

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Van der Valk hotel Best”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Van der Valk hotel Best” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 november 2016 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 diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Rassers advocaten namens twee hotels	1
Bewoners Ploegstraat	2
Gasunie	3

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Rassers advocaten namens twee hotels
Ingekomen 4 januari 2017 / dagtekening 3 januari 2017
<i>a. Reclamant geeft aan belanghebbende te zijn, hoewel dat voor het indienen van een zienswijze nog niet nodig is. Verder geeft hij aan ook te voldoen aan de relativiteitseis.</i>
<i>b. Het ontwerp-bestemmingsplan is niet eerder voor inspraak vrijgegeven / ter inzage gelegd. Dit is in strijd met de Inspraakverordening gemeente Best (artikel 2).</i>
<i>c. In het bestemmingsplan is aan een strook grond de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' toegekend. In de regels ontbreken bestemmingsbreedten en toetsings- en/of veiligheidszones.</i>
<i>d. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de uitgangspunten van par. 2.4.1 en 2.4.3 van de gemeentelijke Structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen'. Reclamant stelt dat de planlocatie in de 'Groene vlinder' ligt, waar ondergeschikte ontwikkelingen in paviljoenachtige setting zouden zijn toegestaan van circa 2000 m2 bvo per paviljoen gericht op leisure/ recreatie in relatie tot natuur en omgeving. Het plan zou hiermee in strijd zijn.</i>
<i>e. Volgens reclamant wordt te summier ingegaan op de Structuurvisie Noord-Brabant. Het plan vermeldt slechts dat het ligt nabij een internationale economische as (A2) en in het Groene Woud en het mozaïeklandschap. Het plan is in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Noord-Brabant met betrekking tot Het Groene Woud. De ontwikkeling van het Groene Woud is volgens reclamant gericht op een sterke natuurkern met daaromheen landschap met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden met agrarische functies. Versterking van het mozaïeklandschap van het Brabants Zand moet geschieden door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. Het ontwerpplan is in strijd met dit beleid.</i> <i>Onbenoemd wordt gelaten het feit dat het plangebied is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. In dit gebied behoort 'kleinschalige bedrijvigheid' tot de mogelijkheden. Het ontwerpplan is daarom ook in strijd met de ambities en de uitgangspunten voor 'gemengd landelijk gebied'</i>
<i>f. Het plan is in strijd met de Verordening ruimte 2014 (VR2014):</i> <i>1. Het plan voldoet niet aan het bepaalde in art. 7.1 VR2014 dat een plan gelegen in gemengd landelijk gebied gebieden onderscheidt waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met een passende bestemming, en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.</i> <i>2. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-</i>

agrarische functie gesteld in art. 7.10 lid 1 VR2014.

3. *Volgens de toelichting op het bestemmingsplan is in de toelichting bij de VR2014 aangegeven dat artikel 7 niet geldt indien toepassing wordt gegeven aan artikel 9. Niet is vermeld waar dit in de toelichting staat. Artikel 9 is niet van toepassing: er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en aan de voorwaarden van artikel 9 lid 1, 2, 4 en 5 wordt niet voldaan.*
4. *Door de schaal van de ontwikkeling - namelijk een footprint van bebouwing en verharding van 9.400m² - zou er volgens reclamant sprake zijn van een middelzwaar bedrijventerrein (meer dan 5.000 m²).*
5. *Er wordt niet voldaan aan art. 3.1, 3.2 en 5.1 lid 6 VR2014.*

g. Het plan is in strijd met het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en de Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening):

1. *De regels voor militaire luchtvaartterreinen (art. 2.6.1 - 2.6.10 Barro) worden niet in acht genomen en uit het plan blijkt niet dat rekening is gehouden met diverse bepalingen met betrekking tot militair luchtvaartterrein Eindhoven uit het Rarro.*
2. *Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied, de geluidzone, het obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS, en het obstakelbeheergebied instrument landingssysteem. Uit het plan blijkt niet dat rekening is gehouden met art. 3.2.1 - 3.2.3 van het luchthavenbesluit.*
3. *Niet voldaan wordt aan art. 4 en 5 van het Besluit Militaire Luchthavens: de maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden.*
4. *Uit de toelichting blijkt niet voldoende of voldaan wordt aan artikel 2.4 Rarro, en het rapport als bedoeld in art. 5 Rarro ontbreekt. Artikel 2.4 Rarro schrijft voor hoe de maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringgebied wordt bepaald.*
5. *Het plan is wat betreft de aardgasleiding die door het plangebied loopt in strijd met art. 2.9.1 - 2.9.5 Barro.*

h. De onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende:

1. *Uit het rapport over het behoefteonderzoek blijkt dat er geen actuele regionale behoefte bestaat.*
2. *Het behoefteonderzoek is gebaseerd op niet onderbouwde aannames.*
3. *In het behoefteonderzoek is de regionale behoefte niet onderzocht.*
4. *Uit het rapport over het behoefteonderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan een nieuw viersterrenhotel.*
5. *Gemotiveerd moet worden dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.*
6. *De onbenutte plancapaciteit in de regio is niet betrokken bij het behoefteonderzoek.*
7. *Horwath is geen onafhankelijk en onpartijdig onderzoeksbureau.*

8. <i>Het programma van eisen is afgestemd op de gekozen locatie, niet op herstructurering of transformatie.</i> Q. <i>Waarom rekent Horwath nu met een wenselijke bezettingsgraad van 65%, terwijl zij in eerdere rapporten steevast uitging van 67,5%?</i>
i. <i>Ten onrechte heeft geen (mer)beoordeling plaatsgevonden:</i> 1. <i>Het is onduidelijk waarom activiteit D.10 van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is.</i> 2. <i>Op grond van activiteit D.11.2 had een milieueffectrapportage moeten worden opgesteld voor de structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen'. Onduidelijk is of dit is gedaan. Een MER is niet ter inzage gelegd. Reclamant verzoekt alsnog om een exemplaar. Er heeft ten onrechte geen Mer of Mer –beoordeling plaatsgevonden.</i>
j. <i>De toets aan de milieuzonering in de toelichting voldoet niet: het is twijfelachtig of sprake is van 'gemengd gebied'. Aan de in acht te nemen afstand tot een champignonbedrijf wordt niet voldaan. Van een ander agrarisch bedrijf zijn geen gegevens beschikbaar. Het woon- en leefklimaat in twee nabij gelegen woningen is niet onderzocht.</i>
k. <i>De cumulatieve geluidberekening van geluid binnen de zones van de A2 en A50 en de 35 Ke-zone van het vliegveld leidt tot een te hoge geluidbelasting voor een goed woon- en leefklimaat in het hotel. De locatie is ongeschikt voor deze ontwikkeling.</i>
l. <i>Bij het onderzoek naar de luchtkwaliteit (par. 5.4) zijn de gevolgen van het luchtverkeer niet betrokken.</i>
m. <i>De onderbouwing voor externe veiligheid voldoet niet:</i> 1. <i>De onderzoeken (bijlagen 6 t/m 9) zijn verouderd en voldoen niet aan art. 3.1.1a Bro.</i> 2. <i>Reclamant geeft aan dat niet wordt voldaan aan het Bevi, Revi, Bevt, Bevb en Revb. Op basis van deze besluiten mag het plaatsgebonden risico niet hoger zijn dan 10⁻⁶ per jaar, en moet het groepsrisico worden verantwoord. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg leveren belemmeringen op voor de ontwikkeling. De risico's door de luchtvaart zijn niet beoordeeld. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg leveren belemmeringen op</i> 3. <i>De risico's voor de luchtvaart zijn niet beoordeeld.</i> 4. <i>Naar aanleiding van de bevindingen van Spa is het aantal personen teruggebracht, terwijl het plan zelf niet in omvang is teruggebracht (bijlage 7). Deze aanpassingen zijn uitsluitend bedoeld om de PR-contour van de buisleidingen te verkleinen, zodat het plan geen belemmering op dit punt zou ondervinden.</i>
n. <i>Gelet op de hoge en/of middelhoge archeologische waarde zou een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen moeten worden.</i>
o. <i>Met betrekking tot de watertoets zijn geen opmerkingen gemaakt.</i>

p. <i>Met betrekking tot ecologie en natuur wordt het volgende opgemerkt:</i> 1. <i>De conclusie met betrekking tot stikstofdepositie is niet goed onderbouwd: van PAS kan voor bestemmingsplannen geen gebruik worden gemaakt, en onzeker is of de berekeningsmethodiek van Aerius stand houdt bij de Raad van State. Omdat sprake is van kans op significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden had een passende beoordeling en een milieueffectrapport gemaakt moeten worden.</i> 2. <i>Uit bijlage 15 blijkt dat ook de EHS wordt aangetast (waterhuishouding en 'rust en stilte').</i>
q. <i>Niet duidelijk is of het plan financieel uitvoerbaar is. Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar een anterieure overeenkomst, die reclamant onbekend is. Verzocht wordt een kopie te verstrekken. Ook ontbreekt een planschaderisicoanalyse.</i>
<u>Ad a) Belanghebbende</u> De gemeente heeft hier kennis van genomen. <u>Ad b) Inspraak</u> Artikel 2 van de Inspraakverordening gemeente Best 2015 bepaalt dat bij het opstellen, uitvoeren en evalueren van gemeentelijk beleid en plannen inwoners en belanghebbenden worden betrokken in de lijn van de Nota Bewonersparticipatie Gemeente Best. In artikel 4 lid 3 van de Inspraakverordening Best 2015 is aangegeven dat het bij inspraak in het kader van de verordening niet gaat om de wettelijke inspraakprocedure van afdeling 3.4 Awb, maar om het betrekken van inwoners en andere belanghebbenden bij het opstellen, uitvoeren en evalueren van gemeentelijk beleid en plannen. Ook is aangegeven dat de inspraak op andere manieren kan worden vorm gegeven dan door middel van ter inzagelegging. Voor dit plan zijn inwoners en andere belanghebbenden betrokken middels een informatiebijeenkomst waar zij vragen konden stellen en de plannen zijn toegelicht. Voor de informatieavond zijn de bewoners van de Ploegstraat persoonlijk (per brief) uitgenodigd. De bewoners van het Koekoeksbos zijn via de wijkvereniging uitgenodigd. Voor het overige heeft de gemeente de wettelijke voorbereidingsprocedure, op basis waarvan het plan 6 weken ter inzage heeft gelegen en een ieder zienswijzen op het plan kon indienen, voldoende geacht. <u>Ad c) Dubbelbestemming Leiding - Gas</u> De breedte van de zone waarop de dubbelbestemming van toepassing is, is weergegeven op de verbeelding. Dit is inclusief belemmeringenstroken: in de regels, artikel 6.1, is aangegeven dat het ook gaat om bij de leiding behorende belemmeringenstroken. Voorts zijn in artikel 6 voor die zone, onder meer uit oogpunt van veiligheid, regels opgenomen ter beperking van bebouwing, opslag en werkzaamheden. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gasleiding die dwars door het plangebied loopt. Daarnaast is rekening gehouden met de leiding die langs de Ploegstraat loopt; aan de noordelijke rand van het plangebied is hiervoor ook een dubbelbestemming opgenomen.

