

Bestemmingsplan

“Eindhoveneweg- Zuid 77”
NL.IMRO.0753.bpeindhwegzuid77-VG01



11 september 2017

COLOFON:

Opsteller: Buro voor architectuur en stedenbouw
de Bie + de Bie, mevr. E. de Bie

Projectnummer: 2015-ro/Kessel

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Wettelijk en formeel kader	4
1.3.	Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	6

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	13

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2	Flora en fauna	22
4.3	Bodem	25
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Kabels en leidingen	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Water	33
4.10	Verkeer en parkeren	35

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1	Planstukken	36
5.2	Toelichting op analoge verbeelding	36
5.3	Toelichting op de regels	36
5.4	Toelichting op de bestemming	38

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Hoofdstuk 7. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure

Regels en bijlage behorende bij regels

Bijlagen: separaat

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Infiltratieonderzoek

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 7: LIR-berekening

Bijlage 8: Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 9: Advies veiligheidsregio

Bijlage 10: Brief t.b.v. gevelisolatie n.a.v. verbreding A2 met kenmerk PU14-08424

Bijlage 11: Nota Vooroverleg Bestemmingsplan 'Eindhovenseweg-Zuid 77'

Bijlage 12: Correspondentie Rijksoverheid inz. Externe Veiligheid

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van de Eindhovenseweg-Zuid 77 in Best is de feitelijke situatie niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Rijksweg 2 Best/ Zuid. Conform het vigerende bestemmingsplan is hier de bestemming „Tuin“ van kracht, terwijl het perceel gebruikt wordt om te wonen. Dit gebruik is bekend bij de gemeente Best en er wordt niet handhavend opgetreden. Ten oosten van de woning aan de Eindhovenseweg-Zuid 77 is de bestemming „Manege“ van kracht. Hier is echter geen manege gerealiseerd. De actualisatie van het bestemmingsplan is een goede gelegenheid om de woning planologisch-juridisch vast te leggen en de bestemming „Manege“ ter plaatse op te heffen en zo de planologische en de feitelijke situatie op elkaar af te stemmen.

Thans zijn de gronden gelegen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Rijksweg 2 Best/ Zuid. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.



Ligging plangebied

1.2. Wettelijk en formeel kader

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige toelichting voorziet hierin.

1.3. Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk nivo weer. In hoofdstuk 4 komen alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten aan bod zoals archeologie, geluid, lucht, flora en fauna etc. Hoofdstuk 5 betreft de juridische vormgeving. In hoofdstuk 6 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure ten behoeve van het bestemmingsplan en de reacties op het bestemmingsplan naar aanleiding van deze procedure.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Eindhovenseweg-Zuid en ten westen van de Rijksweg A2. Ten westen van het plangebied is al een woonfunctie aanwezig (Eindhovenseweg-Zuid 75). Het plangebied is kadastraal bekend als sectie B, perceelsnummers 2613, 2684, 2685 en 2695 (gemeente Best).

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Best. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door gronden met de bestemmingen 'Water', 'Groen', 'Bos' en 'Wonen' (Eindhovenseweg 73A) allen gelegen in bestemmingsplan Koekoekbos, Villawijk e.o. Ten zuiden bestaat de grens uit het perceel behorende bij het bedrijf Theo van de Loo dat hier tijdelijk is gevestigd. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel behorende bij de woning aan de Eindhovenseweg-Zuid 75.

In de huidige, bestaande situatie wordt het plangebied al gebruikt ten behoeve van een woning. Deze woning is hier niet legaal gerealiseerd. De gemeente Best treedt niet handhavend op tegen de bewoning (brief van 11 maart 1999 – kenmerk VROM/FV/JvG-99AM16/35502). Tevens heeft de gemeente Best aangegeven medewerking te willen verlenen aan de legalisering van de woning, onder voorwaarde dat de aangrenzende bestemming „Manege“ met de bijbehorende bouwmogelijkheden komt te vervallen (per brief van 27 juni 2012 door de gemeente Best medegedeeld). Op 27 maart 2014 heeft eveneens de provincie Noord-Brabant hiermee ingestemd

De eigenaar van de betreffende gronden kan zich hierin vinden.

2.2 Projectprofiel

Woning Eindhovenseweg-Zuid 77

De woning aan de Eindhovenseweg-Zuid 77 is hier ongeveer 20 jaar geleden gebouwd. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. De percelen met nummer 2684 en 2613 worden geheel gebruikt voor de woonfunctie, tuin en ontsluiting van de woning op de Eindhovenseweg-Zuid.



Bestemming 'Manege'.

De oppervlakte van de geldende bestemmingsgrens „Manege“ is ongeveer 8.400 m². Momenteel is hier geen bebouwing aanwezig en worden de gronden niet gebruikt ten behoeve van een manege of een andere vorm van paardenhouderij. De gronden worden thans gebruikt als weiland.

Op basis van het bestemmingsplan Rijksweg 2 Best/ Zuid - vastgesteld door de gemeenteraad van Best op 24 maart 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 juni 1987 - zou hier dus een manege inclusief bebouwing van 2.300 m² kunnen worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een nokhoogte van maximaal 8,50 meter.

Ten opzichte van de huidige situatie worden geen aanpassingen en/of wijzigingen in het feitelijk grondgebruik en/of de bestaande bebouwing doorgevoerd.

Om de gewenste woonbebouwing planologisch-juridisch vast te leggen, zal de vigerende bestemming Tuin gewijzigd worden in een woonbestemming en de omliggende gronden met manege-bestemming in de bestemming Groen.



Woning Eindhoveneweg-zuid 77 (rood omkaderd) en Manege-bestemming (groen omkaderd)

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

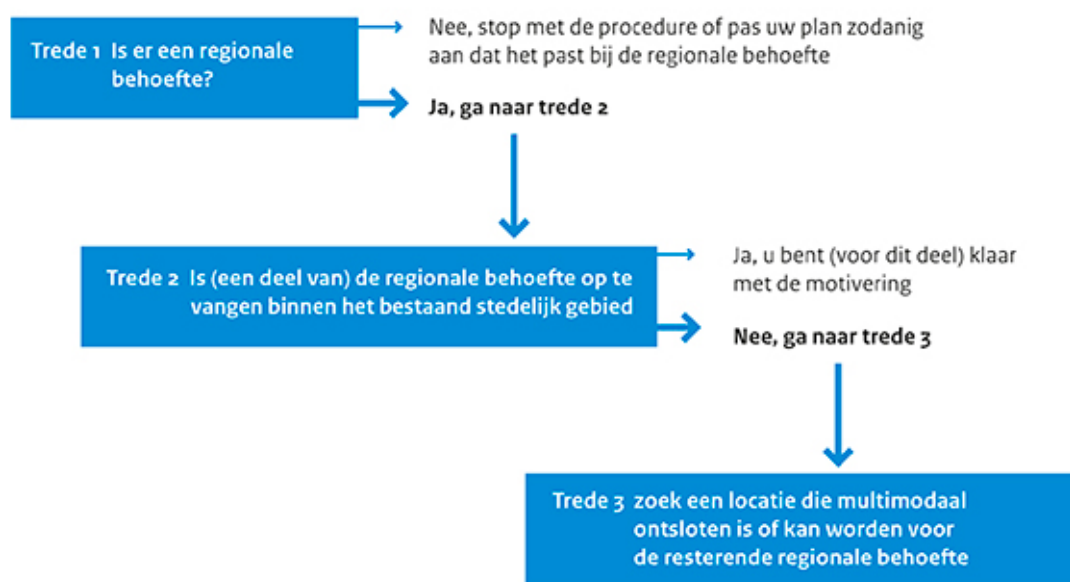
Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.

De ladder

Versie 2: november 2013



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkelingen tot realisatie willen brengen zorgvuldig doorlopen te worden. In dit geval gaat het om het planologisch toevoegen (legaliseren) van één woning, waarvoor een andere bestemming (paardenmanege) met behoorlijke bouw mogelijkheden opgeheven wordt. Het plan is kleinschalig. Dit betreft met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen” en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van het onderhavige projectgebied met onderhavig initiatief zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met ‘De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’ en met ‘Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio’.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. In de volgende paragraaf wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

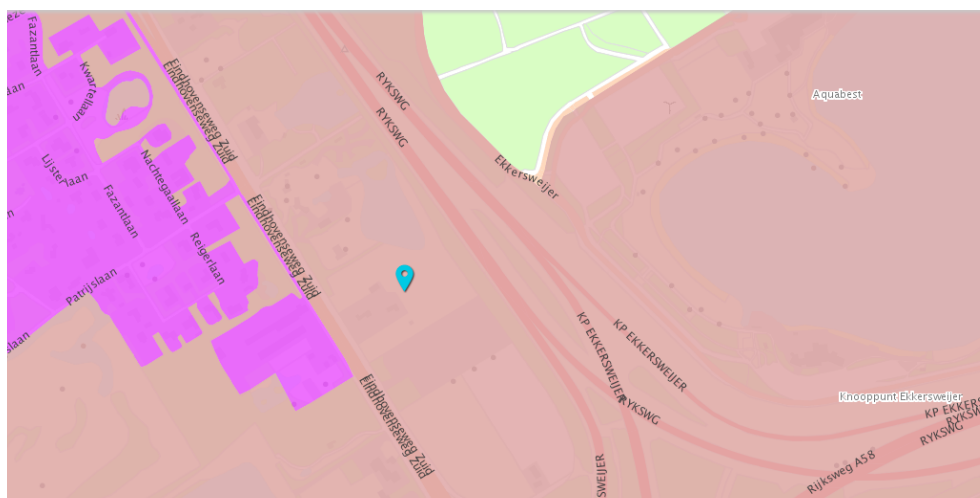
Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld, op 15 juli 2015 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Onderhavige locatie is gelegen in het 'gemengd landelijk gebied' en 'integratie stad-land'. Zie onderstaande uitsneden van www.ruimtelijkeplannen.nl.



