

Bestemmingsplan

Schutboomweg ongenummerd

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Schutboomweg ongenummerd

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

oktober 2015

Vastgesteld:

19 oktober 2015

Projectgegevens:

TOE03-0253030-01A

REG03-0253030-01A

TEK03-0253030-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpschutbwong-VG01

Datum

Oktober 2015

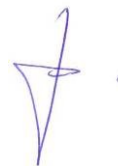
Opsteller(s)

HvG, CH, MV

Projectleider

J. Stevens

Vrijgave

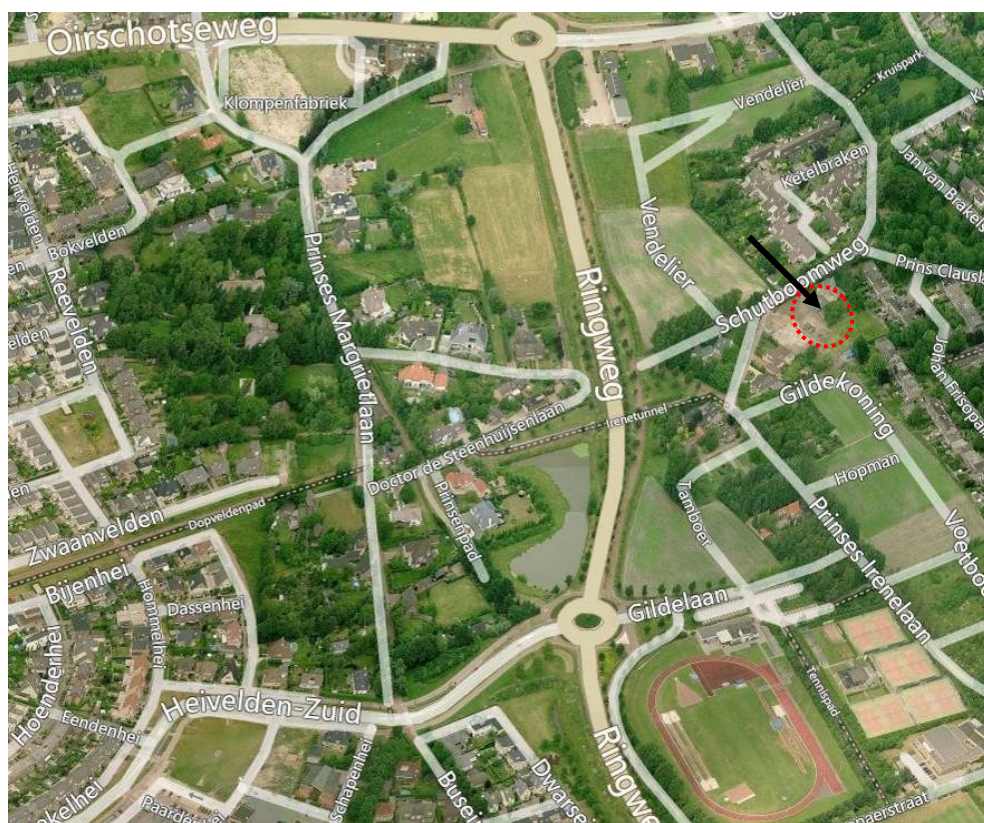


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	17
3.1	Gebiedskarakteristiek	17
3.2	Planvoornemen	19
3.3	Verkeer en parkeren	21
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	21
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Water	29
4.7	Flora en fauna	31
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.9	Kabels en leidingen	33
5	Juridische planopzet	35
5.1	Plansystematiek	35
5.2	Bestemming	36
6	Haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen:

1. Actualiseren bodemonderzoek locatie, Lankelma Ingenieursbureau, 7 februari 2011
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 7 april 2011
3. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 27 november 2014
4. Advies Archeologische Monumentenzorg 2011-nr. 29, SRE Milieudienst, 1 maart 2011
5. Nota zienswijzen Schutboomweg ongenummerd, gemeente Best, oktober 2015



Globale ligging plangebied (bron: www.bingmaps.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om ten westen van de woning Schutboomweg 5 slechts één woning, in plaats van drie vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het plangebied staat een schuur, en is er voor een deel sprake van kale, bemoste grond en een deel betreft ruig grasland. Verder zijn er een heg en een grote boom aanwezig.

