



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Multifunctionele accommodatie Dijkstraten, Best

Gemeente Best

Datum: 27 januari 2020

Projectnummer: 180540

ID: NL.IMRO.0753.bpdijkstratenMFA-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu en omgevingsaspecten	13
5	Wijze van bestemmen	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Verbeelding	14
5.3	Regels	14
6	Uitvoerbaarheid	16
6.1	Economische uitvoerbaarheid	16
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Dijkstraten' is bedoeld voor een nieuwe woonwijk. Onderdeel van deze woonwijk is de realisatie van een onderwijsvoorziening, gecombineerd met zorgwoningen. Hiertoe is in het geldende bestemmingsplan 'Dijkstraten' op de beoogde locatie aan de straat 'Rond de Klomp' de aanduiding 'onderwijs' opgenomen. De functionele mogelijkheden die deze aanduiding biedt (zorgwoningen en onderwijs) zijn echter niet toereikend voor de beoogde multifunctionele wijkvoorziening die op deze plek gewenst is. Naast onderwijs en zorgwoningen waren hier ook aanverwante functies voorzien, zoals kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en sociaal medische voorzieningen. De huidige aanduiding 'onderwijs' is hiervoor niet toereikend. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en bedoelde functies ondergebracht onder de aanduiding 'maatschappelijk'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de nieuwe in aanbouw zijnde woonwijk, Dijkstraten. Ten noorden van het plangebied wordt op het moment woningbouw gerealiseerd. Op de gronden ten westen van het plangebied worden in de toekomst ook woningen gerealiseerd. De straat 'Rond de Klomp'/'Koppelboer' wordt de ontsluitingsweg van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied zijn momenteel twee bedrijven gevestigd. Tot slot zullen de gronden aan de oostzijde ook worden ingericht met woningbouw. Op de afbeelding hieronder wordt het plangebied weergegeven ten opzichte van de omgeving en het plangebied op detailniveau.

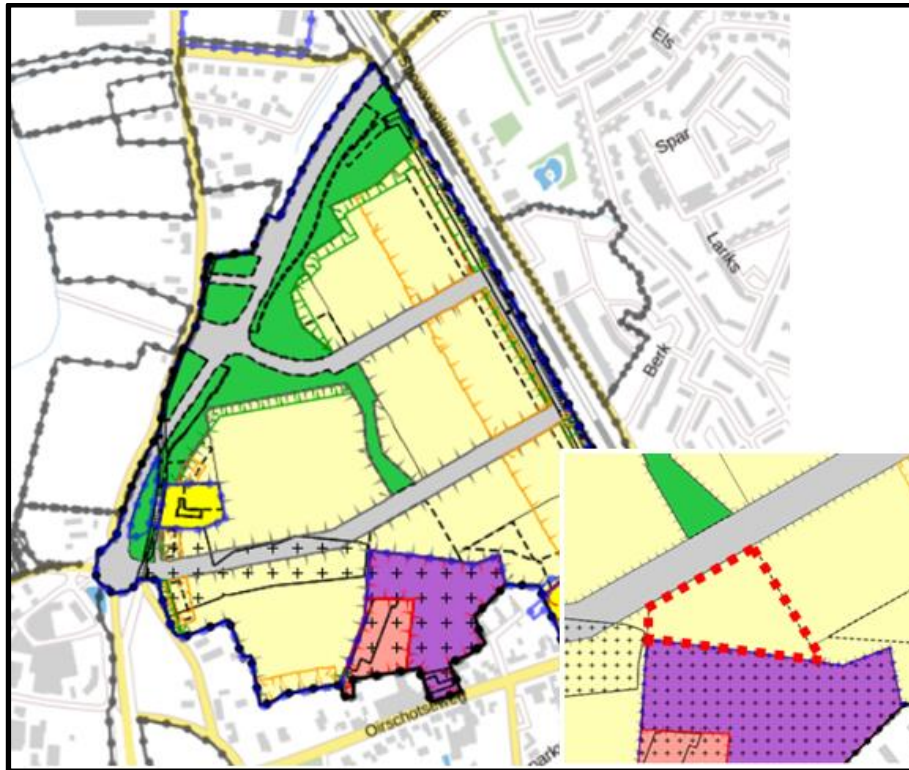


Globale ligging plangebied met detail plangebied

(bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Dijkstraten' is door de raad van de gemeente Best op 26 september 2011 vastgesteld.