Uitsnede kaartlaag: agrarische ontwikkelingen en windturbines (gemengd landelijk gebied)



Uitsnede kaartlaag: stedelijke ontwikkeling (integratie stad-land)

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de mogelijkheden die de Verordening ruimte 2014 biedt in gebieden met de aanduiding 'integratie stad-land'. In dit gebied geldt het volgende, waarbij direct is aangegeven of en hoe hieraan wordt voldaan.

1. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied integratie stad-land zelf of de naaste omgeving;

a. *De planologisch mogelijk te maken woning (legalisatie) is onderdeel van de ontwikkeling van een tiental woningen in de zone tussen de Eindhovenseweg-zuid, de A2/A58 en het Wilhelminakanaal. Dit is beschreven in de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen'. Die visie beschrijft meerdere stedelijke ontwikkelingen 'rode knopen' die allen gepaard gaan met de ontwikkeling van 'één groene mantel'. Hieraan wordt met dit initiatief ook bijgedragen: de bestemming 'manege' incl. bebouwingsmogelijkheden wordt opgeheven. Een deel van de vrijkomende ruimte wordt benut voor de bestaande woning. De rest is ruimte die vrijkomt voor de groene mantel en krijgt een groene in het gebied passende invulling (zoals de visie voorschrijft is hier het doeltypen 'bloemrijk grasland' uitgangspunt). Met deze invulling/ verhouding wordt ook voldaan aan de in de visie gestelde minimale voorwaarde aan kavels van 1/3 'rood' vs. 2/3 'groen/ blauw'. Op basis van de door de gemeente vastgestelde landschapsinvesteringsregeling (LIR) – als voortvloeisel uit de provinciale regeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap – is het verder de bedoeling dat 20% van de waardevermeerdering van de kavel (door ontwikkeling rode functies) wordt geïnvesteerd in landschapsversterking. Dit kan ter plaatse van het 2/3de deel van de kavel dat op basis van de visie bestemd is voor groen/ blauwe functies, maar ook – indien dit niet mogelijk is – daarbuiten. In onderhavige situatie is op basis van de LIR sprake van een toekomstige waarde van € 576.520, de huidige waarde ligt hier ver boven. Deze is op basis van de LIR € 980.780. Dit, doordat planologisch gezien al een rode functie in het gebied aanwezig is (bestemming 'Manege'). Geen sprake is dus van een bestemmingswinst. Met de 'inlevering' van de bestemming 'Manege' wordt ruimschoots voldaan aan de LIR. Voor de LIR-berekening verwijzen wij u door naar de bijlage bij deze toelichting (bijlage 7).*

b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein;

Het gaat hier om het planologisch toevoegen van een woning, er is dus geen sprake van een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld onder 1, strekt ertoe dat:

- a) *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing; De stedelijke ontwikkeling vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Een en ander zoals beschreven in de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen', waarin diverse deelgebieden die de 'rode knopen' vormen zijn beschreven. Onderhavige ontwikkeling is een onderdeel van het deelgebied 'Eindhovenseweg-Zuid'. Voor dit gebied staat de gemeente het volgende voor. De Eindhovenseweg-Zuid vormt zowel de entree van Best als van Eindhoven-Noord, waar groene boskavels met luxe (kantoor)villa's voorkomen. Dit past in de trend dat bedrijven zich meer willen vestigen in kleinschalige kantoorgebouwen in plaats van grote (onpersoonlijke) gebouwen. Door de dorpse schaal en kwaliteit te versterken kan Best zich duurzaam onderscheiden van het stedelijke karakter ten zuiden van de A2/A58. Het beeld van een avenue wordt versterkt door, passend in de ritmiek van de bestaande opstallen, toevoeging van een aantal extra bouwvlakken. Hierdoor krijgt de Eindhovenseweg-Zuid tussen A2/A58 en Wilhelminakanaal een samenhangend en kwalitatief beeld dat recht doet aan de functie van de route. Binnen de Bestse context vormt Eindhovenseweg-Zuid een volwaardige tegenhanger voor de stedelijke schaal van de bebouwing die aan de A2 wordt voorzien (Rode Ladder). De ontsluiting van de villa's geschiedt via de fietsstraat/ventweg die parallel loopt aan beide zijden van de Eindhovenseweg-Zuid. Er wordt gedacht aan het toevoegen van ongeveer 10 (kantoor)villa's met elk een oppervlak van circa 1.000m² – 1.500 m² bvo inclusief verhard terrein.*
- b) *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken; De planologisch toe te voegen woning zal landschappelijk worden ingepast (zie bijgevoegd landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 8). De ruimte rondom de woning (o.a. voormalige 'manege') wordt groen ingericht, in die zin dat de bebouwing wordt verwijderd, waarmee ruimte gemaakt wordt voor het doeltypen 'bloemrijk grasland'. E.e.a. vindt aansluiting bij de visie voor de ontwikkeling van de 'groene mantel' en de LIR, zie ook de argumentatie onder 1a hierboven.*
- c) *is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling; Bij het opstellen van de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen' is hiermee rekening gehouden. De structuurvisie is in overleg met de*

provincie tot stand gekomen. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen', verder wordt toepassing gegeven aan de LIR. Zie ook de argumentatie onder 1a hierboven.

In onderhavig geval geldt ook artikel 4.3 Vr 2014. Dit houdt het volgende in.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

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

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

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

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

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

Als laatste gelden nog twee artikelen ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap, zie hieronder.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. 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; *Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 7 bij dit bestemmingsplan en de onderbouwing eerder in deze paragraaf (1a, onder integratie stad-land). Dit inrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting - gekoppeld aan het gebruik van de woning - met dit bestemmingsplan vastgelegd.*
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. *De aanwezige bestemming 'Manege' maakt plaats voor de bestemming 'Wonen', verder is sprake van clustering van bebouwing (nr. 77 is direct achter nr. 75 gelegen) en wordt middels het*

bestemmingsplan vastgelegd dat de ruimte rondom de nieuwe woonbestemming groen moet blijven.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald; *De aanwezige bestemming 'Manege' maakt plaats voor de bestemming 'Wonen'.*
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden; *Het gaat hier om het legaliseren van een reeds lange periode bestaande woning, welke zo goed mogelijk volgens de geldende regels wordt ingepast.*
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking); *In paragraaf 3.1.1. is hierop nader ingegaan, de ladder voor duurzame verstedelijking is op onderhavig initiatief niet van toepassing.*
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. *Hieraan wordt gevolg gegeven.*
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden; *Hiermee is rekening gehouden, zie met name hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.*
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid; *Dit is het geval en wordt onderbouwd middels dit bestemmingsplan.*
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald. *Dit is het geval.*
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet. *Het gaat hier niet om de uitwerking van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving; *Dit is het geval. Er wordt gevolg gegeven aan de structuurvisie 'Groene mantel met de rode knopen', de LIR en er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, welke middels een voorwaardelijke verplichting - gekoppeld aan het gebruik van de woning - met dit bestemmingsplan is vastgelegd. Zie ook de onderbouwing eerder in deze paragraaf (1a, onder integratie stad-land).*
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd; *Zie de onderbouwing eerder in deze paragraaf (1a, onder integratie stad-land).*
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied. *Zie de onderbouwing eerder in deze paragraaf (1a, onder integratie stad-land).*
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

Gevolg wordt gegeven aan de LIR van de gemeente Best welke een nadere concretisering/ invulling is van bovenstaande onderdelen, waarbij de structuurvisie 'Groene mantel met de rode knopen' eveneens is gebruikt.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. *Dit is niet aan de orde, zie de onderbouwing onder 3.2.2., 1, a en bijlage 7 bij deze toelichting.*
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen. *Gevolg wordt gegeven aan de LIR van de gemeente Best welke een nadere concretisering/ invulling is van bovenstaande onderdelen, waarbij de structuurvisie 'Groene mantel met de rode knopen' eveneens is gebruikt.*
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet. *Het gaat hier niet om de uitwerking van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal- maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Het centrale uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden blijven of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorps- en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven. De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal.

De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best luiden als volgt:

Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit. Best kiest voor kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaal-maatschappelijke instellingen.

- Best kiest voor het benutten van economische potenties met een nadruk op het creëren van diversiteit en betrokkenheid.
- Best kiest voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.
- Voor de woningbouw in de planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren.

Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

Conclusie

Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze zijn of worden beoordeeld op hun inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur en in het woningbouwprogramma. Onderhavig plan past prima in de bestaande ruimtelijke structuur waarin, net zoals bij het plan waarover we het nu hebben, sprake is van woningen op grote kavels in een groene omgeving.

3.3.2 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. Onderhavig plangebied is op de structuurvisiekaart grotendeels aangeduid als bestaand woongebied. Het gebied rond De Zessprong is aangeduid als gebied voor dorpsuitbreiding.

Het bestaand woongebied, de bebouwde kom, vervult een belangrijke rol bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. De nieuwe ruimtevraag is met name afkomstig van de gedeeltelijke opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Met gemeenten in de regio heeft Best afgesproken om vanaf 2005 een deel van de Eindhovense woningvraag op te vangen (netto circa 2.600 woningen tot 2020 en nog eens 1.500 woningen in de periode 2020 tot 2030).