Ad d) Structuurvisie Groene mantel met rode knopen

Zoals aangegeven in de toelichting zijn volgens de structuurvisie in het gebied aan de zuidrand van Best rode ontwikkelingen mogelijk als ze een bijdrage leveren aan de versterking van de leesbaarheid van de “groene mantel”, voldoen aan artikel 9 van de Verordening ruimte 2014 en ze ontwikkelingen in de ‘Groene vlinder’ en de ‘Rode ladder’ niet frustreren.

In de zienswijze wordt gesteld dat de voorziene locatie in de ‘Groene vlinder’ ligt. Het plangebied ligt echter op een overlapping/scharnierpunt zowel in de ‘Groene vlinder’ als in de ‘Rode ladder’, het betreft een overgangsgebied. In de structuurvisie is op de kaart expliciet rekening gehouden met de ontwikkeling van een hotel op de planlocatie. De bouwlocatie heeft op de visiekaart de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’.

De structuurvisie vermeldt over de Rode ladder: ‘Rode ladder, voorziet in ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid in solitaire elementen die stevig verankerd worden in een groene context. De gebouwen zullen alzijdig zijn, maar primair gericht op de A2. De visie ‘De geniale Brainportlocatie’ voorziet in een etalage functie voor een aansprekend programma (zie hiervoor) in het high tech segment. De ontwikkellocaties zijn bedoeld als maatwerkoplossing.’

Aansluiting bij de voorwaarden voor ontwikkelingen in de ‘groene vlinder’ vloeit voort uit het feit dat het gebied ruimte gaat bieden aan recreatie/leisure in relatie tot natuur en omgeving. Bovendien heeft het plangebied ook in de ‘groene vlinder’ een bestemming verblijfsrecreatie gekregen. Om de relatie van recreatie met natuur en omgeving te bereiken vindt een goede en ambitieuze inpassing van deze rode knoop in de groene mantel plaats. Door de initiatiefnemer wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit leidt tot versterking van de aanwezige groene en blauwe waarden. De recreatieve invulling van dit recreatiecluster sluit aan bij de aangrenzende groen- en waterstructuren, waardoor de leesbaarheid van de groene mantel wordt versterkt. Voor een gedetailleerd overzicht van alle maatregelen tot inpassing in het gebied, die zijn opgenomen in het aan dit bestemmingsplan verbonden landschapsplan, wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap in de toelichting van het plan.

Overigens vindt de provincie zelf – in haar vooroverlegreactie op het plan- dat de kwaliteitsverbetering zoals die is omschreven en onderbouwd in het landschapsplan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

De ontwikkeling past daarmee goed in het geformuleerde beleid.

Ad e) Structuurvisie Noord-Brabant

De grens van het Groene Woud is gelegen op ruim 1,7 km afstand van het plangebied. De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van Het Groene Woud ondervinden derhalve geen nadelige effecten van het onderhavige plan. Wel voorziet het plan in de in de structuurvisie genoemde verscheidenheid aan recreatieve functies rondom het gebied en in de beoogde versterking van het landschap. Dit blijkt ook uit het inrichtingsplan dat aan dit plan is verbonden. In de toelichting is ter verduidelijking de afstand tot de grens van het Groene Woud toegevoegd.

Het mozaïeklandschap wordt niet als zodanig aangewezen in de Structuurvisie Noord-Brabant, maar in de regionale visie “Brainport avenue (november 2010)”. Het samenwerkingsverband Regio Eindhoven, gemeente Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre hebben dit lange

termijn visie document vastgesteld. Het gaat bij het mozaïeklandschap om de combinatie van stedelijke voorzieningen gelegen in het groen. Met de beoogde bebouwing is de ontwikkeling een invulling van de integrale visie van de gemeente, zoals verwoord in de structuurvisie, waarbij met name invulling is gegeven aan de Criteria voor ruimtelijke kwaliteit, Brainport Avenue. Voor het plan zijn daarbij de kwaliteitscriteria “T-Best: Rode ladder” en “T-Best Ploegstraat” relevant. Het plan voorziet in de in de rode ladder gewenste eerste kennismaking met de Brainport door middel van de voor de “Brainmarker” gekozen bouwhoogten. Voor de situering en bouwhoogte is gezocht naar een balans waarbij het hotel aan de ene kant goed zichtbaar is vanaf de Eindhovenseweg-Zuid, maar er niet te dichtbij gelegen is. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg-Zuid een passend karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50. Het voorgestelde ontwerp heeft een alzijdige oriëntatie met een mozaïek van etalages.

In de structuurvisie is de locatie weliswaar gelegen in gemengd landelijk gebied. Op het gebied ligt echter ook een aanduiding ‘hoogstedelijke zone’. Verstedelijking is hier mogelijk. Dit blijkt ook uit de Verordening Ruimte (zie beantwoording zienswijze f).

Ad f) Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

1. Het plangebied is inderdaad gelegen in ‘gemengd landelijk gebied’. In een regulier geval moet dan het door de reclamant genoemde onderscheid worden aangebracht. In de toelichting van de Verordening ruimte op artikel 7.1, onder 4.42, wordt echter aangegeven dat op bepaalde delen van gemengd landelijk gebied een aanduiding ‘Integratie stad -land’ is gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling op gebied met deze aanduiding geldt de bepaling van artikel 7.1 niet. Op het plangebied ligt een aanduiding ‘Integratie stad - land’. In het geval van dit project wordt toepassing gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling. Daarom geldt deze bepaling hier niet.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording van dit onderdeel onder 1. Artikel 9.1 maakt de nieuwvestiging van een stedelijke voorziening buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Dit betekent een afwijking van artikel 7.10 Verordening, dat de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel mogelijk maakt.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording van dit onderdeel onder 1. Daarnaast stelt reclamant dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 9 Verordening ruimte. Het zou niet gaan om een stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier echter om een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. De voorwaarden voor ontwikkeling en vorming van deze clusters in dit gebied is beschreven in de Structuurvisie Groene mantel met rode knopen. In de structuurvisie heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden hoe rekening wordt gehouden met aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren en met de andere in dit artikel gestelde eisen. Tevens geschiedt deze ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling, die is beschreven in het landschapsplan dat bij deze ontwikkeling zal worden gerealiseerd. De realisatie hiervan is in het bestemmingsplan geborgd. Overigens heeft de provincie –verantwoordelijk voor het beleid in de Verordening Ruimte- in zijn reactie aangegeven dat het plan voldoet aan de Verordening Ruimte. Het plan is op deze punten in overeenstemming met het beleid van de provincie. Ten aanzien van de opmerkingen in de zienswijze over de artikelen 9.1, lid 1, 2, 4, en 5 geldt het volgende. Voor de leden 1 en 2 wordt verwezen naar de behandeling in de toelichting. Met betrekking tot lid 4 merkt de gemeente op dat de bepalingen uit art 4.3 tot en met 4.11 niet van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Ten aanzien van lid 5 wordt verwezen naar de toelichting waar is

aangegeven dat de landschapsontwikkeling via het landschapsplan is geborgd als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels. In de regels is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing in stand moet worden gelaten en onderhouden.

4. Allereerst blijkt uit de begripsomschrijving van 'middelzwaar en zwaar bedrijventerrein' in artikel 1.54 van de regels van de Verordening ruimte dat het in dit geval niet gaat om een dergelijk terrein. Verder is blijkens de toelichting op artikel 9.1 van de Verordening ruimte - onder 5.6- sprake van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein als het gaat om terreinen waar in overwegende mate bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 of hoger worden gevestigd. Daarvan is hier in het geheel geen sprake.
5. Het plan voldoet aan artikelen 3.1 en 3.2 Verordening ruimte. Met betrekking tot artikel 3.1 geldt dat de aanduiding 'Integratie stad - land' de nieuwvestiging - buiten een bestaand bouwblok - van het hotel mogelijk maakt. Aan lid 3 van het artikel dat vraagt om verantwoording van de gevolgen van de ontwikkeling voor de gronden wordt voldaan doordat verantwoording voor de daar genoemde aspecten ruimschoots heeft plaatsgevonden in de toelichting van het bestemmingsplan. In de structuurvisies waarop het plan gebaseerd is, staat ook het belang van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.2) steeds voorop. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd, waarin o.a. verwezen wordt naar paragraaf 4.3. In paragraaf 4.3 is de landschapsinvestering beschreven. De realisatie en het in stand houden van het landschapsplan is in de regels geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Het plan voldoet tenslotte ook aan artikel 5.1 lid 6. Uit het effectenonderzoek is gebleken dat de aspecten 'waterhuishouding' en 'rust en stilte' mogelijk tijdelijk worden aangetast. Er zijn mogelijk maatregelen nodig om de tijdelijke aantasting van de aspecten waterhuishouding en rust en stilte op het BNN (EHS) te voorkomen. Er is enkele malen gesproken over het project met het Brabants Landschap. Initiatiefnemer zal in samenspraak met het Brabants Landschap deze maatregelen nemen. De ecologische waarden en kenmerken van de BNN worden niet wezenlijk aangetast. Compensatie is daarom niet nodig.