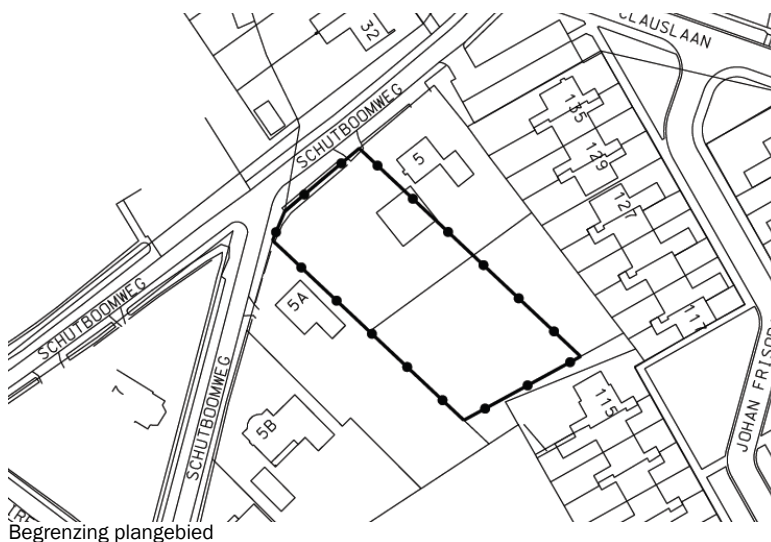
Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. Op basis van dit bestemmingsplan is het mogelijk om ter plaatse te voorzien in drie vrijstaande woningen, die achter elkaar worden gesitueerd. Thans is er de wens om geen drie, maar één vrijstaande woning te situeren. De beoogde woning past qua situering en maatvoering niet geheel binnen het meest dichtbij de weg geprojecteerde bouwvlak.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarop de voorgestane ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt centraal in de nieuwbouwwijk Schutboom, aan één van de oudere veldwegen; te weten de Schutboomweg. De nieuwbouwlocatie Schutboom, met een grootte van circa negen hectare, bevindt zich in het gebied tussen de Oirschotseweg, Ringweg, sportpark Naastenbest, Johan Frisopark en de Schutboomweg. Grofweg ten (zuid)oosten van de locatie Schutboom ligt de bestaande woonwijk Naastenbest en ten zuiden bevindt zich Sportpark Naastenbest.

De projectlocatie betreft een bouwperceel tussen de bestaande vrijstaande woningen aan de Schutboomweg 5 en 5A. De projectlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Schutboomweg en aan de zuidzijde door het woonperceel Johan Frisopark 115.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Een uitsnede van de verbeelding zoals afgebeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl is hierna opgenomen.

Het projectgebied is geheel bestemd als 'Wonen-1'. De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

Er zijn drie bouwvlakken opgenomen. Binnen elk bouwvlak kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de twee meest zuidelijk geprojecteerde woningen is de aanduiding 'bijgebouw' afgestemd op de situering van de hoofdgebouwen om te voorkomen dat er voor de voorgevels aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgericht kunnen worden en zodat er ruimte is voor een inrit.

De nieuwe woning aan de Schutboomweg past qua maatvoering en situering niet geheel binnen het meest noordelijke bouwvlak en bovendien is er de wens om de beperking voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten westen van de woning Schutboomweg 5 op te heffen zodat er volwaardige bouw mogelijkheden worden geboden. Bovendien zijn beperkingen niet langer noodzakelijk omdat de twee bouw mogelijkheden worden opgeheven. Hiertoe is het plangebied aan de oostkant ruimer dan de toekomstige woonkavel.

Om de voorgestane ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Schutboom 2011', met een globale aanduiding van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het geldend nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven, voor zover dat relevant is in relatie tot het planinitiatief. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven van allereerst de bestaande situatie en vervolgens het planvoornemen en wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Hoofdstuk 4 omvat een korte beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten die in dit verband planologisch relevant zijn, alsmede een toetsing van het initiatief daaraan. In hoofdstuk 5 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk grotendeels los.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Er worden met het onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogen gemaakt die raken aan nationale belangen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het 'stedelijk concentratiegebied'. Het aanpassen van de bouwmogelijkheden op het perceel wordt niet belemmerd door deze aanduiding.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

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

De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening ruimte plaatsgevonden. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is de projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied en is de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten:

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt.

Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Er wordt voorzien in het wijzigen van de bouwmogelijkheden van een bestaand woonperceel, waarbij in plaats van drie vrijstaande woning, één vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt binnen een bestaande woonwijk. Er is nog steeds sprake van een logische stedenbouwkundige invulling binnen bestaand stedelijk gebied.

Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan onderbouwing mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat de voorgestane ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied niet in de weg.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien er in de onderhavige situatie sprake is van het oprichten van 'slechts' één woning, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien verdwijnen er vanwege het onderhavig bestemmingsplan twee bouwtitels.

2.2.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden.

Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorps- en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode tot 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. 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

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op het aanpassen van de bouw mogelijkheden op een bestaand woonperceel in een bestaande woonwijk, waarbij in plaats van drie woningen, één woning kan worden opgericht. De nieuwe woning sluit qua schaal, maat en architectuur aan op de rondomliggende bebouwing. Er is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie.

2.3.2 Structuurvisie Best 2030

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

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

Conclusie

Vanwege de voorgestane ontwikkeling wordt invulling gegeven aan en rekening gehouden met de benoemde waarden en doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. Het planvoornemen betreft de realisatie van één woning in een bestaande woonwijk op een perceel waar op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds drie woningen kunnen worden opgericht.