Herstructurerings- en intensiveringsprojecten zijn in principe overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Aandachtspunt is echter dat wordt aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende wijken moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

De locaties die zijn aangeduid als gebied voor dorpsuitbreiding zijn bedoeld voor het realiseren van een deel van de eerder genoemde bouwtaak. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Ook hier geldt dat bij de inrichting van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.



Conclusie

De locatie voor onderhavig plan ligt in een gebied dat is aangeduid voor 'nieuwe bedrijven in het groen'. Onderhavige ontwikkeling betreft echter geen bedrijf maar een woning. De structuurvisie is voor dit deel van Best echter herzien voor de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen'. Op basis van die structuurvisie behoort het toevoegen van een woning op deze locatie tot de mogelijkheden. In paragraaf 3.3.3 wordt hierop nader ingegaan.

3.3.3 Structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen'

Op 15 december 2014 is de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen' vastgesteld door de gemeenteraad van Best. Deze partiële herziening is erop gericht om eerst een visie op te stellen waaraan nieuwe ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Deze herziening is het kader om particuliere initiatieven te sturen en te kanaliseren zonder dat de versterking van de 'groene mantel' of de ambities van 'De geniale Brainportlocatie' of de ambities zoals verwoord en verbeeld in de structuurvisie Best ter discussie komen te staan. Het betreft een integrale visie, waarbij begrippen als eenheid/samenhang, herkenbaarheid en 'uniek decor' centraal staan.

De uitrol van de ambities op het gebied zal 'bottom up' geschieden, maar wel 'top-down' beargumenteerd.

Uitgangspunt is het versterken van de 'groene mantel' die in de basis wordt gevormd door de aanwezige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het gebied. Ruimte bieden vanuit het blauwgroene raamwerk aan stedelijke ontwikkelingen betekent dat de voorgenomen ontwikkeling daar waar mogelijk ook de ontwikkeling van groen en blauw integraal meeneemt in de planvorming én realisatie. Het landschap bepaalt in grote mate het decor van de inrichting van het plangebied. De zorg voor de omgeving, investeringen in ruimte en ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan het verdienmodel van de mogelijke ontwikkelingen. Qua rode ontwikkelingen gaat het om twee gebieden: 1. zuidentree; afronding bestaande bebouwingsclusters en 2. Brainport Avenue. Zie hieronder het plangebied wat de structuurvisie behelst en de blauwe stip voor de locatie van het plangebied hierin.



Hieronder is een uitsnede van de visiekaart van de structuurvisie 'Groene mantel met de rode knopen' weergegeven, met daarop een rode cirkel ter hoogte van het plangebied. Het roze/ paarse gedeelte is bestemd

voor bebouwing (rode knopen) afgewisseld met groen en de groene zone achter dit roze/ paarse gedeelte is bedoeld voor landschapsontwikkeling (groene mantel).



Conclusie

Onderhavige rode ontwikkeling is gelegen in het gebied 'zuidentree; afronding bestaande bebouwingsclusters', hierbinnen valt het plangebied onder cluster 'Eindhovenseweg-Zuid'. Hetgeen de gemeente voor dit gebied voorstaat, staat beschreven onder paragraaf 3.2.2. Verordening ruimte 2014, onder 2, a). Hier staat ook aangegeven dat en waarom onderhavige ontwikkeling passend is in deze recentelijk opgestelde structuurvisie.

3.3.4. Landschapsinvesteringsregeling

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in: 1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie en 2. in extensieve recreatieve mogelijkheden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

De gemeente Best heeft in 2013 een landschapsinvesteringsregeling vastgesteld waarin invulling gegeven wordt aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Deze landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte.

Conclusie

Onderhavig initiatief is de LIR van toepassing. In paragraaf 3.2.2. Verordening ruimte 2014, staat beschreven dat en hoe hieraan invulling wordt gegeven.

3.3.5 Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020

Het 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

Bestemmingsplan Eindhovenseweg-Zuid 77 NL.IMRO.0753.bpeindhwegzuid77-VG01 – 11 september 2017

het beleidsakkoord 2014-2018 en het Milieubeleidsplan dat de raad heeft vastgesteld. Het Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 schetst het actuele beleid van regelgeving, beleid en getroffen maatregelen omtrent luchtkwaliteit. Daarnaast geeft het een overzicht van de maatregelen voor de komende vijf jaar met een positieve bijdrage op de luchtkwaliteit en een gunstig effect op de gezondheid.

Met het Uitvoeringsprogramma Lucht wil de gemeente bereiken dat:

- de concentraties (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 aan een verbetering van de luchtkwaliteit toeneemt.

3.3.6 Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Dit houdt in dat de bevoegdheden voor het vaststellen van hogere waarden voortaan bij het college van burgemeester en wethouders liggen. Dit geldt voor zones langs spoorwegen en wegen, bij reconstructie van wegen en voor gemeentelijke industrieterreinen. Gedeputeerde Staten blijven overigens wel bevoegd om hogere waarden vast te stellen als het gaat om de aanleg van (hoofd)spoorwegen, provinciale wegen en zones rond industrieterreinen van regionaal belang. Verder blijven Gedeputeerde Staten bevoegd wanneer de Minister van Infrastructuur en Milieu een weg c.q. spoorweg wil veranderen in situaties waarin de Tracéwet niet van toepassing is. Om hogere waardebesluiten te kunnen nemen is -zonder dat er ontheffingenbeleid is- een uitgebreide motivatie nodig bij elke te verlenen hogere waarde. Om dit te voorkomen kan het college ontheffingenbeleid vaststellen, zodat de hogere waardeprocedure binnen het ruimtelijke ordeningproces, niet tot vertraging zal leiden. Door de vaststelling van dit beleidsstuk heeft de gemeente hieraan voldaan.

3.3.7. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan „Rijksweg 2 Best/Zuid“ wat door de raad van de gemeente Best is vastgesteld d.d. 24 maart 1986 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd d.d. 5 juni 1987. Op de volgende pagina is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan is ter plaatse van de te legaliseren woning de bestemming 'Tuin' van kracht. De als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van tuinen behorende bij woningen, daaronder begrepen de bouw c.q. aanleg van:

- a. in tuinen passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, keermuren, terreinafscheidingen en een niet overdekt zwembad;
- b. in tuinen passende bijgebouwen, zoals berging, stallen en een overdekt zwembad.

Conform deze regels is de bestaande woning hier niet toegestaan.

Ten oosten van de te legaliseren woning is de bestemming 'Manege' van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor de bouw van:

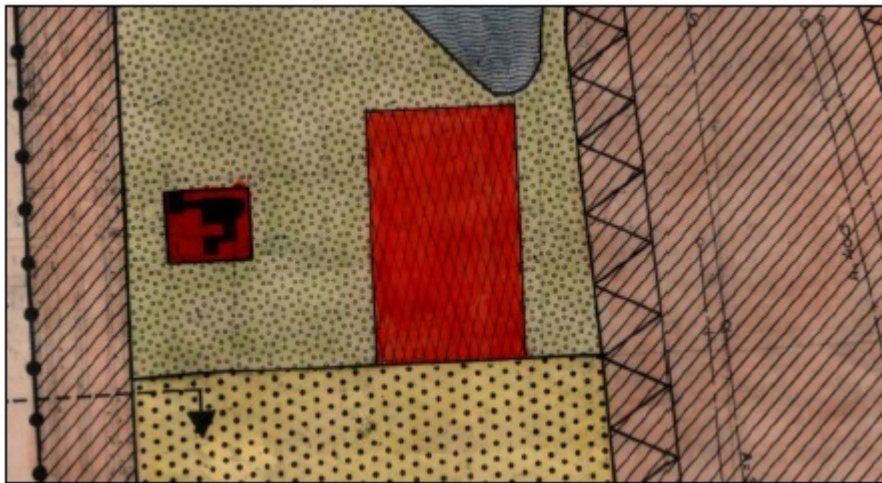
- a. een manege;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van een manege .

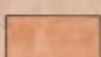
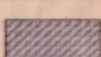
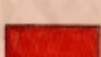
Met betrekking tot de bouw van de bouwwerken gelden hier de volgende voorschriften:

- a. de oppervlakte van de bebouwing mag ten hoogste 2.300 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de manege mag niet meer dan 3,50 meter bedragen met een nokhoogte van maximaal 8,50 meter;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,50 meter bedragen.
ruimtelijke onderbouwing

De bestemming 'Tuin' wordt in dit bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met een bijbehorend bouwvlak. Voorwaarde voor deze bestemmingswijziging ten behoeve van planologisch-juridisch vastleggen van de woning aan de Eindhovenseweg-Zuid 77 is dat de bestemming, gebruiks- en bouwregels ter

plaats van de bestemming 'Manege' worden vervangen door een groenbestemming. Dit, o.a. gelet op de gewenste transformatie voor dit deel van de A2-zone (structuurvisie 'Groene mantel met de rode knopen').