Ad g) Barro/ Rarro

Beantwoording delen 1 – 4:

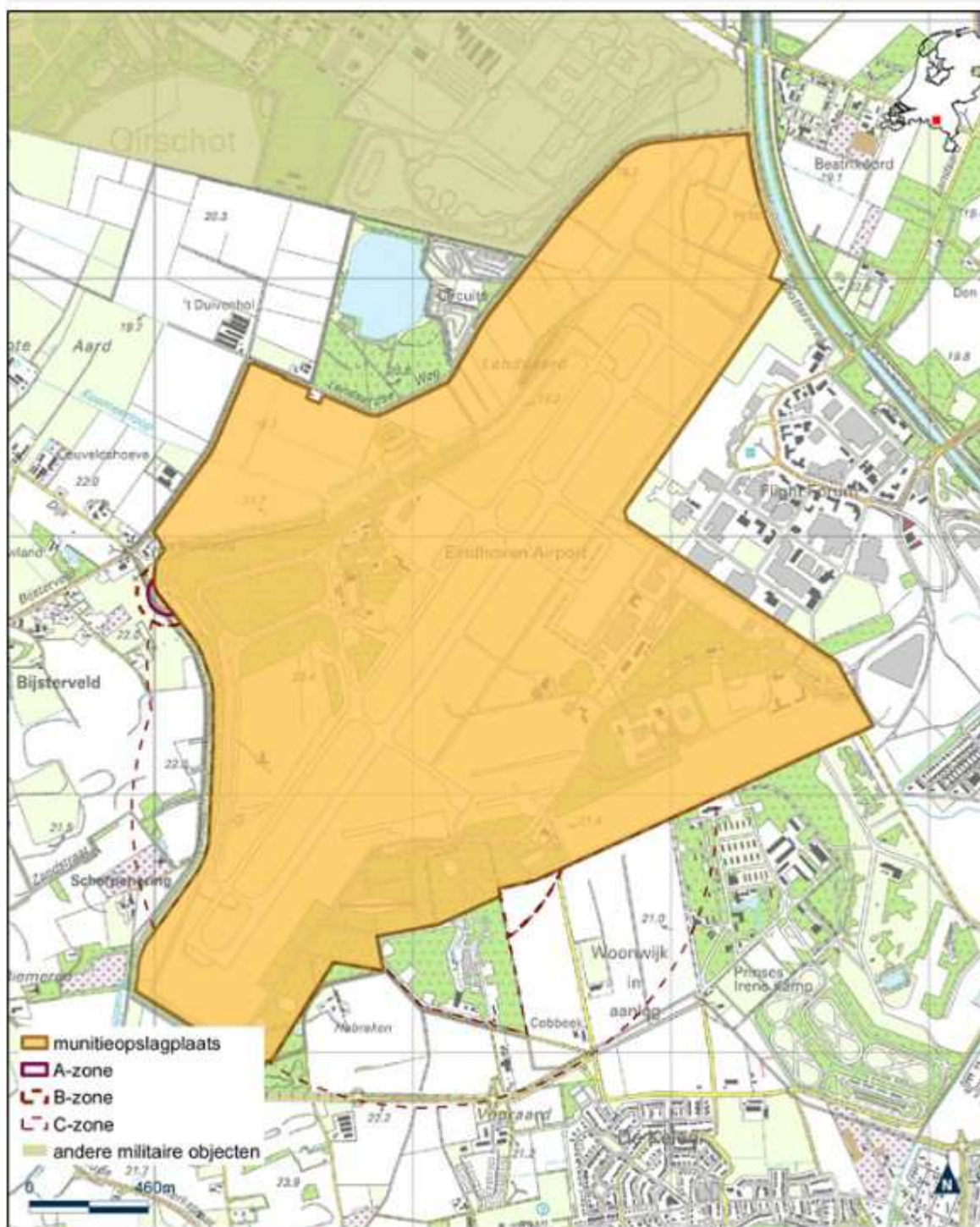
Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Nationale belangen spelen ook rondom de (militaire) luchthaven Eindhoven. Artikel 2.6.4 heeft betrekking op militaire luchtvaartterreinen en beperkingen in de nabijheid daarvan in verband met geluid en veiligheid. Voor dit plan van belang is dat bepaald is dat de op grond van de Luchtvaartwet en de wet Geluidhinder vastgestelde geluidzones in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen en de beperkingen met betrekking tot maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moeten zijn met artikel 16 van het Besluit Militaire Luchthavens. Hoe het plan voldoet aan de geluidsaspecten is in de plantoelichting uitgewerkt in de geluidparagraaf.

Hoe het plan voldoet aan de door reclamant bedoelde aspecten die betrekking hebben op de toelaatbare (bouw)hoogte van objecten in het obstakelbeheergebied of ander genoemd gebied, wordt behandeld in de paragraaf Rijksbeleid, onderdeel Besluit Militaire Luchthavens van de plantoelichting.

Ook het radarverstoringsgebied als bedoeld in 2.6.9 Barro wordt besproken in de paragraaf Besluit Militaire Luchthavens.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met betrekking tot het Barro en Rarro en is een afbeelding van bijlage 3.4 van het Rarro (kaart van het militair luchtvaartterrein Eindhoven met genoemde zones) toegevoegd. In de toelichting wordt een verwijzing opgenomen voor de geluidsaspecten en obstakelbeheergebieden naar de paragrafen waar deze zijn behandeld.

De aangewezen veiligheidszones in bijlage 12.33 met betrekking tot munitieopslagplaatsen (zie de afbeelding hieronder) raken niet aan het plangebied en hebben daarom geen invloed op het plangebied; dit ligt veel noordelijker.



Kaart munitieopslagplaats Vliegbasis Eindhoven

Om strijd met de regels van Barro, Rarro en (militaire) luchtvaart gerelateerde regelgeving volledig uit te sluiten is het plan ook nog eens voorgelegd aan het Rijksvastgoedbedrijf, adviseur belangenbehartiging Defensie. Het plan is door het Rijksvastgoedbedrijf namens het Ministerie van Defensie akkoord bevonden.

Beantwoording deel 5:

De gasleiding die in het plangebied aanwezig is, maakt geen onderdeel uit van een

voorkeurstracé voor buisleidingen dat van nationaal belang is, waarop het Barro betrekking heeft. Een dergelijk buisleidingentracé leidt niet door het plangebied. Een dergelijk tracé loopt ruim ten noorden van de gemeente Best in west-oost richting door de provincie Noord-Brabant. Omdat er in het plangebied geen voorkeurstracé aanwezig is, behoeft het geen bespreking in dit bestemmingsplan.

Ad h) Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 2. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 3. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 4. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 5. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 6. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 7. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).
 8. Het programma van eisen is gebaseerd op een eisenpakket dat kenmerkend is voor een Van der Valk vestiging in Nederland. Aan de hand van het eisenpakket is de locatie vastgesteld. Zoals in de toelichting is aangegeven, zijn hierbij ook locaties in bestaand stedelijk gebied betrokken, waar leegstand en/of transformatie plaatsvindt of is beoogd. In bijlage 13 bij de plantoelichting is per locatie aangegeven in hoeverre voldaan wordt aan de gebiedseisen. Er is sprake van één hotellocatie, die echter te klein is voor het beoogde plan. Andere bedrijfslocaties komen niet in aanmerking omdat deze qua perceelsoppervlak, bestemming, ligging en mogelijkheden ongeschikt zijn voor de realisatie van het beoogde plan.
- Q. Beantwoording vindt plaats in de toelichting Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best , die als bijlage aan deze Nota zienswijzen is toegevoegd (bijlage 1).

Ad i) Milieueffectrapportage

1. Zoals in de toelichting is aangegeven ligt het plan niet buiten een stedelijke zone, maar in een gebied dat via de provinciale structuurvisie Ruimtelijke ordening is aangewezen als 'hoogstedelijke zone'. Deze bepaling D 10 van het Besluit MER is van toepassing voor hotelontwikkeling buiten een 'stedelijke zone'. Deze bepaling richt zich meer op

ontwikkelingen die solitair en buiten stedelijke zones, dieper in het buitengebied zijn gelegen.

2. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het hotel met bijbehorende voorzieningen. De realisatie van het hotel kan qua categorie onder D11.2 van de lijst “een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject” vallen, maar de activiteit blijft ruimschoots onder de in het Besluit milieueffectrapportage genoemde drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Wel is voor activiteiten die onder de drempelwaarden vallen een ‘vormvrije mer-beoordeling’ nodig om te onderbouwen dat de activiteit geen belangrijke gevolgen voor het milieu heeft. Deze vormvrije mer-beoordeling is nu aan de toelichting toegevoegd. Conclusie is dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden in de omgeving te verwachten zijn en dat derhalve geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden.

In de paragraaf Milieueffectrapportage van de toelichting op het bestemmingsplan is ten aanzien van de ontwerp Structuurvisie ‘Groene mantel met rode knopen’ ten onrechte gesteld dat een MER is opgesteld of een mer-beoordeling heeft plaatsgevonden. Bij het opstellen van de structuurvisie is beoordeeld dat een mer-beoordeling niet nodig is. Deze heeft dan ook niet plaatsgevonden. De toelichting zal hierop worden aangepast.

De aanpassingen in de paragraaf Milieueffectrapportage van de plantoelichting worden verwerkt zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze Nota zienswijzen.