2.3.3 Woonbeleid

In november 2008 is de woonvisie vastgesteld. De woonvisie 2008 gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken.

In het raadsvoorstel, d.d. februari 2010, 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030, waarbij de eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4.000 woningen extra in 2021 is uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. De op dit moment bekende bouwinitiatieven, waar de gemeente Best (in principe) medewerking aan wil verlenen komt neer op een bouwproductie van 2.404 woningen in de komende 10 jaar. Dit betekent dat er ten opzichte van het regionaal afgesproken bouwprogramma nog maar beperkt ruimte is om nieuwe initiatieven toe te voegen.

Tot dit doel heeft de gemeente Best op 9 oktober de notitie 'Doseren en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Hierin wordt door de gemeente het 'nee, tenzij principe' gehanteerd ten aanzien van nieuwe initiatieven. Dit betekent dat slechts ontwikkelingen die passen in de beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de behoefte in Best en positief scoren op volkhuysvestelijke en ruimtelijke aspecten doorgang vinden. Hierbij worden ondermeer initiatieven positief beoordeeld die bijdragen aan het behoud van monumenten in de gemeente Best.

Conclusie

Op de projectlocatie wordt er in plaats van drie vrijstaande woningen, één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Omdat er geen bouwtitels bijkomen maar juist verdwijnen is er geen strijdigheid met het woonbeleid aan de orde. De bouwtitels kunnen elders worden ingezet zodat de gemeente haar woningbouwtaakstelling kan volbrengen.

2.3.4 Welstand en beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan of door een ruimtelijke onderbouwing worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkeling van Schutboom. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota en beeldkwaliteitplannen (in dit geval het document 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Schutboom').

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

Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden. Toekomstige bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing als aan het beeldkwaliteitplan te worden getoetst. Het beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van Schutboom is als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en is hiermee formeel toetsingskader.

Conclusie

Voor de voorgestane ontwikkeling is rekening gehouden met de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitplan zoals deze voor de nieuwe woonwijk Schutboom is opgesteld. Het bouwplan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester en akkoord bevonden. Bij de toetsing is het beeldkwaliteitplan betrokken.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;

- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

Naast voorgaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe.

Conclusie

De nieuw te realiseren woning wordt ontsloten op de Schutboomweg. Aan het straatprofiel worden geen wijzigingen doorgevoerd. De Schutboomweg betreft een erftoegangsweg type II. Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. De Schutboomweg is goed geschikt om het onderhavig woonperceel te ontsluiten. Bovendien zouden er op basis van vigerend bestemmingsplan niet één, maar drie woningen op de Schutboomweg ontsloten worden ter plaatse van de onderhavige projectlocatie.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten van het voorliggend initiatief.

2.3.6 Nota parkeernormen 2015

In 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers. In 2012 heeft het CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd. Op 3 november 2014 heeft de gemeente Best een actuele nota vastgesteld waardoor is aangesloten op de meest recente parkeerkencijfers, welke beter dan de oude kencijfers aansluiten op de recente ontwikkelingen in automobilititeit.

De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij invulling kunnen geven aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Deze eenduidigheid dient ook een hoger doel, namelijk een leefbare en bereikbare gemeente. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
4. De Nota parkeernormen is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

In de nota is onder andere opgenomen waar (centrum, schil/overloopgebied of rest bebouwde kom) en wanneer (wat voor functie betreft het) aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden.

Conclusie

Er is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de parkeernormen gelden zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2015. Hierdoor is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.3.7 Archeologisch beleidsplan

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

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

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen/ ruimtelijke onderbouwingen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. Per categorie zijn ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de bodemverstoring opgenomen waarvoor een onderzoeksplicht geldt.

In het kader van het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' hebben er diverse archeologische onderzoeken plaatsgevonden met als resultaat dat het gehele plangebied, waar de onderhavige projectlocatie onderdeel van uit maakt, archeologisch gezien is vrijgegeven. Verzekerd is dat er geen archeologische waarden verloren gaan.

Het selectiebesluit (kenmerk: Advies Archeologische Monumentenzorg 2011-nr. 29, SRE Milieudienst, 1 maart 2011) is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Er zijn vanwege het aspect archeologie geen belemmeringen aan de orde.

2.3.8 Erfgoedverordening 2010

Aansluitend op het archeologisch beleidsplan en de archeologische beleidskaart is door de gemeenteraad de erfgoedverordening 2010 vastgesteld, waarin de bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek de basis vormen voor de bepalingen van deze verordening.

Op enkele punten, is gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De onderstaande hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

- de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken.
- de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
- de verwijzing naar het vergunningenstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
- het vergunningenstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten;
- de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten;
- de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken;
- een vergunningenstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen.