BESTEMMINGEN	
 Waterstaatkundige doeleinden <i>art. 4</i>	 Bouwvlak bedrijfsruimte <i>art. 10</i>
 Agrarisch gebied <i>art. 5</i>	 Bouwvlak eengezinswoning <i>art. 9</i>
 Verkeersdoeleinden I verharde wegen <i>art. 6</i>	 Water <i>art. 11</i>
 Verkeersdoeleinden II onverharde wegen <i>art. 7</i>	 Bos, bosschages en houtwallen <i>art. 12</i>
 Verkeers- en waterstaatkundige doeleinden <i>art. 8</i>	 Tuin <i>art. 13</i>
 Manege <i>art. 15</i>	 Transformatorstation <i>art. 14</i>

Uitsnede plankaart en legenda vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect gezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

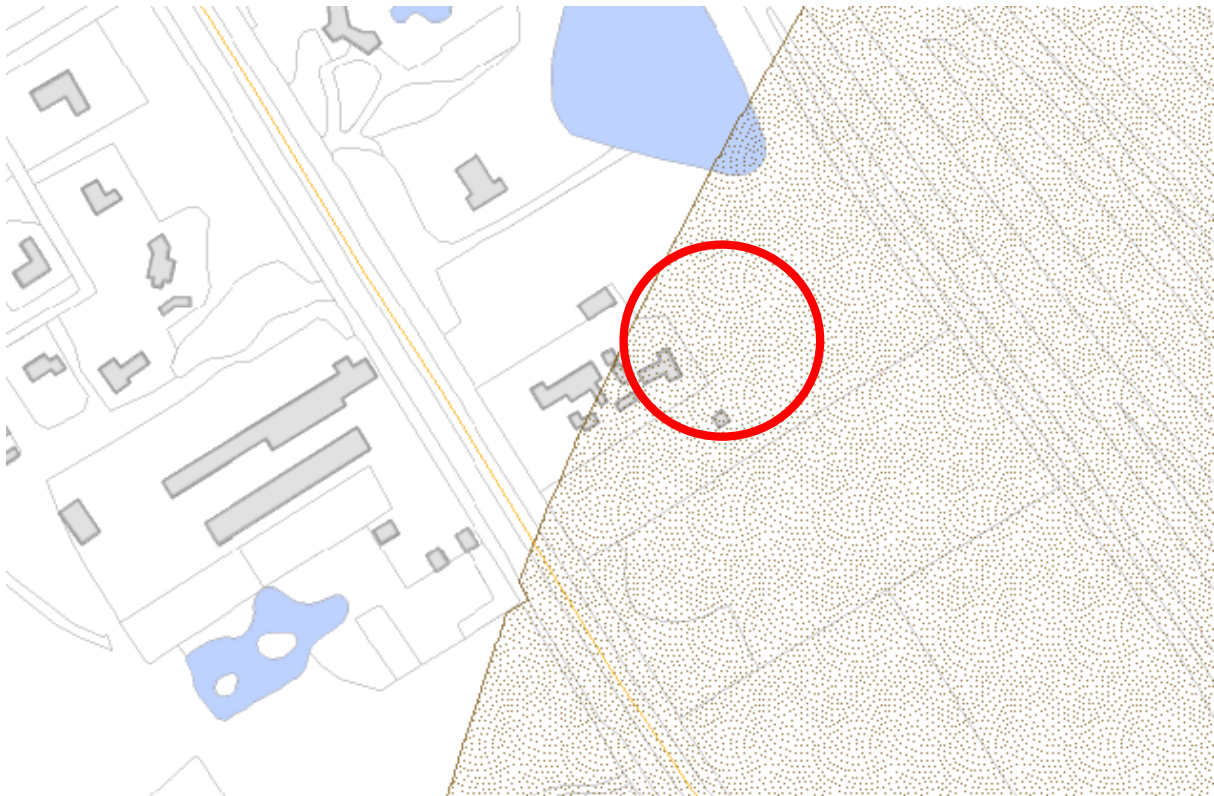
- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

Per omgevingsaspect zal geconcludeerd worden wat de impact van het thema is op de voorgestane ontwikkeling

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

De afgelopen jaren heeft er op landelijk niveau een groot aantal ontwikkelingen plaatsgevonden op dit terrein. Zoals de vaststelling van de nieuwe wetgeving op het gebied van de Archeologische Monumentenzorg. Met de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) treedt een verschuiving op van de objectgerichte monumentenzorg naar de gebiedsgerichte (integrale) monumentenzorg. De historische bebouwing, archeologie en het (stedelijke) landschap bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; ze geven een beeld van de historisch gegroeide structuren van een dorp. In de nieuwe Monumentenwet –Modernisering Monumentenwet (MoMo)– staat dat er rekening moet worden gehouden met ons culturele erfgoed binnen de besluitvorming van ruimtelijke plannen en ontwerpen. Deze wetgeving is per 1 januari 2012 in werking getreden.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie (met als onderlegger voor het monumentenbeleid de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2006) kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig en het is niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Wel is sprake van een Archeologisch landschap. Het planvoornemen, waarbij een bestaande woning wordt gelegaliseerd, heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorische waarden. Aangezien ter plaatse van de op te heffen bestemming „Manege” geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie zijn voorzien, zijn hier ook geen gevolgen ten aanzien van cultuurhistorie te verwachten.



De gemeente Best beschikt over een eigen archeologisch beleidsplan. Op basis van dit beleid kent het plangebied ter plaatse van de te legaliseren woning een lage archeologische verwachting. Ter plaatse van de op te heffen bestemming „Manege“ is de grond ontgraven.



Binnen gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 25.000 m², een onderzoeksplicht. Het planvoornemen voorziet niet in ingrepen in de bodem aangezien de woning hier reeds enige tijd (tenminste 20 jaar) aanwezig is. Bovendien is het plangebied niet groter dan 25.000 m². Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

In cultuurhistorisch en archeologisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de legalisatie van de bestaande woning

4.2. Flora en fauna

Wet natuurbescherming 2017

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels.

Bevoegdheid

Vóór 1 januari 2017 kende de natuurwetgeving verschillende bevoegde gezagen. Voor een ontheffing van de Flora- en faunawet diende men een aanvraag in bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO), onderdeel van het ministerie van Economische zaken. Een kapmelding voor de Boswet werd ook bij de RvO gedaan. Een vergunning Natuurbeschermingswet werd meestal aangevraagd bij de provincie, soms bij het ministerie van Economische Zaken. De drie wetten kenden naast verschillende bevoegde gezagen ook verschillende rechtsdocumenten: melding, ontheffing en vergunning.

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen. Onder de nieuwe wet ontstaat er één rechtsdocument waarmee zowel vergunning als ontheffing wordt verleend.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming is anders dan de bescherming van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verloopt immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde (zie tabel 1). De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Tabel 1 Wijzigingen in gebiedsbescherming met de nieuwe Wet Natuurbescherming ten opzicht van de huidige Natuurbeschermingswet 1998

	Natuurbeschermingswet 1998	Wet Natuurbescherming
Reikwijdte	Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten	Natura 2000-gebieden
Wanneer vergunning aanvragen	Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebied en aangewezen waarden binnen Beschermde Natuurmonumenten	Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebied
Bevoegd gezag	Provincie en (soms) Minister van Economische Zaken	Provincie en (soms) Minister van Economische Zaken
Waar vergunning aanvragen	In de meeste gevallen provincie of gemeente, soms bij de Minister. <i>Vergunningaanvragen rechtstreeks bij provincie (Minister) of aanvragen als onderdeel van de Omgevingsvergunning bij de gemeente. Dan ontvangt de aanvrager een verklaring van geen bedenkingen</i>	Gemeente en provincie. <i>Volgens de huidige wettekst als onderdeel van de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Indien geen omgevingsvergunning aangevraagd wordt, kan men een aanvraag separaat indienen bij de provincie</i>

Soortbescherming

Zowel in de Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

Tabel 2 Wijzigingen in de soortbescherming als gevolg van de nieuwe Wet Natuurbescherming ten opzicht van de huidige Flora- en faunawet

	Flora- en faunawet	Wet Natuurbescherming
De wet geldt voor	Iedereen die negatieve effecten veroorzaakt op exemplaren of leefgebied van beschermde planten of dieren. Voor alle planten en dieren geldt een algemene zorgplicht	Idem
Soortenlijst	Drie tabellen met gradatie in beschermingsregime	Twee categorieën: strikte bescherming van VHR soorten, bescherming van andere soorten.
Vrijstelling	Wanneer gewerkt wordt conform een goedgekeurde Gedragscode; Voor laag beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling	De mogelijkheid om te werken conform goedgekeurde Gedragscode blijft vermoedelijk behouden, maar zeker is dat nog niet
Waar ontheffing aanvragen	Minister van Economische Zaken, via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO)	Gemeente en provincie. <i>Volgens de huidige wettekst als onderdeel van de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Indien geen omgevingsvergunning aangevraagd wordt, kan men een aanvraag separaat indienen bij de provincie.</i>

Bescherming van Houtopstanden

De Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Tabel 3 Wijzigingen in de bescherming van bosopstanden als gevolg van de nieuwe Wet Natuurbescherming ten opzichte van de Boswet

	Boswet	Wet Natuurbescherming
Wanneer kapmelding	Bij kap van bomen buiten de Bebouwde kom Boswet en indien kap plaatsvindt in een houtopstand van 10 are of meer of een bomenrij van meer dan 20 bomen (uitzonderingen daargelaten)	idem
Aan te leveren gegevens bij kapmelding	Topkaart 1: 2500, kadastrale kaart, oppervlakte, boomsoort, aantal bomen, leeftijd	Provincies stellen nog vast welke gegevens benodigd zijn
Herplantplicht	Altijd 1:1	Idem, behoudens enkele vrijstellingen (bijvoorbeeld realisatie Natura 2000-doelen)
Wie moet melden	Degene die gaat vellen	Idem
Bevoegd gezag	Ministerie van Economische Zaken, via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).	Gemeente en provincie. Volgens de huidige wettekst als onderdeel van de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Een melding kan ook nog steeds separaat - dus los van de omgevingsvergunning - bij de provincie worden gedaan.