Verbeelding bestemmingsplan 'Dijkstraten'

(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Dijkstraten' hebben de gronden de bestemming "Woongebied-3" met de functieaanduiding 'onderwijs'. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'gezamenlijke woongebieden' opgenomen.

Binnen de bestemming zijn woningen mogelijk, maar door de functieaanduiding ook een onderwijsvoorziening en zorgwoningen. Voor alle woongebieden binnen het vigerende bestemmingsplan geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - gezamenlijke woongebieden' met de volgende regeling:

- a Het totaal aantal woningen mag niet minder bedragen dan 600 en niet meer bedragen dan 790;
- b Het aandeel van de woningen in de sociale sector (huur en koop) mag niet minder bedragen dan 32% van het maximum aantal woningen.

De beoogde bredere functie dan uitsluitend onderwijs past niet binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan. Ook geeft het bestemmingsplan geen mogelijkheid om van de geldende bestemmingsomschrijving af te wijken. Om binnen de aanduiding onderwijs meerdere maatschappelijke functies toe te staan is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 beschrijft de Ladder voor duurzame ontwikkeling en hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving en plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van Best aan de straat 'Rond de Klomp' en maakt onderdeel uit van een uitbreidingsgebied van de kern Best. Het agrarische gebied tussen de Ringweg en de Oirschotseweg wordt momenteel getransformeerd naar voornamelijk woningbouw. Het is de bedoeling dat in het gebied maximaal 790 woningen gerealiseerd zullen worden. Ten noordwesten van het gebied is, aan de andere zijde van de Ringweg, eveneens woningbouw voorzien in het nieuwe woongebied Aarlesche Erven.

Ten zuiden van het plangebied is momenteel een bedrijf gevestigd in houtbewerking, met daarnaast het braakliggende terrein waar voorheen de Karwei was gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee op deze locaties eveneens woningbouw gerealiseerd kan worden.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal geel gemarkeerd) (Bron: PDOK)

Onderhavig plangebied is momenteel nog braakliggend terrein en diende voorheen als agrarisch gebied. Het perceel maakt kadastraal onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend Best sectie E nummer 05769.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is de toegestane onderwijsfunctie binnen het plangebied te verbreden naar een multifunctionele accommodatie. Binnen het gebouw moeten in ieder geval de volgende functies gehuisvest kunnen worden:

- school;
- kinderopvang/peuterspeelzaal;
- buitenschoolse opvang;
- buurt activiteiten;
- sociaal-medische voorzieningen, waaronder in ieder geval een buurthuis en/of voorzieningen gericht op jeugdgezondheidszorg.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt in plaats van de functieaanduiding 'onderwijs' de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, zodat bovengenoemde functies juridisch/planologisch verankerd worden.

Functionele uitgangspunten

In het plangebied zijn ten eerste reguliere woningen mogelijk. Door de aanduiding zijn ook de beoogde multifunctionele accommodatie, alsmede de planologisch reeds toegestane zorgwoningen mogelijk. Het plangebied biedt daarmee ruimte voor diverse voorzieningen die noodzakelijk zijn in een nieuwe woonwijk. Zoals al eerder aangegeven maakt het plangebied deel uit van een uitbreidingslocatie. Het functionele programma is als zodanig opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Qua ruimtelijke uitgangspunten (aantallen, locatie, maatvoering) is aangesloten op de planologische regeling zoals reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan Dijkstraten.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook uitsluitend voorzien in een functionele verbreding van de mogelijkheden op deze locatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuur Netwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofd-spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij Natuur Netwerk Nederland en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Het huidige plan maakt een onderwijsfunctie reeds mogelijk. Jeugd- en onderwijs gerelateerde voorzieningen waren hier altijd al bedoeld, om zo een gebouw met een centrale wijkfunctie te creëren. De aanduiding 'onderwijs' uit het geldende bestemmingsplan was hier niet duidelijk in. Deze omissie wordt met voorliggend plan hersteld. Het plan gaat niet gepaard met een nieuw beslag op de ruimte. Om die reden is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het Rijksbeleid

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie voor haar grondgebied vastgesteld. In de omgevingsvisie streeft de provincie naar een toekomst bestendige leefomgeving. De provincie heeft de omgevingsvisie opgesteld in de omgevingswet gedachte. De kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen met elkaar in samenhang te brengen is de doelstelling.