Ad j) Milieuzonering

- In het onderzoek met betrekking tot milieuzonering (bijlage 4 bij de plantoelichting) is aangegeven waarom uitgegaan wordt van ‘gemengd gebied’:
In de VNG handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 staat ‘gemengd gebied’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging: *“Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd”*. Ook voor locaties nabij grootschalige infrastructuur kan dit omgevingstype worden gehanteerd.
Gezien de ligging van de planlocatie nabij drukke verkeersaders en het vliegveld, voldoet het gebied aan de criteria ten aanzien van gemengd gebied. In de directe omgeving komt een veelheid aan functies voor.

Ter plaatse van de omliggende agrarische bestemmingen is alleen Agrarische bodemexploitatie toegestaan. Er zijn in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Best 2006’ geen agrarische bouwvlakken aanwezig. De agrarische bedrijven aan Ploegstraat 1/1a en 3 (waaronder een champignonbedrijf) zijn al jaren niet meer actief. De milieuvergunning is ingetrokken. De paragraaf Milieuzonering van de toelichting en het onderliggende onderzoek (bijlage 4 bij de plantoelichting) worden hierop aangepast. De conclusie dat uit de inwaartse zonering blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de beperkt milieugevoelige bestemmingen binnen het plan, blijft gehandhaafd.

- De beoordeling van de uitwaartse milieuzonering in het onderzoek (bijlage 4 bij de plantoelichting) heeft betrekking op de in de omgeving van het hotel aanwezige woningen. Abusievelijk was de woonbestemming van Ploegstraat 3 niet opgenomen in het onderzoek.

Het onderzoek wordt daarop aangepast evenals de plantoelichting. In het onderzoek en de plantoelichting wordt ook de aangegeven daadwerkelijke afstand tot de woningen geactualiseerd. De richtafstand (gemengd gebied) is 10 m, terwijl de daadwerkelijke minimale afstand 18 m of meer bedraagt. De conclusie dat uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving (de betreffende woningen) geen hinder ondervinden van de milieubelastende bestemmingen in het plan, blijft gehandhaafd.

Het onderzoek milieuzonering (bijlage 4 bij de plantoelichting) wordt vervangen door het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze Nota zienswijzen.

Ad k) Geluid

Een hotel is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De gecumuleerde geluidbelasting op het hotel is daarom wel onderzocht (zie bijlage 17 bij de plantoelichting).

In de paragraaf Geluid van de toelichting wordt om de gecumuleerde geluidbelasting vast te stellen uitgegaan van de Geluidkaart van de gemeente Best. De geluidcontour voor de luchtvaart wordt geactualiseerd. De tekst in de toelichting met betrekking tot de cumulatieve geluidbelasting wordt daarom aangepast.

Eén van de aspecten van een goed woon- en leefklimaat is de tijdsduur dat iemand aan eventuele hinder blootstaat. Voor een goed woon en leefklimaat is het van belang dat iemand niet gedurende langere tijd en met grote regelmaat aan eventuele hinder wordt blootgesteld. Aangezien de hotelgasten hooguit slechts enkele nachten ter plaatse verblijven wordt een hogere geluidbelasting aanvaardbaar gevonden. Nu hier geen sprake is van permanente bewoning kan de afweging gemaakt worden dat een relatief korte verblijfsduur een ander binnenniveau acceptabel is.

Vanuit de gemeente wordt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat, derhalve wordt ernaar gestreefd om te voldoen aan de eisen zoals deze gelden overeenkomstig het Bouwbesluit. Voor een hotel zijn in het Bouwbesluit geen geluideisen voor de karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) opgenomen. Voor nieuwe woningen geldt dat de $G_{A,k}$ voor de verblijfsgebieden minimaal gelijk moet zijn aan de geluidbelasting – 33 dB (met een ondergrens van 20 dB). Deze norm gaat uit van een permanente bewoning. Dit zou daarom een vrij strenge normstelling zijn voor een hotel. De gemeente Best wil daarom uitgaan van het volgende: de $G_{A,k}$ voor de verblijfsgebieden moet minimaal gelijk zijn aan de geluidbelasting – 38 dB (met een ondergrens van 20 dB).

Dit wordt als bouwregel opgenomen in de bestemming Horeca. Tevens wordt dit weergegeven in de paragraaf Geluid van de toelichting.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting zullen maatregelen in de gevels getroffen worden om aan deze norm te voldoen.

Ad l) Luchtkwaliteit

Met behulp van de informatie uit de monitoring NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is oriënterend naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied gekeken. De

snelwegen A2 en A50 zijn lokaal de belangrijkste bronnen. Daarnaast is de achtergrondconcentratie van belang, waarin alle overige bronnen van luchtverontreiniging zijn verdisconteerd. De eventuele plaatselijke bijdrage van industrie en luchtvaart zijn dus opgenomen in de achtergrondconcentratie en op deze wijze mee beschouwd en getoetst.

Ad m) Externe veiligheid

1. Ingevolge artikel 3.3.1a van het Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De in de bijlagen opgenomen onderzoeken zijn allen ouder dan twee jaar. In diverse uitspraken (bijv. ABRvS, 20-4-2016, nr. 201503895/1/R2) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald dat deze bepaling er niet aan in de weg staat dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Van belang hierbij kan zijn of er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden of ontwikkelingen op basis waarvan de gegevens verouderd moeten worden geacht.

Dus volgens art.3.1.1.a kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De onderzoeken zoals opgenomen in bijlagen 6 t/m 9 zijn inderdaad ouder dan 2 jaar. De uitgangspunten, rekenmethoden en toetsing zijn echter niet gewijzigd. Daarom zijn deze onderzoeken bruikbaar.

Op 21 april 2016 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant de rapporten gecontroleerd en geconstateerd dat alleen de invoergegevens van de wegen in bijlage 6 wellicht verouderd zijn door de invoering van het Basisnet, maar ook dat dit waarschijnlijk weinig gevolgen heeft voor de conclusies.

Bij controle door SPA WNP ingenieurs van de gebruikte verkeersgegevens blijkt dat deze overeenkomen met de gegevens uit het Basisnet en derhalve niet verouderd zijn.

De invoergegevens voor de buisleidingen zijn nog actueel. De Gasunie heeft naar aanleiding van dit plan advies uitgebracht, waarbij de datum van de rapporten (2012) geen issue was. De adviezen van de Gasunie zijn overgenomen.

2. De besluiten Bevi, Revi, Bevt, Bevb en Revb zijn bij de beoordeling correct in het proces meegenomen. Er zijn weliswaar $PR 10^{-6}$ per jaar contouren aanwezig, maar binnen deze contouren worden geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Conform artikel 12 van het Bevb moet het groepsrisico ten gevolge van de buisleidingen worden verantwoord. Alle aspecten voor deze beoordeling zijn hierbij aan bod gekomen. De Gasunie heeft een reeks maatregelen geadviseerd. Deze zijn allemaal overgenomen. Hoewel het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde is gelegen, wordt het groepsrisico door het treffen van de genoemde maatregelen acceptabel geacht (Zie ook bijlagen 8, 9, 18a, 18b en 21)

Conform artikel 8 van het Bevt moet het groepsrisico ten gevolge van de aanwezige rijkswegen beperkt worden verantwoord. De bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn in de stukken uitvoerig behandeld (zie ook de hiervoor genoemde bijlagen). Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico hiermee verantwoord is. Om de verantwoording van het groepsrisico te verduidelijken is in de toelichting van het bestemmingsplan de tekst en groepering van onderdelen/maatregelen aangepast conform

bijlage 3 bij deze Nota zienswijzen.

3. Luchtvaart is wel onderzocht en beoordeeld. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6, 8 en 9.
4. Het aantal personen is niet naar aanleiding van de bevindingen van SPA naar beneden gebracht, maar is verminderd omdat het plan is aangepast. Zoals in bijlage 7 is aangegeven is in bijlage 6 uitgegaan van een te hoog aantal personen. Dit is in bijlage 7 aangepast. Overigens is de PR¹⁰⁻⁶ contour niet afhankelijk van het aantal personen, maar uitsluitend van de risicobron. Het veronderstelde dat het aantal personen naar beneden is bijgesteld om te voldoen aan de PR-contour is onjuist.

Ad n) Archeologie

Zowel op de archeologische beleidskaart 2010 als op de recent vastgestelde archeologische beleidskaart 2015, staat het betreffende plangebied aangegeven als verstoord en is derhalve vrijgegeven. Voor het voorliggende plan is om die reden geen dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

Ad o) Watertoets

Omdat niet kenbaar is wat de inhoud van de zienswijze is, wordt hier verder niet op ingegaan.

Ad p) Ecologie/ Natuur

1. Zoals uit de stikstofdepositie berekeningen blijkt wordt de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan niet overschreden. Bijdragen onder de drempelwaarde worden gezien als autonome ontwikkeling en doen op geen enkele wijze afbreuk aan instandhoudingsdoelstellingen. Het is daarom evident dat een passende beoordeling niet noodzakelijk is en evenmin een plan-m.e.r.-plicht bestaat.

De PAS bevat een beoordelingskader voor activiteiten die stikstofneerslag veroorzaken op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het realiseren van een hotel is een activiteit die onder andere stikstof neerslag tot gevolg heeft. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft momenteel verschillende zaken in behandeling waarin is aangevoerd dat de PAS in strijd is met de Europese Habitatrichtlijn. Ook zijn er bezwaren die zien op enkele technische aspecten van de PAS en het daarbij behorende rekeninstrument AERIUS.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft besloten negen zaken te clusteren en als 'pilot' te behandelen. Het gaat daarbij om zaken over het weiden van vee en het bemesten van gronden waarvoor geen natuurvergunning meer nodig is en om zaken waarbij natuurvergunningen met ontwikkelingsruimte zijn verleend voor agrarische bedrijven. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening in die zaken gevraagd een deskundigenadvies uit te brengen over een aantal technische aspecten van de PAS. Naar verwachting zal de Afdeling bestuursrechtspraak deze pilotzaken in 2017 op een rechtszitting behandelen. Een concrete

datum is op dit moment nog niet bekend.