Conclusie

Er is geen sprake van strijdigheid met de erfgoedverordening aangezien er niet gebouwd wordt nabij een pand of binnen een gebied met een monumentale status en het gebied archeologisch is vrijgegeven.

2.3.9 Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel een kader aan te geven voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van de groenvoorzieningen in de publieke (woon)omgeving. Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke orderingsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

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

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

- 1 structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen en de bomen daarbinnen);

- 2 inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- 3 instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van een bestaand woonperceel, waardoor in plaats van drie woningen, één woning mogelijk wordt gemaakt. Er gaan geen waardevolle groenelementen verloren. Doordat er ten opzichte van de vigerende mogelijkheden minder bouwmogelijkheden worden geboden, zal er juist in mindere mate sprake zijn van verstening.

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedskarakteristiek

De gemeente Best is een redelijk verstedelijkte gemeente in Midden-Brabant. Het zuidelijk deel van de gemeente, inclusief Best zelf, behoort tot de stedelijke regio Eindhoven. Deze zone, gelegen op de dekzandrug, wordt vooral gekenmerkt door het stedelijk gebied van Best en het ten oosten daarvan gelegen bosgebied Nieuwe Heide.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de woonbuurt 'Schutboom Zuid' als onderdeel van de nieuwbouwwijk Schutboom dat momenteel volop in ontwikkeling is. De gronden van de nieuwe woonwijk waren aan het begin van de 20e eeuw grotendeels onbebouwd. Kenmerkend aan het gebied zijn de vele oude veldwegen en de opgaande groenstructuren rondom percelen. Belangrijke structuurdragers uit de 20e eeuw, zoals de Schutboomweg en de Prinses Irenelaan zijn ook nu nog duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur. Deze historische lijnen zijn derhalve belangrijk uitgangspunt geweest voor het ontwerp van de nieuwe woonwijk.

De nieuwe woonbuurt 'Schutboom Zuid' wordt vormgegeven in een landelijke en lommerrijke sfeer. Langs de te handhaven veldwegen, waaronder de Schutboomweg, wordt een landelijke woontypologie beoogd, aansluitend op de bestaande sfeer van buurtschappen. Kenmerken hiervan zijn de informele en ontspannen sfeer, de vrijstaande bebouwing op ruime kavels, de individualiteit in bebouwing (geuit in de positie op de kavel, de vorm, het materiaalgebruik en de detaillering), het erfgroen (hagen en bomen) en de oriëntatie op de veldweg.

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

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Schutboom 2011' is het mogelijk om naast de woning Schutboomweg 5 drie woningen te realiseren (zie afbeelding op volgende pagina). Het plan was om de twee zuidelijke woningen via een inrit vanaf de Schutboomweg te ontsluiten.



Stedenbouwkundige opzet met globale aanduiding projectgebied



Oorspronkelijk beoogde invulling van het projectgebied

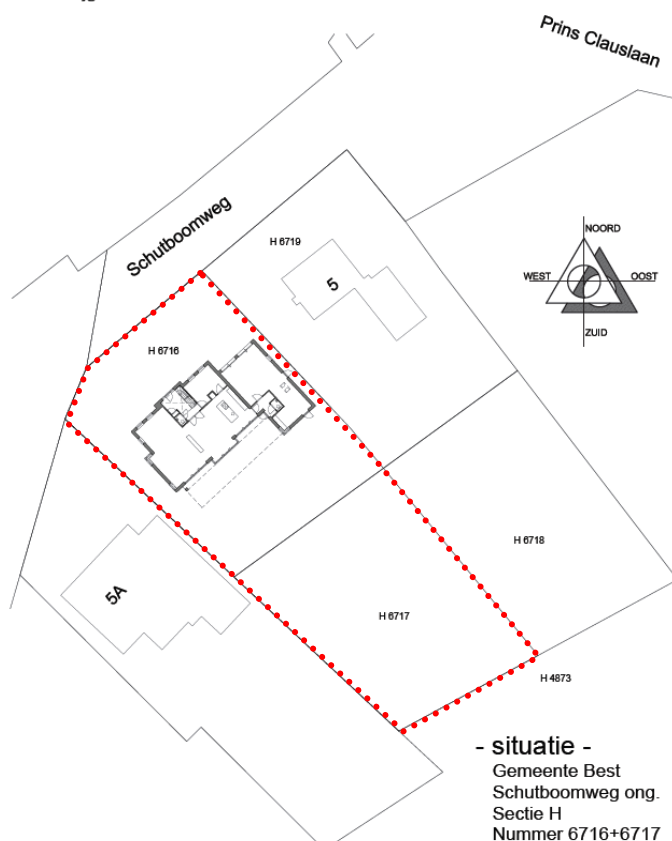
3.2 Planvoornemen

Het bouwperceel ontstaat na splitsing van het perceel Schutboomweg 5 in twee afzonderlijke woonpercelen.

