen van deze verordening. Op enkele punten, is gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De volgende hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld: het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten, de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten en de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken.

Beoordeling

Het plangebied en zijn directe omgeving is op de Cultuurhistorische waardenkaart niet aangeduid als een gebied met cultuurhistorische waarden. Vanuit de gemeente bestaat er belangstelling voor de herdenking van een oorlogsdaad van vier Engelse soldaten die hen in 1944 het leven kostte.

Vanuit de gemeente Best bestaat daarentegen wel belangstelling voor het plaatsen van een herdenkingssteen voor een oorlogsdaad die vier Engelse soldaten in 1944 het leven kostte. In de oorlog zijn drie bemanningsleden van een Britse Tank in een veldgraf begraven op het perceel binnen het plangebied. Het verhaal over de militairen staat in het boek “Best bezet en bevrijd”.

Conclusie

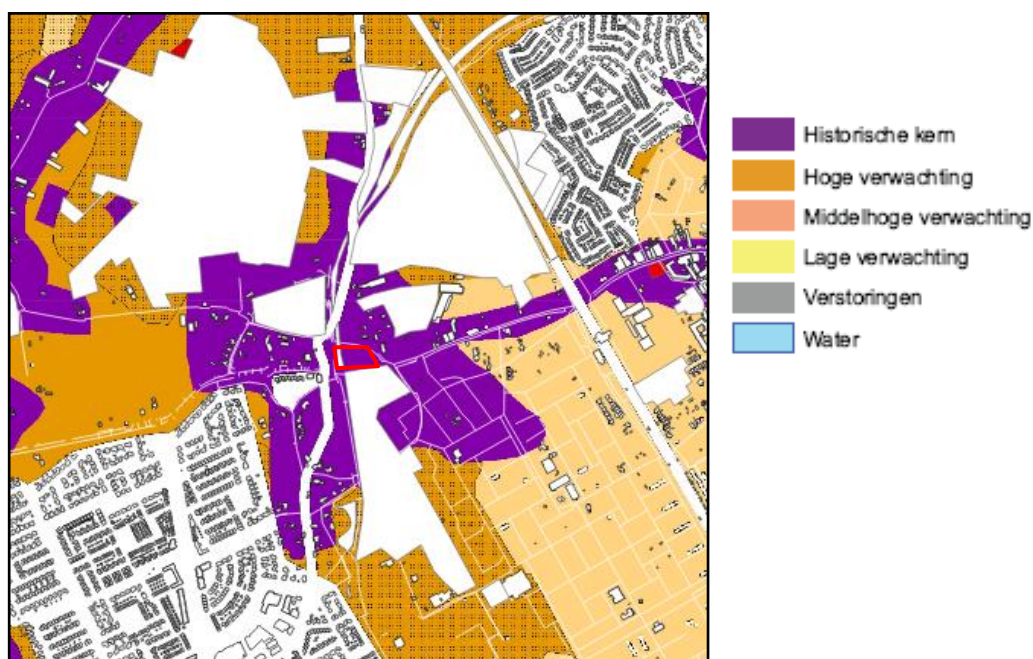
Cultuurhistorisch waardevolle structuren als vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie worden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling niet aangetast. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen wordt aandacht besteed aan de oorlogsdaad van de vier Engelse soldaten.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebied dekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

De gemeentelijke archeologiekarta met bijbehorend rapport en bijlagen op 21 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze kaart vormt samen met het archeologisch beleidsplan de grondslag voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De archeologiekarta uit 2011 is per 3 februari 2015 geactualiseerd, waarbij nieuwe archeologische vindplaatsen, uitgevoerde archeologische onderzoeken en bodem verstorende werkzaamheden (nieuwbouw, ontgroningen e.d.) zijn geraadpleegd, geanalyseerd en verwerkt. Doel van de actualisatie is om zoveel mogelijk onnodig archeologisch onderzoek in de toekomst te voorkomen. De inventarisatie heeft geleid tot een nieuwe archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Het plangebied is geduid met een rode contour

Beoordeling

De nieuwe archeologische beleidskaart is verwerkt in het paraplu-bestemmingsplan “Parkeernormen, bed & breakfast en archeologie” (dit plan is vastgesteld op 6 februari 2017). De waarden als opgenomen op de beleidskaart worden hier concreet opgenomen in beleidscategorieën. Aan iedere categorie zijn grenzen verbonden ten aanzien van de maximale ontgravingsdiepte en het maximale ontgravingsoppervlak. Bij overschrijding van deze grenzen is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover het bouwplannen betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m², of met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

Het onderhavige plan maakt de realisatie van 2 bouwmassa's mogelijk, allebei groter dan 250 m² en de bebouwing zal een minimale verstoringsdiepte van meer dan 0,3 meter hebben ten opzichte van het maaiveld. Gelet hierop is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten hieruit worden onderstaand samengevat. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als bijlage 5.