2. Uit het effectenonderzoek is gebleken dat de aspecten 'waterhuishouding' en 'rust en stilte' mogelijk tijdelijk worden aangetast. Er zijn maatregelen nodig om de tijdelijke aantasting van de aspecten waterhuishouding en rust en stilte op het BNN (EHS) te voorkomen. De wezenlijke kenmerken en natuurwaarden worden door de realisatie van het hotel echter niet aangetast. Door verweving van het landschap met de aangrenzende compensatie worden de natuurwaarden ter plekke versterkt.
De maatregelen zullen worden genomen op het moment dat ze aan de orde zijn..
De werkzaamheden welke mogelijk effect zullen hebben op de waterhuishouding en rust en stilte zullen volgens een te verlenen vergunning of melding uitgevoerd worden.
Er is enkele malen gesproken over het project met het Brabants Landschap. Initiatiefnemer zal in samenspraak met het Brabants Landschap de benodigde maatregelen nemen.

Ad q) Uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de vaststelling van een bestemmingsplan of een andere planologische maatregel gepaard gaat met de vaststelling van een exploitatieplan. Op grond van het exploitatieplan kan bepaald worden wat een initiatiefnemer voor een bouwplan moet bijdragen aan de kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling van een plan-/exploitatiegebied. Dit is alleen anders als er een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Door het aangaan van een anterieure overeenkomst is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Voor dit project is op 4 november 2016 een anterieure overeenkomst gesloten met Van der Valk (initiatiefnemer) voor het realiseren van een hotelaccommodatie met bijbehorende functies (Initiatiefplan) op het perceel plaatselijk gelegen aan de hoek Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid te Best, kadastraal bekend gemeente Best, sectie F, nummers 1115, 1117, 1118, 1199.

In de overeenkomst is o.a. het volgende geregeld:

- De (plan)ontwikkeling en de realisatie van het Initiatiefplan vindt plaats voor rekening en risico van de Initiatiefnemer;
- De Gemeente spant zich in om met inachtneming van het publiekrechtelijke kader en haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden de noodzakelijke (planologische) procedures en de benodigde vergunningsprocedures op te starten, te behandelen en, zo mogelijk, te voltooien teneinde het bestemmingsplan "Van der Valk Hotel Best" in werking te kunnen laten treden;
- De Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente een exploitatiebijdrage waarmee het kostenverhaal voor het Plan-/exploitatiegebied verzekerd is;
- Eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Er is een planschaderisico analyse gemaakt. Die is als bijlage bij de anterieure overeenkomst gevoegd. Onderdeel van de overeenkomst is dat de initiatiefnemer de gemeente vrijwaart en zich verplicht tot vergoeding aan de gemeente van alle (plan)schade op basis van afdeling 6.1 Wro en de gemeentelijke procedureverordening tegemoetkoming planschade 2010. Ook is overeengekomen dat de initiatiefnemer voor de hoogte van het op basis van de planschaderisicoanalyse ingeschatte

schadebedrag, aan de gemeente ter zekerheidsstelling een waarborgsom afgeeft. Ook het verschil met de werkelijke planschade moet worden vergoed.

Een kopie van de anterieure overeenkomst is niet verstrekt omdat het een vertrouwelijk stuk betreft.

Conclusie

- | | |
|----|---|
| a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| e. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| f. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| g. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| h. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| i. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| j. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| k. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| l. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| m. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| n. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| o. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| p. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| q. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

2. bewoners Ploegstraat

Ingekomen per mail 2 januari 2017, na verlenen hersteltermijn per brief 13 januari 2017 / dagtekening brief 12 januari 2017

Reclamanten verzoeken:

1. *dat de toegang en uitrit naar en vanaf de hotellocatie aan de (parallelweg) van de Eindhovenseweg-Zuid komt;*
2. *dat er geen toegang/ uitrit komt aan de Ploegstraat;*
3. *dat de Ploegstraat tijdens de bouw en na ingebruikstelling van het hotel door bouw- en hotelverkeer wordt vermeden;*
4. *dat de Ploegstraat en de aansluiting op de Eindhovenseweg-Zuid alleen voor bewoners en bedrijven in de Ploegstraat beschikbaar is.*

De in- en uitrit voor het hotel komt aan de Eindhovenseweg-Zuid. Deze kan aangelegd worden binnen de bestemming 'Horeca', die op de verbeelding aan de zijde van de Eindhovenseweg-Zuid is aangegeven.

Wel komt aan de Ploegstraat ook een ontsluiting, die uitsluitend bedoeld is voor calamiteiten

verkeer. Hiermee wordt voorzien in een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en voldoende vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Op de verbeelding heeft de betreffende strook grond de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteiten ontsluiting'. In de regels (artikel 4 onder m) is hiervoor bepaald dat de gronden uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Horeca – calamiteiten ontsluiting' bestemd zijn voor een noodontsluiting. Om te waarborgen dat de gronden uitsluitend voor een noodontsluiting kunnen worden gebruikt en de benaming van de aanduiding aansluit bij de verbeelding, wordt het bepaalde onder m. aangepast in:

'een verkeersontsluiting uitsluitend in de vorm van een noodontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteiten ontsluiting'.

Wat betreft het gebruik van wegen tijdens de bouw kunnen in het bestemmingsplan geen regels worden opgenomen. Wel geeft de gemeente het volgende aan. De aanrijdroute tijdens de bouw van het hotel is onder de aandacht. Er zal bij de aanvraag een bouwveiligheidsplan worden geëist (3 weken voor aanvang bouw), waarin ook de aan- en afvoer van goederen moet worden opgenomen. Dit plan zal door de gemeente worden getoetst.

De gemeente is hierover in contact met de initiatiefnemer. Vooralsnog is het idee om van een tijdelijke aanrijdroute gebruik te gaan maken en de Ploegstraat hier niet mee te belasten. Hoe het uiteindelijk vorm gaat krijgen komt in het bouwveiligheidsplan te staan.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Gasunie

Ingekomen 16 december 2016 / dagtekening 15 december 2016

a. *Het bestemmingsplan maakt de bouw van een hotel mogelijk binnen een PR 10 -6 contour van de binnen het plangebied gelegen aardgastransportleiding. Dit is in strijd met het Bevb. De contour kan worden verkleind door het toepassen van de door het RIVM beschreven risico reducerende maatregel 'strikte begeleiding van werkzaamheden'. Hiervoor is een overeenkomst nodig tussen Gasunie en de initiatiefnemer. Verzocht wordt een voorwaardelijke verplichting op te nemen. In een aanvullend bericht is door de Gasunie aangegeven dat de overeenkomst inmiddels is gesloten en een voorwaardelijke verplichting niet nodig is.*

b. *Verzocht wordt in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' een voorrangsbepaling op te nemen ten behoeve van de voorrang van de dubbelbestemming boven andere bestemmingen, en een aanvullende werkzaamheid op te nemen in het omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van een veilig gastransport.*

Ad a) Overeenkomst risico reducerende maatregel.

De gemeente heeft hier kennis van genomen. Omdat de overeenkomst inmiddels is gesloten, acht de gemeente het uitvoeren van de maatregel en daarmee het verkleinen van de risicocontour voldoende gewaarborgd. In de toelichting wordt dit nader beschreven.

Ad b) Dubbelbestemming Leiding - Gas

De door de Gasunie voorgestelde aanvullingen worden ten behoeve van een veilig gastransport in

de regels overgenomen.	
Conclusie	
3a.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3b.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Van der Valk hotel Best” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- In de paragraaf Rijksbeleid, onderdeel ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ van de toelichting wordt een afbeelding van bijlage 3.4 van het Rarro (kaart van het militair luchtvaartterrein Eindhoven met genoemde zones) toegevoegd. In de toelichting wordt tevens een verwijzing opgenomen voor de geluidsaspecten en obstakelbeheergebieden naar de paragrafen waar deze zijn behandeld.
- De paragraaf Milieueffectrapportage van de toelichting wordt aangepast conform bijlage 2 bij deze Nota zienswijzen.
- Het onderzoek milieuzonering in bijlage 4 bij de toelichting wordt vervangen door het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze Nota zienswijzen. Voorts wordt de tekst van de paragraaf Milieuzonering in de toelichting hierop afgestemd.
- In de paragraaf Geluid van de toelichting wordt de tekst met betrekking tot de cumulatieve geluidbelasting aangepast als volgt:

Het plan ligt niet in de geluidzone van de spoorlijn Eindhoven - Best. Omdat het hotel op ruime afstand van de spoorlijn gerealiseerd wordt zal de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn niet relevant voor de geluidbelasting.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante wegen (rijkswegen A2, A50 en A58 en de Eindhovenseweg Zuid/Boschdijk) bedraagt maximaal 67 dB. De rijksweg A2 is hierbij maatgevend. Hierbij is geen rekening gehouden met de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In het Luchthavenbesluit Eindhoven zijn de geluidcontouren opgenomen. Uit de geluidkaart (zie bijlage 17, figuur 5) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de luchtvaart is gelegen tussen de 35 en 40 Ke-geluidcontouren. Ke is de oude eenheid voor luchtvaartlawaai die zich niet eenvoudig laat omrekenen naar een geluidbelasting in L_{den} . Per locatie zou dit opnieuw berekend moeten worden, maar indicatief blijkt dat 35 en 40 Ke ten gevolge van Eindhoven Airport overeenkomt met respectievelijk 56 en 58 dB.

Het plangebied ligt binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Eindhoven. Hierbinnen zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Het beoogde recreatie en verblijfcluster met bijbehorende voorzieningen wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige voorziening.

Uitgaande van maximaal 67 dB wegverkeerslawaai en 58 dB luchtvaartlawaai, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het hotel, maximaal 69 dB. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat luchtvaartlawaai extra hinderlijk wordt ervaren (zie volledigheidshalve bijlage 17).