Consequenties

Het projectgebied waarbinnen de te legaliseren woning is gelegen is in de bestaande situatie bebouwd. Er zijn ten aanzien van flora en fauna geen wijzigingen voorzien aangezien de bebouwing al lange tijd in gebruik is als woning. Rondom de woning zijn wel ecologische waarden aanwezig. Door middel van een quickscan flora en fauna is (o.b.v. de voor 1 januari 2017 geldende wetgeving) onderzocht of het planvoornemen gevolgen kan hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden. De rapportage van de quickscan is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Gezien de conclusies uit deze quickscan kan in combinatie met voorgaande aangaande de wijzigingen in de wetgeving t.a.v. natuurbescherming geconcludeerd worden dat het onderzoek en hetgeen hieronder ook onder de Wet Natuurbescherming 2017 afdoende is ten aanzien van de bescherming van eventueel aanwezige flora en fauna.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming van de percelen te wijzigen naar de bestemming wonen. Behalve de bestemming zal er op de onderzoekslocatie niks veranderen. Circa twintig jaar geleden is de huidige woning op de onderzoekslocatie gerealiseerd. Ten behoeve van deze woning is destijds een andere woning gesloopt. Twintig jaar was de huidige natuurwetgeving, zoals de Flora- en faunawet, niet van kracht.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie in de huidige situatie en twintig jaar geleden (inschatting) voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de ingreep van twintig jaar geleden mogelijk verstorend kan zijn geweest. Of er daadwerkelijk sprake is geweest van verstoring is niet te achterhalen. Omdat de huidige Flora- en faunawet destijds niet van kracht was, is toetsing aan de wet niet reëel.

Soortgroep		2012		20 jaar geleden		Bijzonderheden / opmerkingen
		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Geschikt habitat	Ingreep verstorend	
Broedvogels	algemeen	ja	nee	mogelijk	mogelijk ¹	¹ niet aan de orde, mits ingrepen buiten het broedseizoen hebben plaatsgevonden
	jaarrond beschermd	ja	nee	mogelijk	mogelijk	vrijblijvend diverse nestkasten plaatsen voor onder andere huismus en steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	mogelijk	mogelijk	vrijblijvend verblijfplaatsen creëren, zie bijlage 5
	foerageergebied	ja	nee	mogelijk	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	nee	mogelijk	mogelijk	betreft hooguit algemene soorten
Amfibieën		ja	nee	mogelijk	mogelijk	betreft hooguit algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten (streng beschermd)		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied in nabijheid	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		ja	nee	nee	nee	-

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling

4.3. Bodem

Het planvoornemen betreft de legalisering van een woning. Ter plaatse van de woning is de bestemming „Tuin“ vigerend. Deze bestemming zal op basis van onderhavig bestemmingsplan gewijzigd worden naar de bestemming „Wonen“. Bij wijziging van de bestemming is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat de kwaliteit van de bodem niet in strijd is met de nieuwe bestemming. De kwaliteit van de bodem moet voldoende zijn voor de functie wonen. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

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. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn en matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In de ondergrond bevindt zich een zwak tot sterk zandige leemlaag en sterk siltige zandlagen. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waar-genomen.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens het adviesbureau met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de (gerealiseerde) nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De bestemming „Manege“ wordt gewijzigd naar de bestemming „Bos“. Zoals hierboven is aangegeven dient bij een bestemmingswijziging aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem niet in strijd is met de nieuwe bestemming. Ten aanzien van de wijziging van de bestemming „Manege“ naar „Bos“ kan dit echter zonder onderzoek. De gronden zijn namelijk nooit in gebruik geweest als manege maar hebben altijd een agrarisch gebruik gekend. Bovendien is de bestemming „manege“ gebruiksintensiever dan de bestemming „Bos“ dat een zeer extensief gebruik kent. Milieutechnisch gezien is er dus sprake van een verbeterde en minder milieubelastende situatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4. Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bovenop de eisen uit de Wgh heeft de gemeente Best ook aanvullend geluidsbeleid waaraan voldaan moet worden.

Het planvoornemen voorziet weliswaar niet in een nieuwe woning, de situatie betreft wel een planologisch nieuwe woning.

Wegverkeerslawaaï

De planologisch nieuw mogelijk te maken woning is gelegen tussen de Eindhovenseweg-Zuid en de Rijksweg A2 en in de nabijheid van de Rijksweg(en) A50/A58. Aangetoond moet worden dat de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen op de gevels van de woning acceptabel zijn. Reeds is een hogere waarde verleend in het kader van de verbreding van de A2, waarin destijds al rekening is gehouden met onderhavige woning. Verder is t.b.v. onderhavige ‘ontwikkeling’ een akoestisch onderzoek naaar wegverkeerslawaaï van alle omliggende wegen uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan, waaruit de volgende conclusies voortvloeien.

Toetsing en hogere waarde

De geluidbelasting op de locatie ten gevolge van wegverkeer op de A2 bedraagt, na aftrek ex art 110-g Wgh, ten hoogste 53 dB. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting op de locatie ten gevolge van wegverkeer op de A50/A58 bedraagt, na aftrek ex art 110-g Wgh, ten hoogste 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting op de locatie ten gevolge van wegverkeer op de Eindhovenseweg Zuid bedraagt, na aftrek ex art 110-g Wgh, ten hoogste 46 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Hieronder zijn maatregelen beschreven om zo mogelijk de geluidbelasting ten gevolge van de A2 op de woning tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen

Maatregelen aan de bron: stil asfalt

In het akoestisch onderzoek bij het Tracébesluit voor de A2 is reeds voorzien in dubbellaags ZOAB. Deze maatregel kan geen extra bijdrage leveren aan de geluidbelasting.

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid

De maximumsnelheid op de A2 bedraagt ter hoogte van de locatie 130 km/uur. In het akoestisch onderzoek bij het Tracébesluit voor de A2 is geen verlaging van de maximum snelheid voorzien. Deze maatregel kan geen bijdrage leveren aan het verlagen van de geluidbelasting op de woning.

Afscherming van het gebouw: geluidscherm

Tussen de woning en de weg ligt reeds een geluidwal van 2,5 meter hoogte. In het akoestisch onderzoek bij het Tracébesluit voor de A2 is geen extra afscherming in de vorm van hoge schermen voorzien. Deze maatregel kan geen bijdrage leveren aan het verlagen van de geluidbelasting op de woning.

Aan de zuidzijde van de woning ligt, in de lengterichting van het perceel, een geluidwal met een hoogte van ca. 4 meter die de woning aan de zuidzijde afschermt van de snelweg(en). Deze is in het rekenmodel opgenomen.

Hogere waarden

Gezien de hoogte van de geluidbelasting is voor de woning verlening van een hogere waarde van 53 dB benodigd. De benodigde hogere waarde is reeds verleend toen de A2 werd verbreed.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A;k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Tabel IV.1 geeft overzicht van de berekende invallende geluidbelasting L_{den} in 2022 zonder aftrek.

TABEL IV.1: overzicht berekende invallende geluidbelasting L_{den} (dB) tgv alle wegen zonder aftrek.		
Punt	gevel	4,5 m
1	Oostgevel	57
2	Noordgevel	55
3	Zuidgevel	55
4	Westgevel	54

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 57 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 24 dB, conform het Bouwbesluit. Voor alle geluidbelaste gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn mogelijk aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Een onderzoek van Rijkswaterstaat (n.a.v. de verbreding van de A2) heeft aangetoond dat ter plaatse van Eindhoveneweg Zuid 77 voldaan wordt aan het maximaal toegestane binnengeluidsniveau van 33dB (zie ook bijgevoegde brief (bijlage 10) met kenmerk PU14-08424, waaruit blijkt dat geen nadere gevelisolatie nodig is).

Industrielawaai

In nabijheid van het plangebied is het geluidsgezoneerde bedrijventerrein 't Zand gelegen. Op grond van de Wet geluidhinder dient een geluidszone te worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'. In dat kader is op 6 juni 1991 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidszone vastgesteld rond het industrieterrein 'Noord' (inmiddels industrieterrein 't Zand geheten).

Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein – dat wil zeggen van alle bedrijven cumulatief - niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de

geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Ook binnen de geluidszone geldt voor (nieuwe of uitbreiding van) woningen een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In bepaalde gevallen is de vaststelling van een hogere grenswaarde tot 55 dB(A) mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is een hogere waarde tot 60 dB(A) mogelijk.

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 't Zand is destijds een onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein op en binnen de nieuw vast te stellen geluidszone. Voor het onderzoek is een inventarisatie uitgevoerd van de totale geluidsruimte die op basis van vigerende geluidsvoorschriften is vergund aan de bedrijven op het bedrijventerrein 't Zand. De totale vergunde geluidsruimte is vervolgens getoetst aan de geluidsruimte die beschikbaar is in de nieuwe geluidszone. Op deze manier is inzicht verworven in de akoestische gevolgen van de vigerende geluidsvoorschriften voor de nieuwe geluidzone. De grenswaarden van Letmaal 50 dB(A) op de zonegrens van industrieterrein 't Zand en Letmaal 55 dB(A) ter plaatse van woningen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone worden niet overschreden.

Onderhavig plangebied is gelegen op tenminste 700 meter in zuid-oostelijke richting van deze 50 dB(A)-contour. Het woon- en leefklimaat in de woning wordt in dit plan niet beïnvloed door industrielawaai als gevolg van het industrieterrein 't Zand.

Verder is in het kader van industrielawaai nog de aanwezigheid van Grondverzetbedrijf Th. Van de Loo relevant. Dit grondverzetbedrijf is tijdelijk van aard, maar wel is bij het verlenen van de tijdelijke milieuvergunning voor dit bedrijf op 21 augustus 2009, de woning aan Eindhoveneweg-Zuid 77 meegenomen als geluidgevoelig object. Middels het voorschrijven van maatregelen in voorschriften is gewaarborgd dat het bedrijf voldoet aan de gestelde geluidsnormen. Legalisering van de woning vormt dan ook geen belemmering voor het nu nog aanwezige grondverzetbedrijf.