Het plangebied is het in het begin tot halverwege de 20^e eeuw bebouwd geweest. De bouw en het slopen van de bebouwing heeft mogelijk de bodem verstoord. Het

plangebied ligt op een gradiëntzone van de hoge dekzandrug ten zuiden naar de lage dalen ten noorden. Dit zijn aantrekkelijke locaties voor alle archeologische periodes. De archeologische verwachting is voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum middelhoog. Voor de periodes Neolithicum tot en met de nieuwe tijd is de archeologische verwachting hoog. In de omgeving zijn verschillende vindplaatsen uit deze periodes bekend.

Gezien de archeologische waarden die in de directe omgeving van het plangebied zijn aangetroffen en de historische bebouwing die in het plangebied heeft gestaan is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Voorafgaande de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Daarin zijn de eisen vastgelegd waaraan het proefsleuvenonderzoek moet voldoen. Verspreid over het plangebied worden sleuven gegraven, met als doel om eventueel aanwezige archeologische waarden te karteren en te waarderen.

Een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. De bevindingen zijn gerapporteerd in een evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting. Tijdens het proefsleuven zijn resten van bewoning, hoogstwaarschijnlijk een boerderij, activiteiten op een woonerf en/of gerelateerd aan de lokale landbouweconomie en resten van infrastructuur (oude weg) aangetroffen. Econsultancy heeft op basis van de bevindingen tijdens het proefsleuvenonderzoek geadviseerd om een vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren door middel van een opgraving en een enkele proefsleuf.

De gemeente treedt na dit moment van schrijven nog in overleg met omgevingsdienst, Econsultancy en initiatiefnemers over de exacte wijze waarop het vervolgonderzoek wordt vormgegeven. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning dient dit onderzoek te zijn uitgevoerd. In ieder geval dient voor het vervolgonderzoek een aanvulling te worden opgesteld voor het Programma van Eisen van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

Conclusie

Tot de tijd waarop de archeologische waarden zijn gekarteerd, en eventueel vervolgonderzoek is uitgevoerd, wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op de verbeelding opgenomen. Eventuele archeologische waarden blijven in situ bewaard.

5.6 Ecologie

5.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en

faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, welke is gelegen op een afstand van circa 7,6 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf en een gezondheidscentrum van 1.464 m². Gelet op de aard van onderhavig initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied is er geen sprake van relevante emissies of overige effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve is een Aeries berekening uitgevoerd.

Om het projecteffect inzichtelijk te maken dienen alle beoogde activiteiten meegenomen te worden die resulteren in een relevante emissie, namelijk verkeersbewegingen en emissies afkomstig van stookinstallaties. De gebouwen worden gasloos ontwikkeld, vandaar dat de emissies van stookinstallaties niet zijn meegenomen in de berekening. Het aantal verkeersbewegingen is inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.10 (luchtkwaliteit). Uit deze paragraaf volgt dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt met 469 per etmaal, waarvan geschat 1% vrachtverkeer is (5/469 verkeersbewegingen). De Aeries berekening is bijgesloten als bijlage 7. Uit de berekening volgt dat de kritische depositiewaarden op Natura-2000 niet worden overschreden.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,6 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie. Door de voorgenomen plannen (een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf) op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van aantasting van het Natuurnetwerk Brabant wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen significant negatieve effecten heeft op in de omgeving gelegen beschermde natuurgebieden, zowel qua afstand als qua stikstofdepositie.

5.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

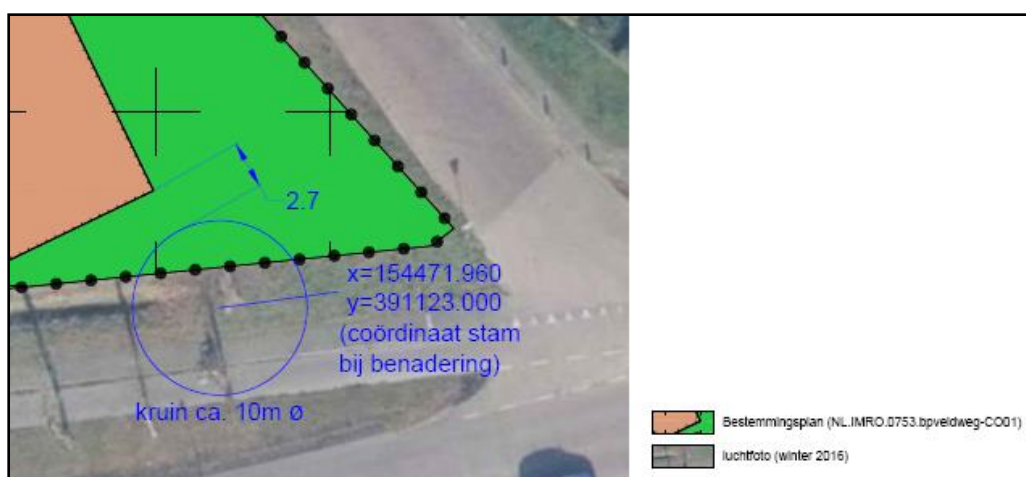
Door Econsultancy is in augustus 2017 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgesloten als bijlage 8. Het volledige overzicht voor de geschiktheid voor soortgroepen en de te nemen vervolgstappen volgt uit navolgende tabel. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van het aspect 'fauna' geldt dat op basis van de quickscan een nader onderzoek of een ontheffing niet noodzakelijk is gebleken voor de soortgroepen overige zoogdieren, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en ongewervelden. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Wet natuurbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