- In de paragraaf Geluid van de toelichting wordt toegelicht dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening met het oog op een goed woon- en leefklimaat een norm in de bouwregels van de bestemming Horeca is opgenomen voor de geluidwering van de gevel.
- De paragraaf Externe veiligheid van de toelichting wordt aangepast voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico conform bijlage 3 bij deze Nota zienswijzen.
- De paragraaf Externe veiligheid van de toelichting wordt met betrekking tot het onderdeel 'De aardgas hogedruk buisleidingen' aangepast in die zin dat wordt beschreven dat een overeenkomst is gesloten met de Gasunie, waardoor het uitvoeren van de risicoreducerende maatregel is geborgd.

Ambtshalve aanpassingen

- In de paragraaf Rijksbeleid wordt met betrekking tot het onderdeel 'Besluit Militaire Luchthavens' verduidelijkt dat de in het plan op te nemen maximale bouwhoogten dienen te worden gemeten vanaf het huidige maaiveld (16,5 m + NAP) in plaats van het 'peil'.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- In artikel 4.2.1 'Bedrijfsgebouwen' wordt het volgende sub d toegevoegd:
'De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie (volgens NEN 5077 bepaald) van een verblijfsgebied mag niet kleiner zijn dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting door verkeerslawaai op de uitwendige scheidingsconstructie en 38 dB.'
In de begripsomschrijvingen worden de volgende begrippen toegevoegd:
'uitwendige scheidingsconstructie: constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens dit besluit gegeven voorschrift;'
'verblijfsgebied: gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen;'
- Het bepaalde in artikel 4.1 onder m wordt aangepast in:
'een verkeersontsluiting uitsluitend in de vorm van een noodontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteiten ontsluiting'.
- Aan artikel 6.1 wordt het volgende lid 6.1.A. toegevoegd:
'6.1.A Voorrangsbepaling
De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.'
- Het bepaalde in artikel 6.5.1 wordt aangevuld met de volgende werkzaamheden onder g:
'g. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;'

Ambtshalve aanpassingen

- In artikel 2 Wijze van meten wordt onder 2.6 de volgende wijze van meten voor de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk toegevoegd:
2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- In artikel 4.1 wordt het aangegeven maximaal aantal hotelkamers aangepast. Het getal 165 wordt aangepast in 200.
- In art. 4.2.1 wordt het bepaalde onder b vervangen door de volgende bepaling:
b. Het bouwvlak mag ten hoogste worden bebouwd tot het percentage aan bebouwing dat op de verbeelding als maximum bebouwingspercentage is aangeduid; voor de bepaling van het percentage aan bebouwing binnen het bouwvlak wordt ondergrondse bebouwing niet meegeteld.
- In artikel 4.2.1 sub a en artikel 8.2.2 wordt de maximale bouwhoogte gerelateerd aan het huidig maaiveld, door het opnemen van een begripsomschrijving van 'huidig maaiveld' uitgedrukt in +NAP (namelijk 16,5 m +NAP).
- In artikel 8.2.3 wordt het zinsdeel 'schriftelijke toestemming moet zijn verkregen van de luchtverkeersleiding van de Koninklijke Luchtmacht (..)' vervangen door: 'schriftelijke toestemming moet zijn verkregen van het Rijksvastgoedbedrijf namens het Ministerie van Defensie'.
- In artikel 11.2 wordt de nummering van de leden waarnaar onder 2, 3 en 4 verwezen wordt aangepast in '11.2.1'.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- Er vinden geen wijzigingen plaats van de verbeelding.

Ambtshalve aanpassingen

- Er vinden geen wijzigingen plaats van de verbeelding.

**Bijlage 1 Toelichting 'Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best oktober 2016',
februari 2017**

TOELICHTING

'Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best oktober 2016'

februari 2017



Hilversum, 21 februari 2017
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS
Drs. R. Lardenoye MBA

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Hilversum, 21 februari 2017

Geachte heer Apoll,

Hierbij bieden wij u een memorandum aan met toelichting op ons rapport 'Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best oktober 2016'. Het is onlosmakelijk verbonden aan het oorspronkelijke rapport.

Het is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan u als onze cliënt en voor u betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat dit memorandum wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn MRICS

1 Achtergrond en methode van aanpak

1.1 Achtergrond

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV heeft een optie om op de hoek van de Ploegstraat en de Eindhovenseweg Zuid, in het zuidoosten van de gemeente Best, net buiten de in het zuiden aangrenzende gemeente Eindhoven, een hotel te bouwen.

Om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken werkt de Gemeente Best aan een bestemmingswijziging voor het gebied. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dient positieve resultaten te bevatten van een toets volgens de ladder van de duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat vragen op drie verschillende niveaus of treden positief dienen te worden beantwoord. Het eerste niveau betreft de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

In overleg met de Gemeente Best heeft Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV Horwath HTL opdracht gegeven voor een dergelijk behoefteonderzoek voor de hotelfunctie. In de rapportage 'Behoefteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best oktober 2016' is hiervan verslag gedaan.

Tijdens de inspraakperiode zijn er zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Eén van die zienswijzen, opgesteld door Rassers Advocaten, komt van de eigenaars van de bestaande hotels [REDACTED]. Sommige opmerkingen in die zienswijze hebben betrekking op het rapport van Horwath HTL. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel. In overleg met de Gemeente Best heeft Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV Horwath HTL gevraagd een reactie te geven op de betreffende opmerkingen. In het voorliggende memorandum is deze reactie verwoord.

Tabel 1: Opmerkingen waarop reactie is gevraagd

1	Uit het rapport over het behoefteonderzoek blijkt dat er geen actuele regionale behoefte bestaat.
2	Het behoefteonderzoek is gebaseerd op niet onderbouwde aannames.
3	In het behoefteonderzoek is de regionale behoefte niet onderzocht.
4	Uit het rapport over het behoefteonderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan een nieuw viersterrenhotel.
5	Gemotiveerd moet worden dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.
6	De onbenutte plancapaciteit in de regio is niet betrokken bij het behoefteonderzoek.
7	Horwath is geen onafhankelijk en onpartijdig onderzoeksbureau.
Q	'Waarom rekent Horwath nu met een wenselijke bezettingsgraad van 65%, terwijl zij in eerdere rapporten steevast uitging van 67,5%?'

Bron: Brief Rassers Advocaten d.d. 3 januari 2017 inzake zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Van der Valk Hotel Best" en zienswijzen beleidsregel "Welstandscriteria Hotel Van der Valk"

1.2 Methode van aanpak

Dit memorandum omvat de volgende onderdelen:

- Visie van Horwath HTL op actuele regionale behoeftebepalingen voor nieuwe hotelkamers in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking
- Stapsgewijze reactie van Horwath HTL op opmerkingen van Rassers Advocaten over het rapport 'Behoefteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best oktober 2016' van Horwath HTL

2 Visie op actuele regionale behoefteonderzoeken

Horwath HTL specialiseert zich sinds de oprichting in 1915 in onderzoek en advies op het gebied van Hotels, Toerisme en Leisure. Met 45 kantoren wereldwijd is Horwath HTL op dit moment het grootste merk op het gebied van hospitality advies ter wereld. Het kantoor in Hilversum, dat verantwoordelijk is voor de Benelux, richt zich sterk op onderzoek en advies op het gebied van ontwikkeling en financiering van hotels.

Sinds de introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking eind 2012 heeft Horwath HTL meerdere actuele regionale behoefteonderzoeken gedaan ter ondersteuning van trede 1 bij hotelontwikkelingen in Nederland. Daarvoor heeft Horwath HTL in eerste instantie de beproefde methodiek voor marktruimtebepalingen toegepast en deze naar eigen - specialistisch - inzicht aangepast. De aanpassingen kwamen voor een deel voort uit verschillen in locatie en concept van de betreffende hotelontwikkelingen, en als een gevolg daarvan ook uit verschillen in beschikbare marktinformatie. Voor een ander deel kwamen ze voort uit voortschrijdend inzicht in het doel van en richtlijnen voor toepassing van de ladder. Hoewel Horwath HTL tegenwoordig dus wel een sjabloon heeft voor actuele regionale behoefteonderzoeken voor hotelontwikkelingen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, past Horwath HTL dat sjabloon zo goed mogelijk aan op specifieke situaties en in geval van nieuwe informatie.

Tijdens het hiervoor omschreven organische proces is gebleken dat, hoewel het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een handreiking beschikbaar stelde, er een gebrek was en nog steeds is aan richtlijnen voor te hanteren methodieken en uitgangspunten voor de behoefteonderzoeken. In de handreiking staat vermeld dat de methodiek voor het bepalen van de behoefteeraming per functie sterk verschilt. Een beperkt aantal – indicatieve – richtlijnen wordt gegeven voor de categorieën wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen (accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure), maar hotels komen niet ter sprake. Omdat de toepassing van de ladder tot veel onduidelijkheid heeft geleid bij onder meer overheden, juristen en planologen, werd besloten om de ladder te vereenvoudigen en informatieverstrekking te verbeteren. Volgens planning zal dat medio 2017 zijn gerealiseerd. Horwath HTL heeft de handreiking doorgenomen, overleg gehad met andere onderzoek- en adviesbureaus in Nederland zoals Bureau Stedelijke Planning en Buck Consultants International en zich over dit onderwerp verder laten informeren op het seminar 'De Nieuwe Ladder' op 22 september 2016, georganiseerd door Bureau Stedelijke Planning en Stibbe, met gastsprekers van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, Planbureau voor de leefomgeving en NEPROM.

Duidelijk is dat de ladder een stramien biedt waarmee het bevoegd gezag over voldoende informatie beschikt om een ruimtelijke afweging te maken over de aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met als doel: zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van bouwen voor leegstand. In de visie van Horwath HTL is het bij het uitvoeren van behoefteonderzoeken voor hotelontwikkelingen van groot belang om dat doel scherp in het oog te houden en, zeker rekening houdend met het gebrek aan richtlijnen en het bijzondere karakter van hotelontwikkelingen, daarbij zo praktisch mogelijk te werk te gaan.