In de oorspronkelijke en nieuw beoogde situatie is sprake van het projecteren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Schutboomweg, zodat de bestaande stedenbouwkundige structuur op een logische wijze wordt aangevuld. De ruimtelijke impact van de nieuwe woning is, ten opzichte van wat er op basis van vigerend rechten mogelijk is, voor het straatbeeld gering.

Op het achterterrein is er door het verdwijnen van de twee bouwtitels in mindere mate sprake van verstening, wat met name relevant is voor de bewoners aan het Johan Frisopark. Voor de beleving van de woonwijk vanaf de openbare weg is er vrijwel geen verschil. Doordat het bouwvlak ten opzichte van de vigerende mogelijkheden naar achteren schuift is er sprake van een grotere afstand van de woning tot de weg waardoor het landelijke karakter wordt versterkt.

De woning komt ten opzichte van de woning Schutboomweg 5A naar voren en ten opzichte van de woning Schutboomweg 5 naar achteren te liggen. Door de trapsgewijze opbouw van de rooilijnen is er sprake van een logische opbouw van het straatbeeld.



Footprint en situering nieuwe woning en begrenzing nieuwe bouwkaavel (bron: B&B bouwadvies, 13 april 2015)

De vrijstaande woning bestaat uit een samengestelde bouwmassa. Het, ten opzichte van de weg, rechtergedeelte van de bouwmassa bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. De goot komt op circa 4 meter en de nok op circa 10 meter hoogte. Dit gedeelte wordt op minimaal 3 meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Aan de zijde van de woning Schutboomweg 5 komt een dubbele garage met een kamer op de verdieping die eveneens wordt afgedekt met een zadeldak. De garage is qua situering en massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en komt op een afstand van circa 1,3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De goot komt op maximaal 3,3 meter en de nok op maximaal 8,2 meter hoogte.

Het gevelbeeld van de hoofdbebouwing is symmetrisch vormgegeven. De entreepartij van de woning is centraal gesitueerd en wordt geaccentueerd doordat deze naar voren is geplaatst en doordat de gevel hoger is doorgetrokken. De entreepartij heeft een zadeldak waarvan de nok haaks op voorgevel is gesitueerd.

De woning past als vanzelfsprekend in het straatbeeld waar een gevarieerd bebouwingsbeeld kenmerkend is. Er wordt recht gedaan aan karakteristiek van de oorspronkelijke structuur met veldwegen.



- voorgevel -



- linkerzijgevel -

Gevelbeeld straatzijde (boven) en linkerzijgevel (onder) (bron: B&B bouwadvies, 13 april 2015)

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woning wordt direct ontsloten op de Schutboomweg. Omdat de bouwtitels en de bijbehorende inrit voor twee woningen op het achterste deel van het bouwperceel verdwijnen, is er sprake van een minder grote verkeersaantrekkende werking. Wat betreft het aspect verkeer is er derhalve sprake van een gunstiger situatie.

Parkeren

Voor het voorliggend initiatief is de Nota Parkeernormen 2015 van toepassing.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom. Hierbij is de parkeernorm voor een woning gesteld op 2,0 pp per woning. De parkeervraag wordt volledig opgelost op het eigen terrein doordat er op eigen terrein een dubbele garage met opritten wordt gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan kan worden aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren. Bovendien was er reeds de mogelijkheid om drie woningen met in totaal een grotere parkeerbehoefte op te richten. Gesteld kan worden dat de parkeersituatie verbeterd.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Op het gehele plangebied is, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan, de bestemming 'Wonen-1' van toepassing. Het plangebied is aan de oostkant ruimer dan de begrenzing van het nieuwe bouwperceel. De reden hiervoor is dat het perceel Schutboomweg 5 een andere vorm krijgt dan ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' was beoogd. De inritconstructie om de twee woningen op het achterterrein te kunnen ontsluiten is, door het wegbestemmen van de twee bouwtitels, niet langer noodzakelijk. Het woonperceel Schutboomweg 5 kan nu een meer logische, rechthoekige vorm krijgen in plaats van een woonperceel dat richting de weg taps toeloopt.

Vanwege de 'ruimere' planbegrenzing kunnen de bouwmogelijkheden voor het totale perceel Schutboomweg 5 op een eenduidige wijze worden geregeld. Dit houdt concreet in dat het oprichten van bijgebouwen (behoudens vergunningvrije erfbouw) op basis van de bestemmingsplannen 'Schutboom 2011' en het onderhavige bestemmingsplan, voor het gehele achterperceel Schutboomweg 5 wordt uitgesloten. Het achterperceel ten westen van Schutboomweg 5 is wel voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' waardoor er geen restricties voor het oprichten van bijgebouwen gelden.