Econsultancy heeft geconcludeerd dat de lindeboom in de zuidoosthoek van het plangebied geschikt is voor verblijf van beschermde soorten vleermuizen. De lindeboom blijft behouden. Compositie 5 heeft de locatie van deze lindeboom bij benadering inzichtelijk gemaakt (zie navolgende figuur). De kruin van de lindeboom heeft een diameter van 10 meter. De afstand van de kruin van de boom tot het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is bij benadering 2,7 meter. Verzekerd is dat de boom met geschikte

holte voor verblijf van vleermuizen de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmerd. Vrijblijvende wordt geadviseerd de toekomstige situatie geschikt in te richten voor de steenuil.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogelinspectie uitvoeren als werkzaamheden uitgevoerd worden binnen broedseizoen
	jaarrond beschermd	ja	nee ¹	nee	nee	¹ Er is geen sprake van het verloren gaan van essentieel leefgebied. Vrijblijvende wordt geadviseerd de toekomstige situatie steenuilvriendelijk in te richten en op deze wijze foerageergebied te creëren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als muissoorten en egel
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		7,6 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,6 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		nee				contact opnemen met bevoegd gezag

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen



Visualisatie afstand kruin lindeboom tot bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'

5.6.3 Houtopstanden

Indien bomen worden gekapt, wordt te zijner tijd bekeken of een vergunningplicht geldt conform de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) Best. In de openbare ruimte mogen houtopstanden niet gekapt worden als deze een omtrek hebben van 20 cm op een hoogte van 1m30.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming. Tevens is de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de mogelijke effecten op beschermde soorten gewaarborgd.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente

geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Hogere waardenbeleid gemeente Best

De gemeente Best heeft een eigen ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure opgesteld. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen waaraan voldaan zal moeten worden alvorens een hogere waarde kan worden verleend. Het beleid verplicht tot het analyseren van de effecten en doelmatigheid van het treffen van bronmaatregelen, het plaatsen van een afscherming of een mogelijke verplaatsing van de geluidgevoelige objecten.

Aanvullend wordt in het beleid de eis gesteld dat de woningen dienen te beschikken over ten minste een geluidluwe gevel en dat bij de indeling rekening wordt gehouden met het feit dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van woningen. Het plangebied ligt binnen de zone van diverse wegen. Het bouwplan valt met 590 meter afstand ruimschoots buiten de zone van 300 meter van het spoor, waardoor railverkeerslawaai in onderhavige situatie buiten beschouwing is gelaten.

Door Wematech is in oktober 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in bijlage 9.

Resultaten wegverkeer

Ter plaatse van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Oirschotseweg, Ringweg, Zessprong en de Veldweg inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van deze wegen respectievelijk ten hoogste 60 dB wordt berekend als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Oirschotseweg en 52 dB ter plaatse van de Ringweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Oirschotseweg en de Ringweg.

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting varieert tussen de 44 dB en 61 dB. Deze geluidsniveaus zijn te kwalificeren als een goed tot slecht woon- en leefklimaat.

Het plan dient aan één van de subcriteria te voldoen zoals is opgenomen in het hogere waardenbeleid van de gemeente Best. De bebouwing vormt een afschermende functie voor de achterliggende woningen. Tevens wordt het plangebied gerealiseerd op een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de subcriteria uit het hogere waardenbeleid.

Als aanvullende eis wordt nog gesteld dat de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf dienen te beschikken over tenminste een geluidluwe gevel en dat bij de indeling

rekening wordt gehouden met het feit dat de een verblijfsruimte en de tot de maatschappelijke voorziening voor verblijf behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogte geluidbelasting optreedt. Het gebouw waar de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf zijn gesitueerd kan worden aangemerkt als een gezamenlijke woonruimte. Immers zijn er meerdere centrale woonkamers aanwezig waar de bewoners overdag kunnen verblijven en zijn daarnaast verschillende slaapkamers aanwezig waar de bewoners de nacht doorbrengen. Minimaal één van de woonkamers wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het gebouw, met daaraan grenzend een geluidluwe buitenruimte. Alle bewoners hebben hierdoor de beschikking over een verblijfsruimte met een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Hierdoor kan aan de aanvullende eis uit het hogere waardenbeleid worden voldaan. De woningen dienen te beschikken over tenminste een geluidluwe gevel. Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van zowel de west-, zuid- en oostgevels wordt overschreden is het noodzakelijk dat aan de noordzijde een gezamenlijke binnen- én buitenruimte wordt gerealiseerd. Bij de indeling van het gebouw en de verblijfsruimten dient rekening gehouden te worden met deze eis.