Afkadering van onderzoekstermijn

Duidelijk is ook dat behoefte in kaart moet worden gebracht voor een toekomstige periode van tien jaar. Hier wordt melding van gemaakt in de handreiking. In het hiervoor genoemde seminar werden als redenen aangedragen dat de looptijd van een bestemmingsplan ook tien jaar is en dat voor een periode van tien jaar goed een reële inschatting kan worden gemaakt van de toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod. Met de term actueel wordt bedoeld dat moet worden gewerkt met zo actueel mogelijke cijfers en feiten.

Afkadering van onderzoeksregio

Over de onderzoeksregio voor behoefteonderzoeken bestaat minder grote duidelijkheid.

Volgens de handreiking beoogt de ladder dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald, waarbij met regionaal verband meerdere samenhangende gemeenten wordt bedoeld.

Uit jurisprudentie blijkt dat behoefteonderzoeken niet kunnen volstaan met het in kaart brengen van de gemeentelijke behoefte. Echter, voor zover bekend heeft deze jurisprudentie betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein, de uitbreiding van een winkelcentrum en de ontwikkeling van een brouwerij, restaurant en expositieruimte en niet op hotelontwikkelingen.

Bovendien bleek tijdens het hiervoor genoemde seminar dat het belangrijk is om de onderzoeksregio zoveel mogelijk te laten overeen komen met de feitelijke marktsituatie, wat betekent dat de begrenzing van de onderzoeksregio dient samen te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbodrelaties, dat kan variëren van een wijk tot de wereld. Tijdens het seminar bleek dat bij het afbakenen van de onderzoeksregio het ook belangrijk is dat alle benodigde data beschikbaar en actueel zijn.

Al het voorgaande in overweging nemende, is het de visie van Horwath HTL dat de onderzoeksregio voor hotelontwikkelingen dient te worden afgestemd op de ligging van de voornaamste trekpleisters en van hotels die mogelijk worden beïnvloed door de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Belangrijk om hierbij te beseffen is dat het in feite de trekpleisters in de omgeving van hotels zijn die vraag naar hotelovernachtingen genereren. Afhankelijk van de locatie en het concept van de betreffende hotelontwikkeling kan dit resulteren in een onderzoeksregio bestaande uit meerdere gemeenten, één gemeente, een deel van een gemeente of een variant daarop.

Afkadering van toekomstig aanbod

Ook over het toekomstige aanbod dat in behoeftebepalingen samen met het bestaande aanbod moet worden afgezet tegen de berekende toekomstige vraag bestaat minder grote duidelijkheid.

Uit het hiervoor genoemde seminar bleek dat zowel het harde als het zachte planaanbod moet worden geïnventariseerd, waarbij harde plannen al planologisch zijn verankerd en zachte plannen nog niet, maar dat in de confrontatie alleen hoeft te worden gerekend met het harde planaanbod. Het lijkt erop dat met harde plannen wordt bedoeld: alle locaties binnen de relevante onderzoeksregio waar volgens het bestemmingsplan de ontwikkeling van de onderzochte functie mogelijk is, ongeacht of die ontwikkeling vanuit de karakteristieken van de locatie en omgeving realistisch is.

Ook uit jurisprudentie blijkt dat moet worden nagegaan wat de omvang is van de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen in de relevante onderzoeksregio. Echter, voor zover bekend heeft deze jurisprudentie betrekking op de uitbreiding van een winkelcentrum en niet op hotelontwikkelingen.

Voor zover bekend zijn er geen databases beschikbaar om binnen een gemeente of een grotere regio alle onbenutte hotelcapaciteit in bestemmingsplannen inzichtelijk te maken. Uit ervaring blijkt dat dit laatste zelfs voor iemand die werkzaam is bij een gemeente een tijdrovende oefening is.

Bovendien heeft Horwath HTL een ander begrip van harde plannen. Er bestaan in Nederland veel locaties waar de realisatie van nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk is, maar waar nog nooit een hotel is gerealiseerd of zelfs nog nooit een plan voor is ontwikkeld. Dit komt doordat het succes van een hotelontwikkeling afhankelijk is van veel verschillende elementen, waaronder de bereikbaarheid van de locatie, de aantrekkelijkheid van de locatie, de nabijheid van voldoende diverse trekpleisters (waaronder bedrijvigheid, toeristisch aanbod, ziekenhuizen en luchthavens), de kwantiteit en kwaliteit van concurrentie, kosten van grond en/of vastgoed, toezeggingen van investeerders, toezeggingen van exploitanten en inderdaad ook de planologische mogelijkheden. Zelfs als er toezeggingen zijn van investeerders, als er toezeggingen zijn van exploitanten, als het bestemmingsplan de ontwikkeling toestaat en als de benodigde vergunningen zijn verleend kan het nog voorkomen dat hotelplannen niet tot realisatie komen.

Al het voorgaande in overweging nemende, is het de visie van Horwath HTL dat het opstellen van volledige overzichten van alle locaties in de onderzoeksregio met een horeca- of hotelbestemming, waar de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers volgens het bestemmingsplan mogelijk is, inclusief locaties waar nog geen enkel initiatief voor is genomen, niet zinvol en ook niet efficiënt is. Volgens Horwath HTL moet bij de confrontatie van aanbod en vraag alleen rekening worden gehouden met alle nieuwe hotelkamers van hotels die al in aanbouw zijn en moet bij het beoordelen van de behoefte rekening worden gehouden met een inschatting van mogelijke nieuwe hotelkamers voor alle bekende hotelontwikkelingsplannen op basis van de combinatie van toezeggingen van investeerders en exploitanten en planologische mogelijkheden.

3 Stapsgewijze reactie op opmerkingen

3.1 Er is geen actuele regionale behoefte

Volgens de zienswijze blijkt uit het rapport dat er geen actuele regionale behoefte bestaat voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best. Rassers Advocaten baseert de opmerking op het volgende citaat van een zinsnede op pagina 65 in het rapport: 'Geconcludeerd kan worden dat er nu al beperkte ruimtevraag is naar nieuwe hotelkamers,...'. Vervolgens trekt Rassers Advocaten zelf de volgende conclusie: 'Het verwachte nieuwe hotelaanbod in Eindhoven is reeds dermate groot (679) dat er geen behoefte is aan 200 nieuwe kamers'.

Op pagina 5 van het rapport staat letterlijk dat uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, zowel vanuit een kwantitatief als vanuit een kwalitatief oogpunt.

Bij het weerleggen van deze eerste opmerking uit de zienswijze zijn ook de volgende observaties van belang:

- zoals is uitgelegd in hoofdstuk 2 van dit memorandum, wordt met de term 'actueel' bedoeld dat moet worden gewerkt met zo actueel mogelijke cijfers en feiten en is voor de relevante onderzoekstermijn tien jaar een gangbare termijn
- in de tienjarige onderzoeksperiode groeit de berekende ruimtevraag naar 709 nieuwe hotelkamers in 2025 (waarbij de 212 zekere nieuwe hotelkamers van 2 op dat moment in aanbouw zijnde hotels al in mindering zijn gebracht, zie pagina 65)
- de ruimtevraag van 709 nieuwe hotelkamers is beduidend groter dan de 486 verwachte nieuwe hotelkamers, inclusief de 200 hotelkamers zoals gepland voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best (zie pagina 5 en 66)
- de ruimtevraag van 709 hotelkamers is zelfs groter dan alle 667 geplande nieuwe hotelkamers, inclusief de 200 hotelkamers zoals gepland voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best (zie pagina 66), waarbij de praktijk uitwijst dat in de hotelmarkt zelden alle bekende plannen tot realisatie komen
- bij het afzetten van het aantal verwachte of geplande nieuwe hotelkamers tegen de berekende ruimtevraag is nog geen rekening gehouden met de potentie tot het genereren van aanvullende vraag van één of meerdere van de nieuwe hotels
- de intentie van de betreffende zinsnede is de positieve vaststelling dat er zelfs in de huidige situatie al ruimtevraag is, hoewel deze nog niet groot genoeg is voor alle verwachte nieuwe kamers
- de getallen 679 en 200 uit de conclusie van Rassers Advocaten kunnen niet met elkaar worden vergeleken: allebei hebben ze betrekking op de aanbodzijde terwijl bij een behoefteonderzoek aanbod met vraag moet worden vergeleken

3.2 Het onderzoek is gebaseerd op niet onderbouwde aannames

Volgens de zienswijze is het behoefteonderzoek gebaseerd op - niet onderbouwde - aannames. Rassers Advocaten baseert de opmerking op het volgende citaat uit pagina 67 in het rapport: 'De ruimtevraaganalyse is gebaseerd op heel veel verschillende factoren, waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst.'

Zoals de geciteerde tekst al aangeeft, is in het onderzoek gebruik gemaakt van aannames, omdat voor de betreffende toekomstige ontwikkelingen geen harde cijfers en feiten beschikbaar zijn. De gebruikte aannames hebben niet de basis gevormd voor het onderzoek, maar hebben als aanvulling gediend op harde cijfers en feiten. Bovendien zijn de gebruikte aannames zo goed mogelijk onderbouwd op gegevens die wel beschikbaar waren. Een voorbeeld hiervan is een analyse van infrastructuur en trekpleisters van 20 pagina's ter onderbouwing van de herkomst van huidige en verwachte toekomstige hotelvraag.

Om er rekening mee te houden dat – ondanks de zo goed mogelijke onderbouwing van noodzakelijke aannames – in de toekomst de praktijk anders kan blijken te zijn dan verwacht, is in het onderzoek een risicoanalyse uitgevoerd (zie pagina 66 en 67). De conclusie daarvan is dat pas als alle drie de meest invloedrijke parameters aanzienlijk minder laag dan wel hoog zijn dan zoals verwacht er een negatieve behoefte zal zijn. Dit scenario is zeer onwaarschijnlijk. Bovendien is er dan nog steeds geen risico op leegstand, zo blijkt uit het onderzoek. Het verschil tussen de ruimtevraag (709, zie pagina 65) en het aantal nieuwe hotelkamers waarbij risico op leegstand ontstaat (964, zie pagina 66) van 255 nieuwe hotelkamers is groter dan de negatieve behoefte die zou ontstaan als alle drie de meest invloedrijke parameters aanzienlijk minder laag dan wel hoog zijn dan zoals verwacht (136, zie pagina 67).