In de omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal met vier elementen:

- water;
- aarde
- lucht; en
- vuur (energie).

Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven, zijnde:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

In de omgevingsvisie wordt aangesloten op de mondiale doelstellingen. Om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en te ontwikkelen zal de ruimtelijke ordening dienend worden aan de te behalen maatschappelijke doelstellingen.

In het middel van Brabant heeft een sterk samenhangend interstedelijk netwerk: De Brabantse Mozaïk Metropool. Dit is het gebied tussen Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. De provincie wil in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof zijn. Daar dient gezamenlijk aan gewerkt te worden.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de provinciale belangen en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2014 (zoals vastgesteld in maart 2014). Diverse wijzigingsverordeningen hebben tot de geconsolideerde verordening ruimte Noord-Brabant geleidt.

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

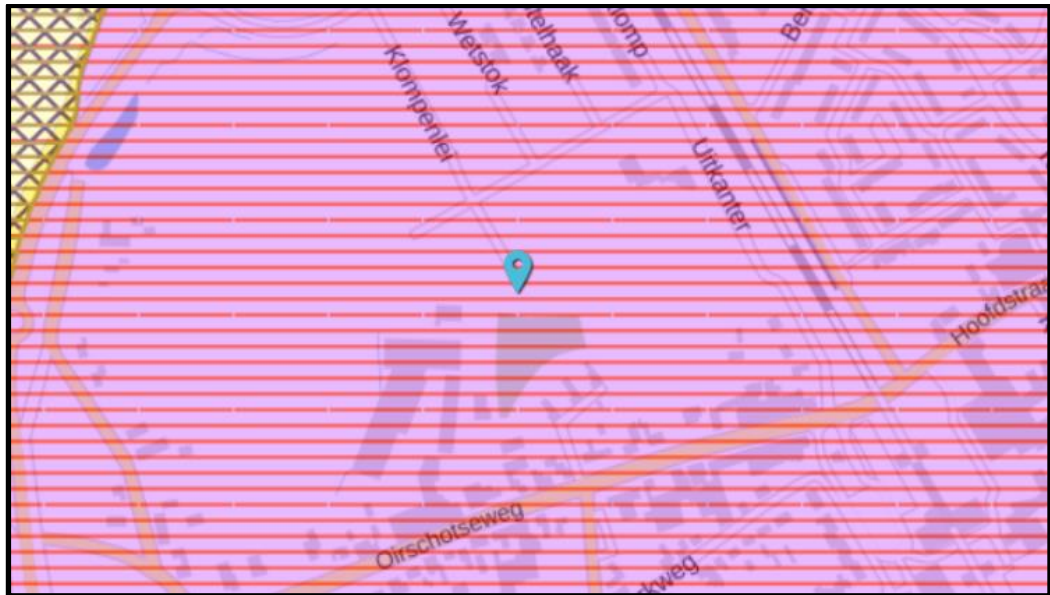
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing

Op de integrale verbeelding van de Verordening ruimte Noord-Brabant is aangegeven dat het plangebied uitmaakt van:

- *Integrale plankaart met structuren en aanduidingen:*
 - algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
 - algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen
 - algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
 - aanduiding Stalderingsgebied
 - structuur-Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- *Themakaart stedelijke ontwikkeling*
 - structuur-Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- *Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines*

Voor het plangebied zijn enkel de kaarten van belang betreffende de ruimtelijke kwaliteit en Structuur-Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. De algemene regels ten aanzien van veehouderijen en mestbewerking, agrarische ontwikkeling en windturbines kunnen gezien de aard van de geldende bestemming en beoogde ontwikkeling (multifunctioneel maatschappelijke accommodatie en zorgwoningen) buiten beschouwing worden gelaten.



*Uitsnede integrale plankaart Verordening Ruimte Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied
(Bron: Provincie Noord-Brabant)*

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen. Plannen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij van toepassing.