Om de toekomstige bewoners van de nieuwe maatschappelijke voorzieningen voor verblijf voldoende te beschermen tegen geluid als gevolg van weg- en railverkeerslawaai dient ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Mogelijk blijkt uit dit onderzoek dat toepassing van aanvullende bouwkundige voorzieningen benodigd is om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf. Door het uitvoeren van het aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels, en indien noodzakelijk toepassen van aanvullende bouwkundige voorzieningen, kan in de nieuwe maatschappelijke voorzieningen voor verblijf een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Voor de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is een ontheffing van hogere grenswaarden aangevraagd voor de geveldelen van de gevoelige objecten waar de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt (zie bijlage 10). De gemeente heeft een ontwerpbesluit Hogere grenswaarde geluid genomen. Het besluit is toegevoegd als bijlage 11 van de toelichting. De hogere waarde procedure loopt parallel met de bestemmingsplanprocedure. In de regels wordt een bepaling opgenomen die de realisatie van een geluidluwe binnen- en buitenruimte verplicht (voorwaardelijke verplichting). Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar geluidwering van de gevels.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar met betrekking tot wegverkeerslawaai.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij

nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het plangebied ligt nabij een doorgaande weg in Best. Ter plaatse is een variëteit aan functies aanwezig, waaronder woningen, bedrijvigheid tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel.

In dergelijke 'gemengde gebieden' gelden in de VNG-publicatie afwijkende normen ten opzichte van andere gebieden. Vestiging van milieuhinderlijke functies wordt beoordeeld aan richtafstanden, maar deze richtafstanden mogen een stap terug worden gedaan.

Voor artspraktijken en klinieken geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid (0 meter in een gemengd gebied SBI-2008 8621, 8622). De grens van de inrichting wordt bepaald door de rand van de bestemming 'Maatschappelijk'. De afstand van het gezondheidscentrum tot omliggende gevoelige objecten (bestaande woningen) bedraagt ten minste 20 meter. Daarvoor is de afstand gemeten tussen de rand van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' tot de voorgevels van omliggende woningen/gevoelige objecten. Aan de richtafstand wordt voldaan. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige objecten.

Voor maatschappelijke voorzieningen voor verblijf geldt geen richtafstand, dit is een gevoelige functie. Deze belemmeren de bestaande omliggende bedrijfsfuncties niet. Bestaande gevoelige objecten zijn dichterbij gelegen dan de beoogde maatschappelijke voorzieningen voor verblijf.

Binnen het plangebied is de afstand van het gezondheidscentrum tot de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf 21 meter. Dit is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak. De parkeerplaats maakt echter ook onderdeel uit van de inrichting, en is voor het aspect geluid met een afstand van 30 meter maatgevend (10 meter in een gemengd gebied – SBI-2008 code 5221). De parkeerplaats wordt eveneens gebruikt voor de woonfunctie. Derhalve wordt afgeweken van de richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat is zodoende verzekerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Ter plaatse van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunning plichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling en conclusie

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de risicokaart geraadpleegd. Uit de beoordeling van de risicokaart en in de informatie van de gemeente blijkt dat binnen een straal van 300 meter van het plangebied geen risicobronnen voorkomen.

5.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 4 kilometer van de A58 en tussen de 200 en 995 meter van het spoor. Voor de snelweg geldt een invloedsgebied van 4 kilometer en voor het spoor geldt een invloedsgebied van 995 meter. Het plangebied ligt niet binnen andere invloedsgebieden van risicobronnen. Omdat het plangebied binnen de invloedsgebieden van de A58 en het spoor is gelegen dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient een korte verantwoording te worden opgesteld. In de verantwoording dient te worden

ingegaan op enerzijds de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de betreffende spoorweg of autosnelweg. Anderzijds dient in te worden gaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de spoorweg of autosnelweg een ramp voordoet.

Met risicocommunicatie wordt de zelfredzaamheid van de inwoners verbeterd. De maatschappelijke voorzieningen voor verblijf worden gerealiseerd met afsluitbare ventilatie en goede detaillering, waarmee vluchtmogelijkheden/schuilmogelijkheden worden gemaakt. Dit is in het bijzonder het geval bij een toxisch scenario.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt het standaardadvies van de veiligheidsregio geraadpleegd. Er wordt actief gecommuniceerd met bewoners over de risico's van gevaarlijke stoffen. Omwonenden wordt verteld hoe zij dienen te handelen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO worden toegepast. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan ervanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. De veiligheidsregio adviseert extra controles te doen bij de uitvoering van bouwvergunningen op detaillering van ramen en gevels. Er moeten voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn nabij het plangebied. In het geval van een brand hebben de bewoners in elk geval de beschikbaarheid van 60 m³/h aan bluswater binnen een afstand van maximaal 225 meter.