Luchtvaartlawaai

Rond de Luchthaven Eindhoven zijn door de minister geluidszones vastgesteld (laatste besluit: 26 september 2014) met de geluidbelasting uitgedrukt in Kosteneenheden. De zones zijn weergegeven in het Luchthavenbesluit Eindhoven. In onderhavig plangebied komt alleen een 35 Ke zone voor. Binnen een 35 Ke zone is het in principe niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten, voor zover die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone nog niet aanwezig waren en waarvoor geen bouwvergunning is verleend. Onderhavig bestemmingsplan voorziet juist in het planologisch toevoegen van één nieuwe woning. Het betreft hier een uitzonderingssituatie, de woning was nl. al wel aanwezig tijdens vaststelling van het Luchthavenbesluit Eindhoven, maar zonder bouwvergunning. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deze woning gelegaliseerd. Conform het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) is een maximale hogere waarde toelaatbaar van 40 Ke als er sprake is van het opvullen van een open plek in bestaande te handhaven bebouwing. Voor een dergelijke situatie is dan geen ontheffing nodig in het kader van de BGGL. Onderhavige situatie is hiermee gelijk te scharen, waardoor een ontheffing in het kader van de BGGL niet noodzakelijk is en de woning wel mogelijk gemaakt kan worden.

Verder is een binnengeluidsniveau van 33 dB mogelijk. De geluidbelasting van de 35 Ke contour komt, voor zover om te rekenen, globaal overeen met een waarde van 58 dB(A). De woning in onderhavig plangebied is 20 jaar geleden gebouwd en is van goede bouwkundige kwaliteit. Niet bekend is of bij de oprichting van deze woning een onderzoek naar de geluidisolatie heeft plaatsgevonden. Echter is het normaliter zo dat de geluidisolatie van dergelijke woningen een realistische waarde van 20 tot 25 dB(A) bedraagt, wat betekent dat het binnengeluidsniveau in de woning $58 - 25 = 33$ dB bedraagt. Het woon- en leefklimaat in de woning is met een dergelijke geluidbelasting zonder nader onderzoek naar het binnengeluidsniveau van goede kwaliteit.

Op de verbeelding is de van toepassing zijnde geluidszone aangaande luchtvaart opgenomen.

Conclusie

Geluid is een belangrijk thema bij onderhavig initiatief. Zo dienen hogere waarden verleend te worden t.g.v. wegverkeerslawaai, waarbij ondanks diverse aanwezige maatregelen niet voldaan kan worden aan alle beleidseisen. Geen sprake is van een hogere dan de toelaatbare te verlenen hogere waarde. Voor wat betreft luchtvaartlawaai wordt planologisch gezien een woning opgericht in een 35Ke-contour. Dit is mogelijk indien

het een uitzonderingssituatie betreft. Dat is hier het geval. T.g.v. industrielawaai is geen geluidsbelasting van toepassing. De geluidsbelasting op de woning blijft binnen de 'ontheffings'-marges voor geluid, waardoor het voor wat betreft geluid mogelijk is de woning te legaliseren.

4.5. Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstof-dioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die „Niet in betekenende mate“ (NIBM) en „In betekenende mate“ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Verder geldt het Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2019 en de handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant.

Voldaan wordt aan het Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2019, zo wordt luchtkwaliteit in dit bestemmingsplan meegenomen en is geen sprake van huisvesting van kwetsbare groepen op locaties waar hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Door Spa ingenieurs is getoetst of een onderzoek naar luchtkwaliteit voor onderhavig plan noodzakelijk is, zie bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt het volgende.

Onderhavig project valt onder de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect lucht- kwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie. Er zijn nog geen gebieden of bron- categorieën aangewezen.

Voor onderhavig plan geldt dat er in principe 1 nieuwe woning wordt gerealiseerd/gelegaliseerd. Het aantal nieuw te realiseren/legaliseren woningen valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden in dit verband niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het plan op de gewenste plek te realiseren/legaliseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

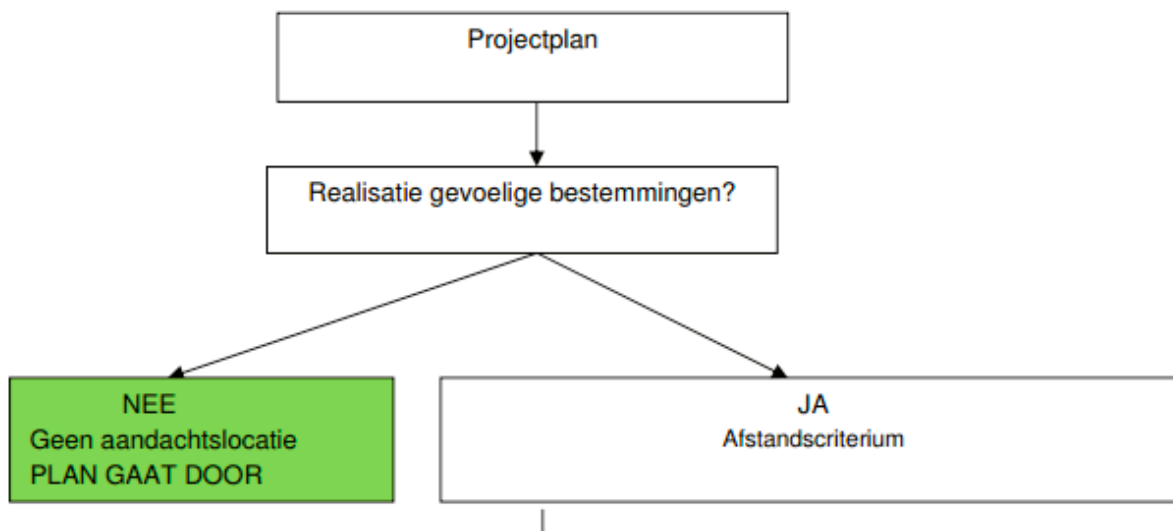
Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit kent zones waarbinnen onderzoek luchtkwaliteit nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan weliswaar ligt binnen de onderzoekszone van 300 m vanaf de rijksweg A2, maar niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. In dat verband is het formeel niet nodig om voor het plan een onderzoek luchtkwaliteit uit te voeren.

Ook als gekeken wordt naar de handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant en het daarin opgenomen stappenplan (zie hieronder) is het niet noodzakelijk een onderzoek naar luchtkwaliteit uit te voeren.

voeren.

Stappenplan procedures ruimtelijke plannen handreiking gevoelige bestemmingen



In de handreiking is de volgende zin opgenomen: "In deze handreiking worden -net als in het landelijke besluit- ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien." Onderhavig initiatief betreft één woning en daarmee geen gevoelige bestemming.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling vormt.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

Conclusie

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige kabels en/of leidingen.

4.7. bedrijven en milieuzonering

Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

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

Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook „Bedrijven en milieuzonering“, VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek

plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

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

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

Overige bedrijvigheid

Nabij het plangebied is het bedrijf Theo van der Loo gelegen. Dit bedrijf is ter plaatse echter slechts tijdelijk vergund, bij het verlenen van de tijdelijke milieuvergunning voor dit bedrijf op 21 augustus 2009 is de woning aan Eindhovenseweg zuid 77 meegenomen als gevoelig object. Middels het voorschrijven van maatregelen in voorschriften is gewaarborgd dat het bedrijf voldoet aan de gestelde geluidsnormen. Legalisering van de woning vormt dan ook geen belemmering voor het nu nog aanwezige grondverzetbedrijf waarvoor een nieuwe, beter passende wordt gezocht. Buiten dit bedrijf zijn er geen bedrijven in of nabij het plangebied gelegen die van invloed kunnen zijn op de woning aan de Eindhovenseweg-Zuid 77.

4.8. Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid is sprake van wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Hieronder wordt een en ander kort samengevat.

Het beoordelingskader externe veiligheid richt zich op gevaarlijke stoffen en kan naar risico- bron grofweg als volgt ingedeeld worden:

- 1) inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- 2) buisleidingen;
- 3) vervoer over weg, water of spoor;
- 4) luchtverkeer.

In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Daarbij zijn twee basisbegrippen van belang, te weten:

- PR-gebied: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden;
- Invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met een zelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (b.v. woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (b.v. bepaalde bedrijfsgebouwen). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit vaak ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR). Het GR wordt meestal weergegeven in een FN-curve grafiek,

waarin op de horizontale as het aantal doden N staat en op verticale as de cumulatieve kans f per jaar op een ongeval waarbij N of meer doden vallen.

Verantwoordingsplicht

Voor het GR laat de rijksoverheid toepassing en verantwoording van de veiligheidnorm over aan de lokale en regionale overheid. Door specifieke en/of lokale omstandigheden kunnen de onderdelen van de verantwoordingsplicht juist wel of juist niet van toepassing zijn. Als gevolg van het doorlopen van dit verantwoordingsproces ontstaat vanzelf een onderscheid dat in de praktijk vaak wordt omschreven als een beperkte of uitgebreide verantwoording van het groepsrisico. Het invullen van de verantwoordingsplicht vormt een belangrijk onderdeel bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Algemeen geldt dat een verhoging van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde een onderbouwing en verantwoording vereist. De verantwoordingsplicht omvat (samengevat) de volgende elementen die beoordeeld moeten worden:

- aanwezige personen in het invloedsgebied;
- verandering van het groepsrisico;
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied;
- mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- mogelijke alternatieven (voor het ruimtelijk plan);
- mogelijkheden tot risicoreductie. Op basis van het voorgaande wordt een uitspraak gedaan over de aanvaardbaarheid van het risico dat na alle maatregelen resteert.