Aan de oostkant, aan de zijde van de woning Schutboomweg 5, wordt een garage met zadeldak gerealiseerd. Omdat de bouwhoogte hoger is dan op grond van de reguliere regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de gemeente Best algemeen is toegestaan, is via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' bepaald dat de bouwhoogte ter plaatse van deze aanduiding maximaal 8,2 meter mag bedragen (in plaats van 5,5 meter). De regulier binnen de gemeente Best toegepaste maatvoering voor de goothoogte (maximaal 3,3 meter) is wel toereikend, waardoor voor wat betreft de goothoogte er geen specifieke regeling hoeft te worden getroffen. Ook is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de maximale oppervlaktemaat van 70 m² per bijgebouw niet van toepassing is.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

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

Conclusies

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

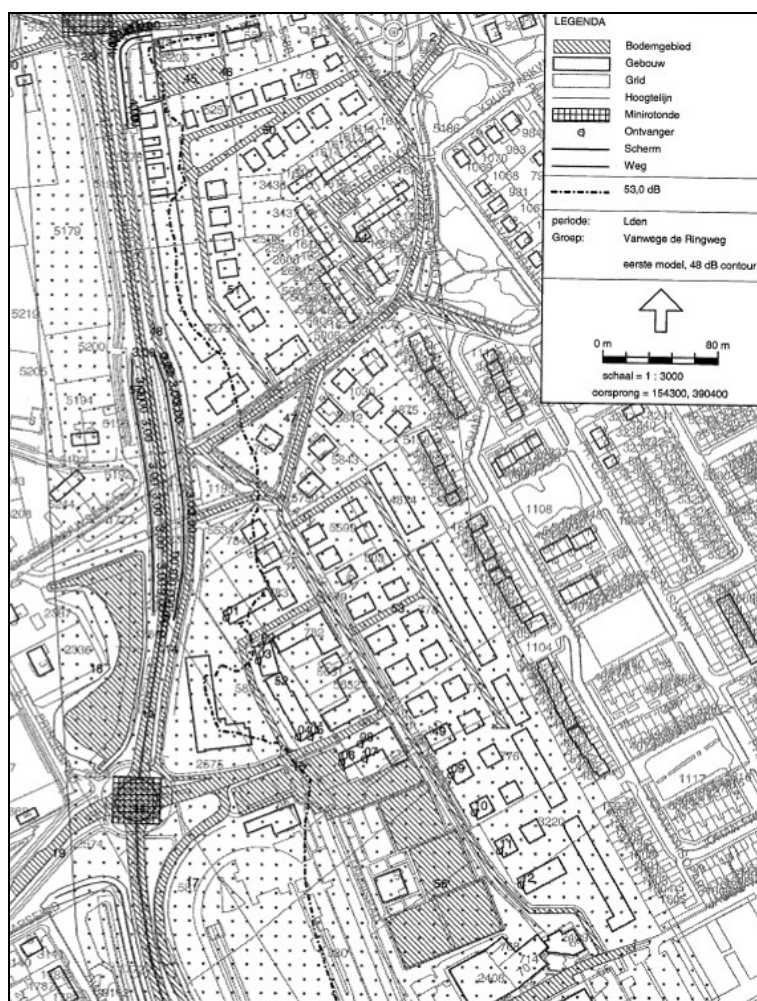
4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt.

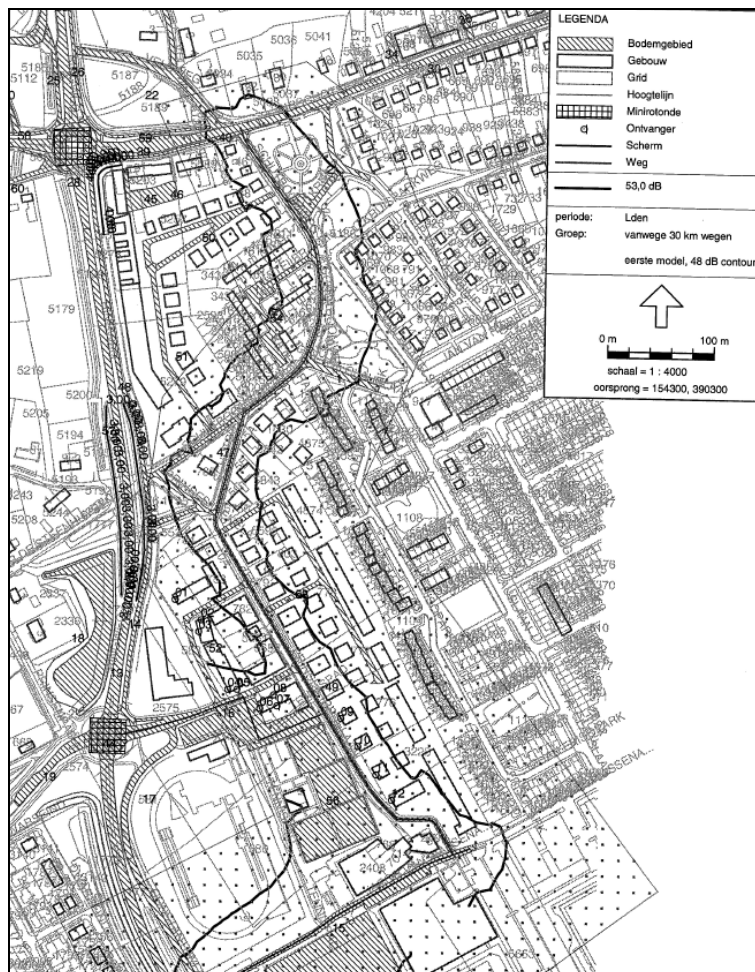
De woningbouwlocatie Schutboom waar het onderhavig projectgebied onderdeel van uit maakt, ligt binnen de onderzoekszones van 200 meter van de Ringweg en de Oirschotseweg. Vanwege deze reden is in het kader van het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' een akoestisch onderzoek verricht door Croonen Adviseurs (tegenwoordig CroonenBuro5). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het onderhavig projectgebied ruim buiten de 48 dB-contour van de Ringweg is gesitueerd. De onderzoekszone van de Oirschotseweg reikt niet tot over het projectgebied. Vanwege de Wet Geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen aan de orde.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen in het onderzoek te worden opgenomen indien verwacht wordt dat deze wegen een geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zullen produceren van ten minste de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn de Schutboomweg, de Prinses Irenelaan en de Constantijnlaan in het onderzoek van Croonen Adviseurs opgenomen waarbij aangetoond diende te worden dat er vanwege deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de resultaten blijkt dat de nieuwe woning waar het onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, zich binnen de 48 dB-contour van de Schutboomweg bevindt. Omdat de woning een geluidluwe gevel en buitenruimte heeft kan echter worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.