5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10⁻⁶ risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10⁻⁶ contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling en conclusie

Vlak ten westen van het plangebied is een brandstofleiding van defensie aanwezig. Voor de buisleiding geldt een groepsrisico 10⁻⁶ van 0 meter. Er bestaan geen risico's met betrekking tot de aangegeven leiding.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze

'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel is na een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer opgenomen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen. Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor PM10 en NO₂. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet de gemeente in die situaties de locatiekeuze goed motiveren; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant

De provinciale werkgroep Luchtkwaliteit en Gezondheid heeft de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' voorbereid. Het doel van deze werkgroep, waartoe de B5 gemeenten, Waalre, Walkenswaard en Best behoren, de Omgevingsdiensten en de GGD. De Handreiking gaat verder in de bescherming van kwetsbare groepen mensen dan de bij AMvB gevoelige bestemmingen.

De Handreiking is door het college van burgemeester en wethouders van Best in juli 2014 als beleidsregel vastgesteld. De Handreiking streeft gezondheidswinst na voor kwetsbare groepen (kinderen, zieken en senioren). In de Handreiking is geregeld dat binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van drukke gemeentelijke/provinciale wegen geen nieuwe 'luchtgevoelige' objecten kunnen worden ontwikkeld, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen, ook al is er geen sprake van een normoverschrijding. Deze Handreiking geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening', waarbij wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren.

Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020

De gemeente Best heeft op 15 september 2015 het 'Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020' vastgesteld. Dit Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 is een vervolg op het Inventarisatierapport Luchtkwaliteit 2008 en het Luchtkwaliteitsplan 2009 en geeft invulling aan de daarin gestelde doelen. Tevens geeft het invulling aan het beleidsakkoord 2014-2018 en het Milieubeleidsplan dat de raad heeft vastgesteld. Met het Uitvoeringsprogramma Lucht wil de gemeente met maatregelen bereiken dat:

- De concentratie (ultra)fijnstof (PM10; PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) onder de wettelijke norm blijft;
- Luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- Kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen, in casu drukke (snel)wegen;
- Door communicatie, voorlichting, acties en maatregelen de bijdrage van inwoners, bedrijven en gemeente zorgen dat de luchtkwaliteit blijft verbeteren.

Het Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 verplicht toetsing aan wettelijke regels, door middel van toetsing aan het Besluit en regeling NIBM. Tevens verplicht het beleid een toetsing van nieuwe ruimtelijke plannen aan een 'goede ruimtelijke ordening' volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het toetsingskader hiervoor betreft de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant'.

Beoordeling effect plan op omgeving

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Dit is tevens aangetoond met de NIBM-tool. Daarbij is een schatting gemaakt van de verkeersgeneratie van het plan op basis van kengetallen voor verkeersgeneratie uit het CROW. Daarbij is uitgegaan van de gebiedskenmerken 'rest bebouwde kom' en een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Hierna is een overzicht gemaakt van de verkeersgeneratie per functie.

Berekening verkeersgeneratie			
Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Gewenste situatie	Verkeersgeneratie
Gezondheidscentrum	18,2 mvt/etmaal per behandelkamer	15 behandelkamers	273 verkeersbewegingen
Apotheek	136 mvt/etmaal per apotheek	1 apotheek	136 verkeersbewegingen
Verpleeg- en verzorgingstehuis	2,5 mvt/etmaal per verblijfsruimte	24 verblijfsruimten	60 verkeersbewegingen
Totaal			469 verkeersbewegingen

Navolgend is de NIBM-tool ingevuld, waarmee een worst-case scenario berekening van de verslechtering van de luchtkwaliteit van het extra verkeer als gevolg van het plan. Als jaar van planrealisatie is het jaar 2020 als uitgangspunt genomen. Van alle voertuigbewegingen is naar schatting 1% van alle voertuigbewegingen afkomstig van vrachtverkeer. Uit de NIBM-berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de effecten van het plan op de luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		469
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,33
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (bron: NIBM-tool, 2018).