Gemeentelijk beleid

In de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Best (16-7-2009) is de volgende invulling gegeven aan de gemeentelijke basisveiligheid:

- Overschrijding van de wettelijke grenswaarde voor het PR is altijd onacceptabel. Bij de overschrijding van de richtwaarde voor het PR wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties. Bij bestaande situaties worden overschrijdingen van de richtwaarde gedoogd. Dit omdat het oplossen van dergelijke situaties de financiële draagkracht van de gemeente te boven gaat. Voor nieuwe situaties wordt verwezen naar de vigerende wet- en regelgeving.
- Uitgangspunt voor het groepsrisico (afgekort GR) is dat er altijd een groepsrisicoverantwoording moet plaatsvinden indien er een besluit wordt genomen, waarbij (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Bij een toename van het groepsrisico en/of overschrijding van de oriënterende waarde zal de gemeente de gemaakte keuzes verantwoorden en vastleggen in het bestemmingsplan of de milieuvergunning.
- Bij de verantwoording wordt, aansluitend bij de regelgeving, in een zeer vroeg stadium advies gevraagd aan de regionale brandweer. Dit advies weegt bij de verantwoording mee om te komen tot een besluit. Op basis van een kosten-batenanalyse van (door de brandweer) voorgestelde veiligheidsmaatregelen, maakt de gemeente een afweging over te nemen veiligheidsmaatregelen binnen een besluit.

Interim-beleid externe veiligheid vliegveld Eindhoven

Vliegveld Eindhoven faciliteert zowel militair als civiel vliegverkeer. De risico's worden hier niet zozeer bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar door de vliegtuigen als zodanig. Hoewel ongevallen met een vliegtuig tot op grote afstand van de luchthaven kunnen plaatsvinden, kunnen er toch risicocontouren worden getrokken. De kans op een ongeval neemt namelijk af met de afstand tot routes en baankoppen. Daarom is besloten het invloedsgebied aan te wijzen als gebied, waarbinnen rekening moet worden gehouden met de risico's van het vliegveld. Dit betekent dat er wel ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden, mits rekening wordt gehouden met het interim-beleid externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven. Dit interim-beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verantwoordingskader groepsrisico regionale ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot ex-terne veiligheidsrisico's luchtvaartterrein Eindhoven.
2. Advies Regionale Brandweer, 11-12-2008
3. Rapportage NLR-CR-2008-240, november 2008.

Door Spa ingenieurs is een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de verschillende aspecten van externe veiligheid. Het onderzoek is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 4). Het onderzoek kent de volgende conclusies:

- *Het plaatsgebonden risico vormt alleen vanwege luchthaven Eindhoven Airport een mogelijke belemmering voor de planontwikkeling. De woning ligt namelijk binnen de 10-6 contour van het vliegveld en in dat verband moet een verklaring van geen bezwaar¹ verleend worden door het ministerie van Infrastructuur en Milieu.*
- *Het groepsrisico moet beperkt verantwoord worden, aangezien er door het plan sprake is van een (lichte) toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2.*
- *De verantwoording groepsrisico moet in elk geval ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van brandbestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de A2.*
- *Tot slot moet de gemeente advies inwinnen bij de regionale brandweer ten aanzien van de verantwoording groepsrisico en de luchthaven Eindhoven Airport.*

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling heeft de gemeente advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Het advies luidt: wij hebben geen op- of aanmerkingen over deze ruimtelijke ontwikkeling in het kader van externe veiligheid. De zelfredzaamheid en de bereikbaarheid zijn in orde. Zie bijlage 9 voor het volledige advies.

4.9 Water

Inleiding

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in de toename van het verhard oppervlak maar slechts in de legalisering van een al circa 20 jaar bestaande woning, heeft het planvoornemen geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen.

Om te beoordelen of infiltratie van het hemelwater ter plaatse tot de mogelijkheden behoort is toch een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Aanleiding en uitgevoerde werkzaamheden

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het duurzaam waterbeheer ten aanzien van de te legaliseren woning op de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de waterdoorlatendheid (k-waarde), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen. Het hemelwater van de woning is momenteel aangesloten op het gemeentelijk riool. Een eventuele infiltratievoorziening is niet bekend. Het onderzoek heeft daarom een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht.

Voor het uitvoeren van doorlatendheidsonderzoek zijn geen wettelijke richtlijnen vastgesteld. Daarom is ten behoeve van de veldwerkzaamheden aangesloten op het VKB-protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boor-beschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen" en zijn boorbeschrijvingen conform de NEN 5104 gemaakt.

Tabel I geeft de werkzaamheden weer, zoals deze op 31 augustus en 7 september 2012 zijn uitgevoerd onder kwaliteitsverantwoordelijkheid van de heer J.H.L. Vermorken.

Tabel I. Uitgevoerde werkzaamheden

Datum uitvoering	Boringen (*A)	Peilbuizen (*B) + filterstelling (m - mv)	Doorlatendheidsproeven	Opmerkingen
31 augustus en 7 september 2012	3 (3,0 m -mv)	1 (1,8-2,8)	3x (onverzadigde zone, *C)	onderzoekstraject: 0,0-1,5 m -mv
(*A)	Na afloop van de werkzaamheden is het grondwaterniveau in de boorgaten gemeten.			
(*B)	Na afloop van de werkzaamheden is het grondwaterniveau ten opzichte van de bovenkant peilbuis (bkpb) gemeten.			
(*C)	De k-waarde is bepaald met behulp van de Constant Head-methode (onverzadigde zone)			

¹ Uit correspondentie met de Rijksoverheid is gebleken dat een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet van toepassing is en door hen dus niet afgegeven hoeft te worden. De correspondentie is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting (zie bijlage 12).

Onderzoeksresultaten

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn en matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In de ondergrond bevindt zich een zwak tot sterk zandige leemlaag en sterk siltige zandlagen. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tabel II geeft een overzicht van de grondwaterstanden die op 31 augustus en 7 september 2012 zijn waargenomen.

Tabel II. Overzicht grondwaterstanden

Meetpunt	Boring	Diepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)
A	01 (peilbuis)	2,8	1,49
B	03	3,0	1,70
C	11	3,0	1,50

Tabel III geeft een overzicht van de bodemlaag waarin een in-situ doorlatendheidsmeting is uitgevoerd en de resultaten van de berekende k-waarden.

Tabel III. Overzicht van de bodemlagen, de bodemsamenstelling en de resultaten

Meetpunt	Bodemlaag (m -mv)	Bodemtextuur	Consistentie	K-waarde (m/dag)	Opmerkingen
A	0,75-1,15	zeer fijn, zwak siltig zand	matig vast	2,3	-
B	0,7-1,1	zwak siltig, matig fijn zand	matig vast	5,8	-
C	0,5-0,9	zwak siltig, matig fijn zand	matig vast	2,4	-

Het adviesbureau beschouwt een doorlatendheid van hoger dan 1,0 m/d als goed doorlatend. Zodoende kunnen de onderzochte lagen als goed doorlatend worden geclassificeerd.

Voor de eventuele mogelijkheden voor infiltratie dient ook rekening te worden gehouden met de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand en de storende lagen in de ondergrond (leemlagen).

Conclusie:

Voor het legaliseren van de woning moet het regenwater afgekoppeld worden en moet het regenwater op het eigen terrein worden afgevoerd. Het DWA mag als enige afgevoerd worden via het gemeentelijke rioolstelsel. Dit omdat in dit gebied een drukriool ligt en dit niet geschikt is om regenwater af te voeren.

4.10 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het legaliseren van een woning. Ten aanzien van verkeersgeneratie zijn hierdoor geen problemen te verwachten. Wel dienen op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Hoofdstuk 5. Wijze van bestemmen

5.1 Planstukken

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

5.2 Toelichting op verbeelding

Bestemmingsplan Eindhoveneweg-Zuid 77 NL.IMRO.0753.bpeindhwegzuid77-VG01 – 11 september 2017

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

5.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid
- Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in

concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene aanduidingsregels

In de ‘algemene aanduidingsregels’ zijn regels opgenomen over de gebiedsaanduiding, ‘geluidzone - grote luchtvaart’, ‘Luchtvaartverkeerszone - ILS’, en ‘Overig - overlegzone RWS’. Algemene aanduidingsregels geven, daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven, extra regels naast de regels van de onderliggende bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het tenzij anders vermeld om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In de overige regels wordt verwezen naar de werking van wettelijke regelingen en zijn regels opgenomen t.b.v. parkeernormen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

5.4 Toelichting op de bestemming

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen – voor zover vergunningsvrij - en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen

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

Het bouwvlak

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen welke voor 100% bebouwd mag worden (hoofdgebouw + bijgebouwen + bouwwerken geen gebouwen zijnde). In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen - met in achtnaam van specifieke voor het plan geldende regels - binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. Bij de bepaling van het bouwvlak is o.a. rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het legaliseren van een bestaande woning. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voorafgaand aan het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Best sluiten.

6.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld (art. 3.9a Wro).

De wet (art. 3.1.1. Wro) regelt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. Hiervan is een nota opgesteld: "Nota Vooroverleg Bestemmingsplan 'Eindhovenseweg-Zuid 77'", welke is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 11). Slechts één vooroverlegreactie gaf aanleiding tot een wijziging in het plan. Deze wijziging is doorgevoerd.