48 dB-contour Ringweg (Bron: Rapport akoestisch onderzoek Schutboom 2011, Croonen Adviseurs, 7 april 2011).



48 dB-contour 30-km wegen (Bron: Rapport akoestisch onderzoek Schutboom 2011, Croonen Adviseurs, 7 april 2011).

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Daarnaast is op 8 juli 2014 de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel door het college vastgesteld en op 16 juli 2014 in werking getreden. Hierdoor is de systematiek voor de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2) gewijzigd en vereenvoudigd.

Het doel is om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren middels onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.2 Spoor 1: Het plan als bron

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om op de locatie niet één, maar drie woningen mogelijk te maken. De verkeersaantrekkende werking neemt derhalve af en bovendien wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, maar vormt juist een verbetering ter plaatse van de locatie, en is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 Spoor 2: Het plan als ontvanger

In juli 2014 is de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant in Best als beleidsregel vastgesteld en in werking getreden. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging- en verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukken (snel)wegen, namelijk binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen te ontwikkelen binnen deze zones en ook niet op bestaande 'lucht;' gevoelige objecten. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op woningbouw. Woningen worden niet aangemerkt als 'lucht' gevoelige objecten en zijn daarmee geen aandachtlocatie op het gebied van luchtkwaliteit.

4.3.4 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie is gebleken dat drie risicobronnen een rol spelen voor de woningbouwlocatie Schutboom, waartoe het onderhavig projectgebied behoort:

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

Het onderhavig projectgebied valt niet binnen een PR-contour van één van deze risicobronnen, mocht deze al aan de orde zijn. Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bouwmogelijkheden van een bestaand woonperceel, waarbij in plaats van drie vrijstaande woning, één vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt binnen een bestaande woonwijk. De personendichtheid, en daarmee het groepsrisico, neemt hierdoor af.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1 Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2008 de 'verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

Om te beoordelen of de geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'.

Op basis van de indicatieve geurcontourenkaart van de gemeente Best is in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Eveneens houdt dit in dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling op de locatie en de mogelijkheden van de veehouderijen.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die in het kader van het onderhavig initiatief beschouwd dienen te worden omdat deze op buiten de van toepassing zijnde richtafstanden liggen.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