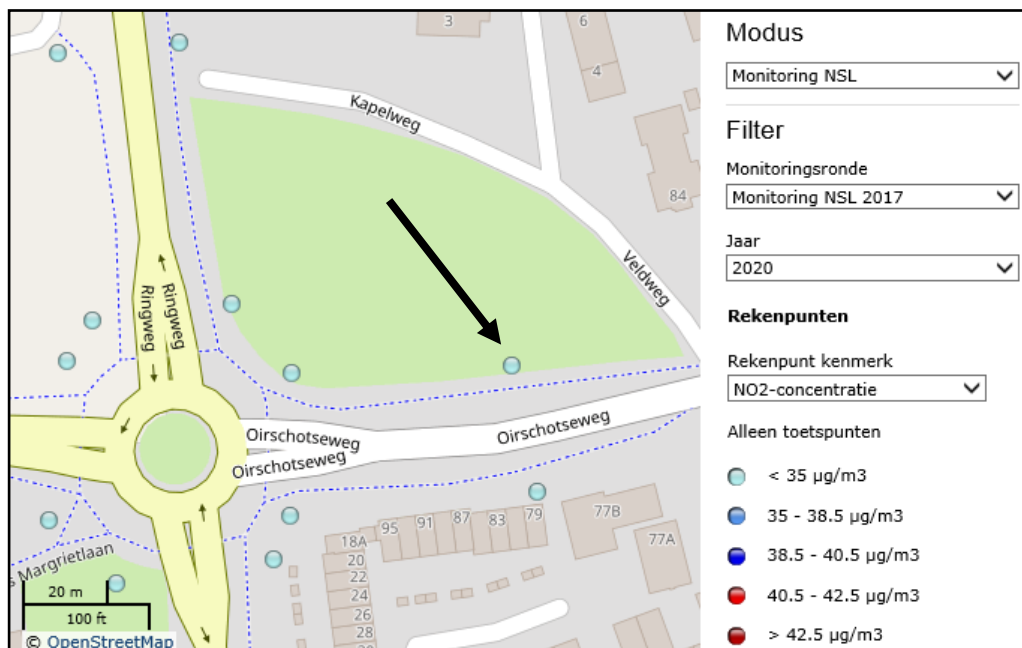
Beoordeling woon- en leefklimaat

Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van actuele metingen van de NSL monitoringstool¹. Als toetsingspunt gekozen voor de het meetpunt aan de noordzijde van de Oirschotseweg. Dit meetpunt ligt bijna op de plek van waar de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf worden gerealiseerd. Als jaar is gekozen voor 2020, omdat de planrealisatie dan zal geschieden. De gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) bedraagt 19,1 µg/m³ (zie navolgende tabel). De gemiddelde concentratie fijnstof bedraagt 20,4 µg/m³. Grenswaarden voor een jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. De grenswaarde voor een jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³ wordt eveneens niet overschreden. De gemeten waarden liggen ver onder de grenswaarden. Op basis van de gegevens van de NSL-monitor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Kenmerken	Concentraties		
	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2.5}
Totale concentratie [µg/m ³]	19.103	20.368	12.748
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	8.017	-
GCN achtergrondconcentratie [µg/m ³]	16.3	19.7	12.5

Concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2.5}). Bron: nsl-monitoring.nl, 2017.

¹ www.nsl-monitoring.nl/viewer

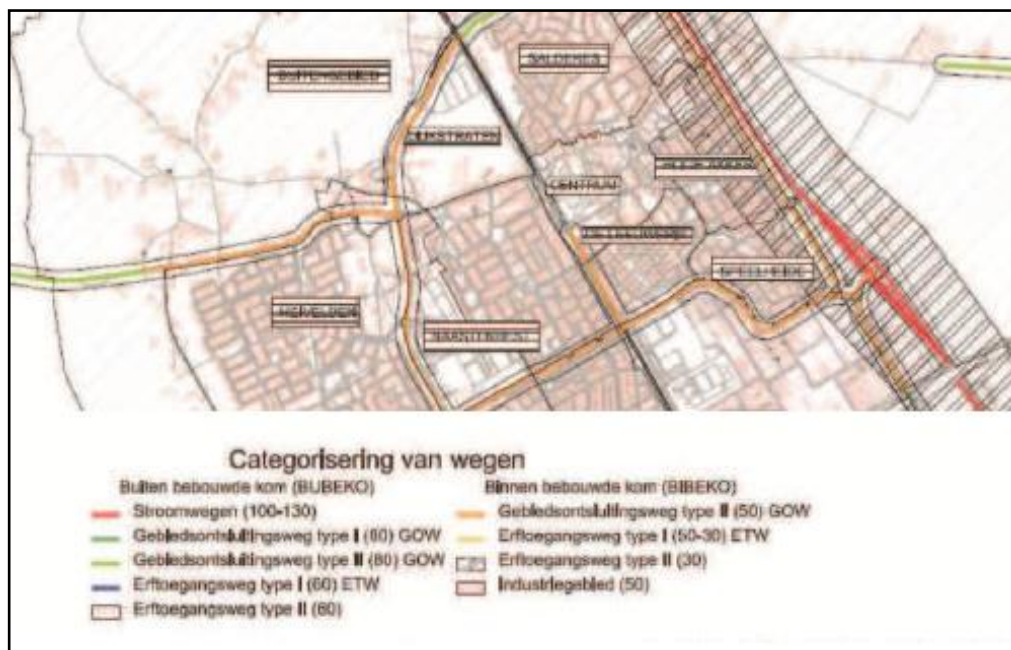


Toetsingspunt stikstofdioxide en fijn stof concentraties nabij maatschappelijke voorzieningen voor verblijf.
Bron: nsl-monitoring.nl, 2017.