De toekomstige functie (een multifunctioneel maatschappelijk gebouw) gaat een belangrijke functie vervullen voor de omgeving. Rondom het plangebied zijn nieuwe woongebieden gepland. De verschillende maatschappelijke functies worden geconcentreerd op één plek, zodat er geen versnippering van maatschappelijke functies ontstaat; dit is bevorderlijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een brede bestemming draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendig gebruik van de nieuwbouw en daarmee aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuur-Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn.

Het plangebied lag reeds in het bestemmingsplan 'Dijkstraten' waarin een uitbreidingslocatie juridisch/planologisch is geregeld. Met onderhavig plan wordt enkel een verbreding van de maatschappelijke functies geregeld. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie centraal gelegen en goed ontsloten waardoor bereikbaarheid gegarandeerd blijft.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

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



Kaart Structuurvisie Best 2030 (plangebied globaal aangeduid met rood kader)

Toetsing

In het plangebied worden verschillende maatschappelijke functies gebundeld en gehuisvest. Op de locatie kunnen ook buurtverenigingen een plek krijgen. Met de verbreding van functies op deze locatie wordt dit een plek waar verschillende leeftijdsgroepen bij elkaar komen. Dit zorgt voor verbondenheid van de uitbreidingslocatie 'Dijkstraten'.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4 Milieu en omgevingsaspecten

In het bestemmingsplan 'Dijkstraten' dat door de gemeenteraad Best is vastgesteld op 26 november 2011 en geheel onherroepelijk is, zijn reeds alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor onder andere het realiseren van een onderwijsgebouw binnen het plangebied beoordeeld en passend bevonden voor de locatie.

Het gaat hierbij om onder andere de volgende milieu- en omgevingsaspecten:

- Geluid;
- Water;
- Bodem;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Verkeer en parkeren
- Flora en fauna;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Duurzaamheid;
- Kabels en leidingen; en
- m.e.r-beoordeling.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen relevante nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk gemaakt, die invloed hebben op de reeds gedane onderzoeken. Om deze reden is onderzoek naar bovenstaande milieu-en omgevingsaspecten niet opnieuw noodzakelijk.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Multifunctionele accommodatie Dijkstraten, Best" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het betreft hier een ontwikkelingsgericht plan. De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en specifieke gebruiksregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3.1 Bestemmingen

De regels die gelden voor een bestemming kennen allemaal een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving.

Toelichting bestemmingsregels

Bestemming Woongebied

De bestemming Woongebied is een globale bestemming met een directe bouwtitel ten behoeve van het woongebied. De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen. Bovendien is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een school met kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en sociaal-medische voorzieningen waaronder in ieder geval een buurthuis en/of voorzieningen voor jeugdgezondheidszorg toegestaan. Tevens zijn zorgwoningen toegestaan.

De regels gelden voor het bouwen van gebouwen zijn, dat het gehele aanduidingsvlak voor niet meer dan 60% bebouwd mag zijn. Daarnaast geldt dat de afstand tot de voorste perceelgrens niet minder dan 0,5 meter mag zijn en de bouwhoogte van een gebouw mag de maximale hoogte van 12 meter niet overschrijden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook gebonden aan een viertal regels.

Toelichting algemene regels en overgangs- en slotregels

De algemene regels kennen alleen de anti-dubbeltelregel. In het bestemmingsplan 'Dijkstraten' zijn voor het gehele gebied de woningbouwafspraken vastgelegd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – gezamenlijke woongebieden'. Deze zijn in voorliggend plan overgenomen c.q. van toepassing verklaard in artikel 3.4.1.

Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen, die bescherming bieden voor ontwikkelingen die reeds onder het oude regime zijn gerealiseerd of vergund en nu strijdig zijn met onderhavig plan. Ten slotte is de naam van het bestemmingsplan in de regels vastgelegd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is *niet* verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan voert de gemeente een eigen grondexploitatie. In 2018 is het exploitatieplan voor het woongebied 'Dijkstraten' dat ook is verankerd in het bestemmingsplan 'Dijkstraten' herzien in het exploitatieplan "Dijkstraten, herziening 2018. Het plangebied behoort tot laatst genoemd exploitatieplan. Het verhaal van kosten is derhalve verzekerd via de uitgifte van grond.

Het plan 'Multifunctionele accommodatie Dijkstraten, Best' is financieel-economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.8, eerste lid Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Multifunctionele accommodatie Dijkstraten, Best' van 9 oktober 2019 tot en met 19 november 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.