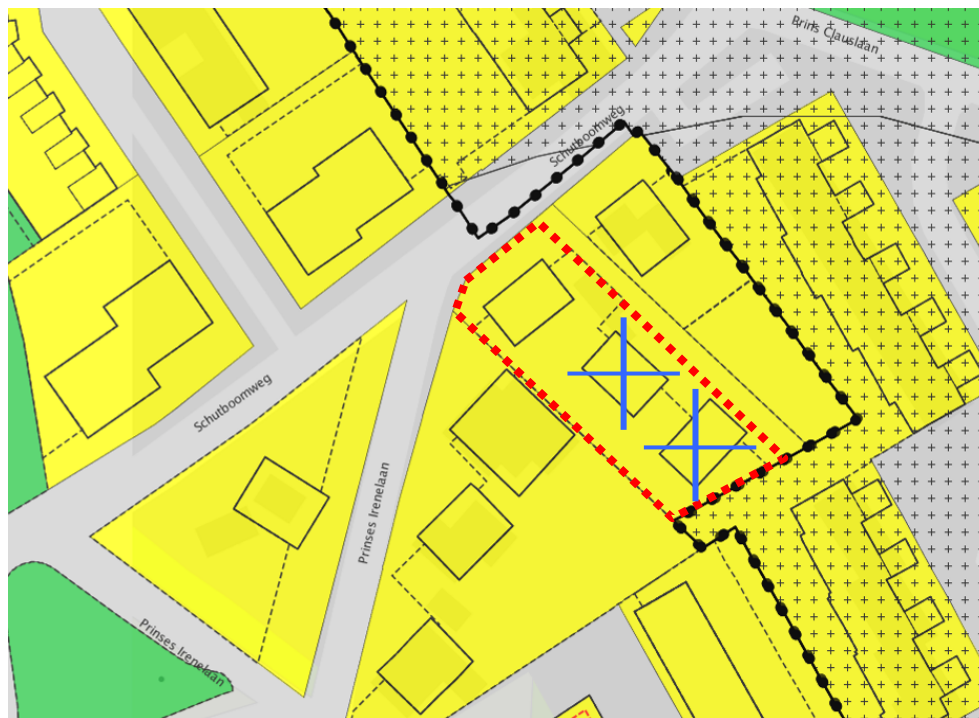
Het beleid van de gemeente Best wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel heeft de gemeente Best samen met het Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

4.6.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Schutboomweg 5 nagenoeg onbebouwd met alleen achter op het perceel een bijgebouw. In de huidige planologische situatie zijn drie woningen mogelijk met bijbehorende terrassen en verhardingen.

Bij voorliggend initiatief is het echter niet meer gewenst drie woningen te realiseren. Er zal slechts één vrijstaande woning worden gebouwd.

In het vigerende bestemmingsplan was voor de waterhuishoudelijke situatie wel rekening gehouden met drie woningen. Dit vormde geen probleem. Het realiseren van slechts één woning levert dan ook geen waterhuishoudkundige problemen op.



Bouwtitels die komen te vervallen, de noordelijke bouwtitel blijft behouden maar wordt anders ingevuld

4.6.3 Conclusie en aanbevelingen

Gezien bovenstaande zal de voorgestane ontwikkeling van het plangebied naar een afname van het verhard oppervlak tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven derhalve formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door CroonenBuro5 een quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 27 november 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen de conclusies.

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het NNN is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er komt wel NNN voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.7.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor de beschermde soorten die volgens de bureaustudie in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens de hierna opgenomen tabel).

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen (halverwege maart - juli) of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen (verwijderen vegetatie voor aanvang broedseizoen)

Vervolgonderzoek naar beschermde soorten in het plangebied is niet nodig.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna te verwachten. In de rapportage van de quickscan worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. Deze aanbevelingen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen.

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

Binnen het projectgebied komt de archeologische verwachting 'categorie 4: 'gebied met hoge verwachting' voor.

In verband met de planontwikkeling van de woonwijk Schutboom heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het selectiebesluit (kenmerk: Advies Archeologische Monumentenzorg 2011-nr. 29, SRE Milieudienst, 1 maart 2011) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, in combinatie met de erfgoedverordening 2010 van de gemeente Best, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant komen er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor in en rond het plangebied.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Buiten het plangebied bevindt zich een defensieleiding, zoals is besproken in de paragraaf 'Externe veiligheid'. Deze leiding levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de gewenste ontwikkeling aan de Schutboomweg te Best.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Voor de relevante bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven alsmede de regels met betrekking tot de op te richten bebouwing.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt en wordt ingegaan op de afwijkmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Overige regels: Hierin wordt opgenomen hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de bouwverordening.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

5.2 Bestemming

5.2.1 Wonen-1

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

Er mag 1 vrijstaande woning worden opgericht binnen het opgenomen bouwvlak. De voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 meter daar achter. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, mits deze voldoen aan de bepalingen die hiervoor gelden. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale diepte van de woning, de aan te houden afstanden tot de zijdelingse percelsgrenzen en bepaald is wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan. Via de regels is af te leiden wat de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen in zijn totaliteit en per gebouw mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' is bepaald dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 8,2 meter mag bedragen (in plaats van 5,5 meter). Ook is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de maximale oppervlakte van 70 m² per bijgebouw niet van toepassing is.

Ook zijn er regelingen voor zwembaden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven opgenomen en is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Er is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren die onder meer regelt dat voor de gronden binnen deze bestemming de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2015 gelden.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboomweg ongenummerd' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan provincie en waterschap gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

Er zijn 2 zienswijzen op het bestemmingsplan binnen gekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen Schutboomweg ongenummerd' die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Schutboomweg ongenummerd' is op 19 oktober 2015 ongewijzigd vastgesteld.