Het Besluit gevoelige bestemmingen bepaalt dat binnen een onderzoekszone van 50 meter bij provinciale wegen niet gebouwd mag worden. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Het Besluit gaat niet over woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom blijft het belangrijk om de blootstelling aan luchtverontreiniging te beoordelen ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

De Handreiking van de provincie Noord-Brabant bepaalt dat luchtgevoelige objecten nabij drukke wegen goed moeten worden onderbouwd. De gemeente Best heeft de aanwijzing van de drukke wegen als volgt bepaalt. Voor de gemeente Best betreffen de stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen type 1 en type 2 drukke wegen.

De stroomwegen zijn gericht op een zo veilig en betrouwbaar mogelijke afwikkeling van relatief grote hoeveelheden verkeer met een hoge (gemiddelde) snelheid. De gebiedsontsluitingswegen betreffen wegen die er enerzijds op zijn gericht het verkeer zo snel mogelijk op het stroomwegennet te krijgen, anderzijds dienen zij ertoe gebieden als woonwijken en bedrijventerreinen vlot te ontsluiten. Navolgend wordt het 'Stappenplan procedures ruimtelijke plannen handreiking gevoelige bestemmingen' doorlopen.



Categorisering van wegen met het plangebied aangegeven met een blauwe ster.

Bron: Uitvoeringsprogramma luchtkwaliteit 2015-2020, gemeente Best.

Met onderhavig plan is sprake van realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het plangebied ligt om preciezer te zijn aan een gebiedsontsluitingsweg type II, de Ringweg, waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van 50 km/u. Voor deze wegen geldt een minimaal te hanteren afstand van 50 meter vanwege het effect van uitlaatgassen op de luchtkwaliteit. Daarmee is sprake van een aandachtlocatie. Bij de planvorming is bewust rekening gehouden met een zo groot mogelijke afstand van de gevoelige objecten tot de Ringweg. Vandaar dat de bouwmassa met de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf in het oostelijk deel van het plangebied is gerealiseerd. De afstand van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functies tot en met de as van de Ringweg bedraagt ongeveer 68 meter. De gevoelige functies, de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, worden met andere woorden niet gerealiseerd binnen 50 meter van de Veldweg.

Het NSL bevat maatregelen die of de uitstoot (emissie) van schadelijke stoffen beperken of die de blootstelling (immissie) verminderen. Het gaat daarbij om fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Voor deze twee stoffen is het halen van de grenswaarden uit de Europese richtlijn luchtkwaliteit een (toekomstig) probleem. Alle andere stoffen die genoemd zijn in die richtlijn vormen in Nederland geen probleem. Met de zogeheten 'Maatregelenmix' van het CROW kunt u gericht zoeken naar een maatregel die passend is bij de locatie en de aard van de overschrijding van de grenswaarde. In essentie gaat het om twee typen maatregelen:

1. Emissie beperkende maatregelen;
2. Immissie beperkende maatregelen.

Type	Voorbeelden	Type	Voorbeelden
1) Emissie beperken	Doorstroming op wegen verbeteren	2) Immissie beperken	(Geluid-)schermen langs en/of overkapping van (snel-)wegen
	Openbaar vervoer verbeteren		Aanleg van rondwegen om dorpen/steden
	Milieuzone voor vrachtverkeer		Aanleg van groen langs wegen
	Schone gemeentelijke voertuigen		Goede ruimtelijke ordening: kwetsbare groepen niet vlak bij wegen en bronnen situeren
	Bij aanbesteding van diensten emissie-eisen stellen		

Voorbeelden van emissie beperkende en immissie beperkende maatregelen. Bron: CROW, 2018.

De gemeente Best treft emissie beperkende maatregelen door ten eerste de doorstroming op doorgaande wegen te verbeteren door middel van de plaatsing van een rotonde op de kruising van de Ringweg en de Oirschotseweg. In het plangebied wordt groen gerealiseerd rondom de nieuwe bouwmassa's.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het plan aandacht is besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de eisen grenswaarden zoals gesteld in het 'Besluit luchtkwaliteit'. Tevens voldoet het plan aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen' de provinciale Handreiking en het 'Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020' van de gemeente Best. In het bestemmingsplan wordt een groenbestemming opgenomen ter realisatie van groenvoorzieningen.

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Voor zover bekend zijn er geen belemmeringen met betrekking tot kabels en leidingen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt een KLIC-melding gedaan.