De gemeente Best kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor wordt door de gemeente Best aangaande dit plan niet gekozen. Om die reden is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, dat vanaf 7 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. In die periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierna is op 11 september 2017 het bestemmingsplan door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat er nog de gelegenheid om in een periode van gedurende 6 weken beroep in te stellen bij de Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene Regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Eindhoveneweg-Zuid 77' met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpeindhwegzuid77-VG01 van de gemeente Best;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij bijbehorende bijlagen;

1.3 aan- en uitbouw:

Een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw.

1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.7 aan huis verbonden beroep:

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.8 achtergevel:

Gevel aan de achterzijde van een gebouw, tegenover de voorgevel.

1.9 achtergevelrooilijn:

- a. de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- b. indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan.

1.10 afhankelijke woonruimte (met betrekking tot mantelzorg):

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.12 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding dan wel in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Bestemmingsplan Eindhoveneweg-Zuid 77 NL.IMRO.0753.bpeindhwegzuid77-VG01 – 11 september 2017

1.14 bedrijf:

Een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan:

- a. bestaat of in uitvoering is;
- b. mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag:

Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.19 bijgebouw:

Gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 (bouw)perceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 carport:

Een overkapping voor de overdekte stalling van motorvoertuigen.

1.28 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een webwinkel zonder toonbankfunctie wordt niet als detailhandel aangemerkt.

1.29 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.30 erfafscheidingen:

Afscheidingen die al dan niet op de erfgrans zijn geplaatst ten behoeve van het aanbrengen van een scheiding tussen percelen.

1.31 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 gebouwen van algemeen nut:

Gebouw ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

1.33 groenvoorzieningen:

Het geheel van aanplant in een gebied, dan wel het aanbrengen of voorzien van groen, waaronder mede begrepen tuinen, gazons, laanbeplanting, wegbermen, bomen, struiken, parken, bosschages.

1.34 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen gezien de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.35 hoofdverblijf:

Plaats die fungeert als vaste woon- of verblijfplaats en/of het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene.

1.36 huishouden:

Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

1.37 kantoor:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten zonder baliefunctie, en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 kleinschalige bedrijvigheid:

Het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentenverzorging.

1.39 kunstwerken:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.40 maatvoeringsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.41 mantelzorg:

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.42 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.43 omgevingsvergunning:

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.44 openbaar gebied:

De gronden die voor eenieder toegankelijk zijn en die in eigendom, beheer en onderhoud zijn bij een overheidsinstelling.

1.45 overkapping:

Elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.46 parkeervoorzieningen:

Elk al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van al dan niet gemotoriseerd verkeer, te onderscheiden in:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.47 peil:

- a. voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegwand: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil.

1.48 perceelsgrens:

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.49 permanente bewoning:

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.50 seksinrichting:

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 sociale veiligheid:

Een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.63 speelvoorzieningen:

Speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongere en sport- en speelplaatsen.

1.52 vloeroppervlakte:

Totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

1.53 voorgevel:

Gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.54 voorgevellijn:

De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.55 voorzieningen van algemeen nut:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.56 vrijstaande woning:

Een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.57 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.58 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 4 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per persoon. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid, dat wil zeggen één eenheid waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat die eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke) en een eigen huisnummer.

1.59 zijgevel:

Gevel of gemeenschappelijke scheidsmuur van een gebouw, niet zijnde voor- of achtergevel

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bestemmingsgrens:

De kortste afstand van het buitenwerkse gevelvlak van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.2 de afstand tot de (zijdelingse)perceelsgrens:

De kortste afstand van het buitenwerkse gevelvlak van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.3 de afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil, tenzij in de regels anders aangegeven, tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de breedte van bouwpercelen:

De afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.6 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten afstand.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd anders dan waarvoor op grond van wetgeving geen omgevingsvergunning is vereist.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen, in- en uitritten en overige verhardingen, tuinen en erven;
- f. hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en al dan niet overdekte zwembaden en speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. per bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- c. er dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen mag ten hoogste 120 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 - 1. tot 2,50 meter, niet meer dan 2 meter bedragen;
 - 2. van 2,5 meter tot 6 meter, niet meer dan 3 meter bedragen;
 - 3. van meer dan 6 meter, niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:

1. tot 2,50 meter, niet meer dan 4 meter bedragen;
2. van 2,5 meter tot 6 meter, niet meer dan 5 meter bedragen;
3. van meer dan 6 meter, niet meer dan 7,50 meter bedragen;

met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- h. indien de bestaande situatie als bedoeld onder a tot en met f, op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan afwijkend is, is in dat geval de bestaande legale situatie, met de daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
 2. goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 4. aan het gestelde in artikel 4.2.3 onder c;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- e. het oppervlak van een openlucht zwembad mag ten hoogste 100 m² bedragen en de afstand tot de woning mag maximaal 15 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, omvang en hoogte van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:
 1. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
 2. er zijn uitsluitend beroepsactiviteiten toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in bijlage 1 (niet limitatieve lijst);
 3. detailhandel is niet toegestaan;
 4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
 5. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
 6. reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
 7. het aan huis verbonden beroep dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.
- b. kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

4.5 Voorwaardelijke verplichting

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig deze regels, indien uitvoering is gegeven aan het inrichtingsplan zoals opgenomen in separate bijlage 8 van de toelichting op dit bestemmingsplan en dit inrichtingsplan in stand gehouden en onderhouden wordt

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder b, voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden moet blijven;
- b. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. er geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- e. er geen onevenredige aantasting van het woonklimaat mag plaatsvinden;
- f. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in bijlage 1 (niet limitatieve lijst);
- g. buitenopslag niet is toegestaan;

- h. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
- i. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijk Verordening is toegestaan;
- j. de kleinschalige bedrijvigheid dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

4.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.4 onder d, voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 geluidzone - grote luchtvaart

6.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart' geldt dat die gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor het luchtvaartterrein Eindhoven.

6.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart' behorende bij het luchtvaartterrein Eindhoven geldt, dat het niet is toegestaan geluidsgevoelige gebouwen en woonwagendstandplaatsen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart te bouwen tussen de geluidsbron en de bijbehorende 35-ke lijn, voor zover die op het tijdstip van vaststelling van de geluidzone nog niet aanwezig waren en waarvoor nog geen bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend.

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2 teneinde het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen, op gronden gelegen binnen de 35-45 ke-zone, toe te staan indien aangetoond is dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen in het betreffende Ke-gebied.

6.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart' behorende bij het luchtvaartterrein Eindhoven geldt, dat het niet is toegestaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies tenzij aangetoond is dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen in het betreffende Ke-gebied.

6.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS (60-90)

6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - ILS' geldt dat die gronden (naast de andere aangewezen bestemming(en)) primair bestemd zijn als invliegroute van het vliegverkeer en het daarbij behorende verstoringsvlak van het Instrument Landing System (ILS) ter waarborging van de vliegveiligheid.

6.2.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 6.2.1 geldt een maximale bouwhoogte van 60 meter + N.A.P..

6.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 en toestaan dat er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, met dien verstande dat de werking van het Instrument Landing System (ILS) niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en voorafgaand aan het verlenen van de vergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS).

6.3 overlegzone RWS

Ter plaatse van de aanduiding 'Overig - overlegzone RWS' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, de navolgende bepalingen:

- a. er mogen géén gebouwen en ander bouwwerken gebouwd worden, anders dan ten behoeve van verkeersgeleiding en vervangende nieuwbouw;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het oprichten van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemmingen en voor zover de verkeersbelangen niet onevenredig worden aangetast, gehoord de wegbeheerder.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen tot maximaal 0,50 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter zal bedragen;
- d. bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, tot maximaal 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de onder a tot en met e genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd;
- b. wijzigen of weghalen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart' indien de geluidzone - grote luchtvaart bij wijziging van het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart gewijzigd is vastgesteld.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Parkeernormen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen 2015, wordt gerealiseerd.

9.2.1 Afwijken parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bepalingen van deze nota buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing – gelet op het belang waarvoor deze nota tot stand is gebracht – leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een en ander dient in een collegebesluit vastgelegd te zijn.

9.2.2 Wijzigen parkeernormen

Als de onder 9.2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Eindhoveneweg-Zuid 77" .

Bijlage 1

Niet limitatieve lijst:

Aan huis verbonden beroep

Advocaat
Accountant
Acupuncturist
Alternatieve genezer
Architect
Arts
Belastingconsulent
Bloemschikker
Dierenarts
Diëtiste
Fysiotherapeut
Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder
Goud- en zilversmid
Grafisch ontwerper
Hoedenmaker
Hypotheekadviseur
Instrumentenmaker
Juridisch adviseur
Kaarsenmaker
Kunstenaar
Lijstenmaker
Logopedist
Makelaar
Mondhygiëne
Naaister
Notaris
Oefentherapeut
Orthopedagoog
Orthodontist
Psycholoog / Psychiater
Procureur
Raadgevend adviseur
Stedenbouwkundige
Tandarts
Tolkvertaler
Tuin- en landschapsarchitect
Verloskundige
Webdesigner

Kleinschalige bedrijvigheid

Autorijschool zonder instructielokaal
Begravenisonderneming (niet zijnde een mortuarium)
Binderij
Computerservice en informatietechnologie
Elektricien
Fietsenmaker
Glazenwasser
Kantoor
Kapsalon
Klommenmaker
Koeriersdienst

Lesgevend beroep
Loodgieter
Makelaar
Manicure
Meubelmaker
Meubelstoffering
Metselaar
Nagelstudio
Pedicure
Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek / radio's / tv's / horloges / klokken etc.)
Schoonheidsspecialist
Schoorsteenveger
Schilder
Stukadoor
Timmerman
Traiteur
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)