Conclusie

Er zijn vooralsnog geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.12 Explosiegevaar

Toetsingskader

Voor de gehele gemeente Best is in 2011 een Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat in Best tijdens de Tweede Wereldoorlog, in de maanden september en oktober 1944, zware gevechten hebben plaatsgevonden tussen geallieerde en Duitse eenheden.

Beoordeling

REASeuro heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag in acht moet worden genomen. De belangrijkste resultaten van deze onderbouwing worden onderstaand besproken. De volledige onderbouwing is als bijlage 12 opgenomen.

Het plangebied ligt in een gebied dat verdacht is op de aanwezigheid van Niet gesproken explosieven (NGE). Er ontstaat bij het realiseren van het plan daarom mogelijk een verhoogd risico voor de arbeidsveiligheid en openbare veiligheid. Om de veiligheid te waarborgen, kan opsporing van achtergebleven NGE noodzakelijk zijn.

Met een zogenaamde Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) wordt de mogelijke aanwezigheid van explosieven onderzocht. Geadviseerd wordt het gehele plangebied op de aanwezigheid van NGE te onderzoeken en vrij te geven. De opsporing dient zich te richten op handgranaten, munitie voor granaatwerpers, raketten en geschutmunitie met een kaliber vanaf 5cm t/m 15 cm. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd tot de maximale penetratiediepte van 1,5 m beneden maaiveld. Als opsporingsmethode is computerondersteunende oppervlakedetectie met een passief detectiesysteem de best toepasbare methode. De PRA is toegevoegd als bijlage 13.

Conclusie

Het aspect 'Niet Gesprongen Explosieven' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voorafgaand de omgevingsvergunning-aanvraag dienen mogelijk maatregelen te worden getroffen om het plan veilig te realiseren. Bij de uitvoering van het explosievenonderzoek wordt het advies uit de PRA overgenomen.

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling

moet plaatsvinden. De vormvrije er-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de bouw van 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf en de realisatie van een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde beschouwingen blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Met een Aerius berekening is geoordeeld of er nadelige effecten kunnen zijn vanwege stikstofdepositie ten gevolge van de planontwikkeling. Uit de resultaten blijkt dat er geen gevolgen zijn voor Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is tevens geen Rijksmonument gelegen. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

Conclusie

Zoals blijkt uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. In principe zijn geen gebouwen toegestaan binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, met de daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De plek voor het gezondheidscentrum en de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf is met functieaanduidingen aangegeven. Tevens is de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In het gebouw van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf dient ten minste één geluidsluwe binnenruimte te worden gerealiseerd alsmede één geluidsluwe buitenruimte.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeven van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten.

Het in gebruik nemen van bebouwing is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening met een inhoud van ten minste 170 m³ wordt gerealiseerd én door middel van een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA), en eventuele opsporingswerkzaamheden, aangetoond is dat de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) is uitgesloten.

Artikel 9 Algemene procedureregels

In dit artikel staat geschreven welke procedure van toepassing is op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is

niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen Veldweg'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het ruimtelijk plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe hoofdgebouwen met in één gebouw 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf en in het tweede gebouw een gezondheidscentrum. Derhalve is het plan exploitatieplichtig. De gemeente Best sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst vast, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten worden vastgelegd. De exploitatie is op deze manier verzekerd. De ontwikkelingskosten worden door de initiatiefnemer gedragen.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van de exploitatiekosten verzekerd.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van

legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.2 Inspraak

De initiatiefnemer organiseert een informatiebijeenkomst voor omwonenden van het plangebied op woensdag 14 maart 2018 om 19:30 in zalencentrum Prinsenhof aan de Hoofdstraat 43 te Best. Tijdens de bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan nader toegelicht en vertaald naar de wijze waarop het plan is bestemd. Bezoekers kregen na deze presentatie de gelegenheid om vragen te stellen over het plan. Tijdens de bijeenkomst zijn er geen vragen en/of opmerkingen geplaatst die gevolgen hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan. Een verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 15.

8.3 Ontwerp

Omwille een procedurele fout is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 12 december 2018 tot en met dinsdag 22 januari 2019 voor een tweede maal ter inzage gelegd. Appellanten die een zienswijze hebben ingediend op het eerste ontwerp bestemmingsplan, zijn per brief geïnformeerd dat zij opnieuw in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen in te dienen op het plan. Bijgaand de brief is een 'overzicht van de verwerking van zienswijzen m.b.t 1^e ontwerp bestemmingsplan "Gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen Veldweg"' toegevoegd. In dat rapport is uitgelegd op welke wijze zienswijzen al dan niet verwerkt zijn in het tweede ontwerp bestemmingsplan. Tevens is een overzicht van ambtshalve wijzigingen gepresenteerd.

De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in de *Nota zienswijzen en evt. ambtshalve wijzigingen*, welke nota (met bijbehorende bijlagen) is bijgesloten als bijlage 17.

8.4 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van maandag 17 juni 2019.

Bijlagen