3.3 Er is geen behoefte aan een viersterren hotel

Volgens de zienswijze blijkt uit het rapport dat er geen behoefte bestaat aan een nieuw viersterren hotel in Best. Het argument dat Rassers Advocaten aandraagt is dat doordat er relatief veel viersterren hotels in Eindhoven zijn, het viersterren segment is oververtegenwoordigd.

Op pagina 48 van het rapport staat dat het viersterren segment in Eindhoven domineert, meer nog dan op nationaal en regionaal niveau. Dit feit zou gepaard kunnen gaan met een oververtegenwoordiging en een gebrek aan behoefte. Het is echter ook indicatief voor een sterke voorkeur van hotelgasten voor viersterren hotels, zo blijkt ook uit informatie op pagina 67. Onder meer deze voorkeur is de reden dat ook in de hotelmarkt van heel Nederland en in bijna alle Nederlandse deelmarkten het viersterren segment het grootste marktaandeel heeft. Een andere reden daarvoor is het relatieve gemak waarmee een viersterren classificatie kan worden gerealiseerd, zeker in vergelijking met een vijfsterren classificatie. Vanwege het risico van oververtegenwoordiging in Eindhoven bestaat de kans dat er weinig behoefte is aan een nieuw viersterren hotel dat zich niet of weinig onderscheidt van de norm in de viersterren hotelmarkt. Echter, dit laatste is naar verwachting hoe dan ook niet van toepassing voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best dat – net als slechts één bestaand hotel – op een viersterren prijsniveau en met een viersterren classificatie een vijfsterren niveau zal aanbieden, zo is terug te lezen op pagina 67 van het rapport.

3.4 De regionale behoefte is niet onderzocht

Volgens de zienswijze is geen onderzoek gedaan naar de regionale behoefte, omdat het onderzoek beperkt is tot Eindhoven.

Zoals blijkt uit de informatie in hoofdstuk 2:

- is het de visie van Horwath HTL dat de onderzoeksregio voor hotelontwikkelingen dient te worden afgestemd op de ligging van de voornaamste trekpleisters en van hotels die mogelijk worden beïnvloed door de nieuwe stedelijke ontwikkeling
- kan dit resulteren in een onderzoeksregio bestaande uit meerdere gemeenten, één gemeente, een deel van een gemeente of een variant daarop, afhankelijk van de locatie en het concept van de betreffende hotelontwikkeling

Zoals valt te lezen op pagina's 4 en 26 van het rapport, wordt voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best een locatie overwogen op de grens met Eindhoven, waar de hotelmarkt veel groter is dan in Best. Op basis daarvan wordt verwacht dat het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best voornamelijk hotelgasten zal accommoderen die worden aangetrokken door trekpleisters in Eindhoven zelf en in het grensgebied van Eindhoven. Daarom is als relevante onderzoeksregio gekozen voor Eindhoven en het grensgebied van Eindhoven en is in de analyse van aanbod en vraag rekening gehouden met hotels met een ligging net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, met een snelweglocatie met zicht in de directe omgeving van Brainport Avenue, die vanwege de kwaliteiten van een dergelijke locatie grotendeels in dezelfde markt actief zouden zijn als hotels binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven. Op pagina 50 kan worden gelezen dat dergelijke hotels er nu nog niet zijn. In paragraaf 6.3 blijkt dat er wel een plan bestaat voor de ontwikkeling van een dergelijk hotel: Bastion Waalre.

3.5 Er is niet aantoonbaar rekening gehouden met het voorkomen van leegstand

Volgens de zienswijze moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand en is dat in het rapport niet gebeurd.

Op pagina 66 van het rapport staat letterlijk het volgende: 'Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2025 circa 964 of meer nieuwe kamers worden aangeboden zonder dat er aanvullende vraag wordt gecreëerd.' Op pagina's 5 en 66 van het rapport wordt geconcludeerd dat het aantal verwachte nieuwe hotelkamers (486) beduidend kleiner is dan de ruimtevraag (709). Aangezien het aantal van 964, waarbij risico ontstaat op leegstand, beduidend groter is dan de ruimtevraag van 709, kan worden geconcludeerd dat er geen risico is op leegstand door de realisatie van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best.

In deze argumentatie wordt leegstand gezien als leegstaande voormalige hotelgebouwen. Het wordt dus niet gezien als een deel van het kameraanbod bij bestaande hotels dat niet bezet is. Vanwege spreidingen in vraag, heeft vrijwel ieder hotel te maken met dit laatste. Het hoort bij een normale hotelexploitatie. In het onderzoek is rekening gehouden met een gemiddelde bezettingsgraad en dus van een gemiddeld percentage van niet bezette kamers dat aansluit op een gezond ondernemersklimaat, zowel binnen als buiten de hotellerie.

3.6 Er is geen rekening gehouden met onbenutte plancapaciteit in de regio

Volgens de zienswijze is bij het behoefteonderzoek de onbenutte plancapaciteit in de regio niet betrokken.

Zoals blijkt uit de informatie in hoofdstuk 2:

- is het de visie van Horwath HTL dat het opstellen van volledige overzichten van alle locaties in de onderzoeksregio met een horeca- of hotelbestemming, waar de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers volgens het bestemmingsplan mogelijk is, inclusief locaties waar nog geen enkel initiatief voor is genomen, niet zinvol en ook niet efficiënt is
- moet volgens Horwath HTL bij de confrontatie van aanbod en vraag alleen rekening worden gehouden met alle nieuwe hotelkamers van hotels die al in aanbouw zijn
- moet volgens Horwath HTL bij het beoordelen van de behoefte rekening worden gehouden met een inschatting van mogelijke nieuwe hotelkamers voor alle bekende hotelontwikkelingsplannen op basis van de combinatie van toezeggingen van investeerders en exploitanten en planologische mogelijkheden

Vanwege het bovenstaande bevat het rapport geen volledig overzicht van alle bestemmingsplannen met een horeca- of hotelbestemming waar de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers mogelijk is en is bij de confrontatie van aanbod en vraag voor het toekomstige aanbod niet uitgegaan van alle kamers op locaties met bestemmingsplannen.

Het bevat wel gedetailleerde informatie over alle bekende hotelontwikkelingsplannen in de onderzoeksregio, inclusief informatie over planologische mogelijkheden (zie pagina's 51 tot en met 54). Ook locaties met een hotelbestemming waar in het verleden plannen voor bestonden zijn in het overzicht opgenomen.

3.7 Horwath is geen onafhankelijk en onpartijdig onderzoeksbureau

Volgens de zienswijze is Horwath HTL geen onafhankelijk en onpartijdig onderzoeksbureau.

Voor rapporten van Horwath HTL worden vaste prijsafspraken gemaakt die volledig onafhankelijk zijn van onderzoeksresultaten en/of adviezen. Potentiële opdrachtgevers worden voor aanvang van opdrachten hierover geïnformeerd in de offertes.

Onafhankelijke en objectieve rapporten zijn cruciaal voor het voortbestaan van Horwath HTL. Vaak worden de rapporten van Horwath HTL gebruikt voor investeringsvraagstukken en nemen opdrachtgevers op basis van de rapporten beslissingen over het al dan niet investeren van miljoenen. Het komt daarom ook regelmatig voor dat negatieve adviezen worden uitgebracht.

Het kantoor van Horwath HTL in Hilversum, dat de markt in de Benelux bedient, is al meer dan twintig jaar lid van Horwath HTL International, dat op haar beurt deel uitmaakt van Crowe Horwath International. Dit zijn wereldomspannende netwerken van advieskantoren. Eén van de voorwaarden voor deelname aan de netwerken is dat adviseurs van de kantoren nauwlettend hun onafhankelijkheid in het oog houden.

3.8 Extra vraag

In de zienswijze wordt de volgende vraag gesteld: 'Waarom rekent Horwath nu met een wenselijke bezettingsgraad van 65%, terwijl zij in eerdere rapporten steevast uitging van 67,5%?' Er wordt daarbij niet gespecificeerd om welke eerdere rapporten het gaat. Aangenomen wordt dat het gaat om het rapport 'Behoefteonderzoek hotelmarkt Zuidoost-Brabant mei 2014' dat ruim twee jaar eerder voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best werd uitgevoerd. In dat eerdere behoefteonderzoek werd gerekend met een wenselijke bezettingsgraad van 67%.

Zoals blijkt uit informatie op pagina 64 van het rapport, ligt een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevraag in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol doorgaans tussen de 60% en de 70%, waarbij de precieze wenselijke gemiddelde bezettingsgraad afhankelijk is van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt. Deze karakteristieken, waaronder de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs in de voorgaande jaren, kunnen in de loop der tijd veranderen. Daarmee kunnen ook de wenselijke gemiddelde bezettingsgraden veranderen. Niet voor niets vraagt de ladder om 'actuele' behoefteonderzoeken. Rekening houdend met actuele informatie over de marktomstandigheden, was ten tijde van het laatste onderzoek een wenselijke bezettingsgraad van 65% reëel en een wenselijke bezettingsgraad van 67% niet meer.

Desalniettemin is de berekening van de ruimtevraag ook uitgevoerd op basis van de verouderde wenselijke bezettingsgraad van 67%. Op pagina 67 staat: 'Ook als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van de gedateerde wenselijke bezettingsgraad van 67% in de plaats van 65%, waardoor de ruimtevraag in 2025 uitkomt op 619 kamers, blijft er in 2025 nog ruimtevraag over.'

Toelichting paragraaf Milieu-effectrapportage

Milieu-effectrapportage

In het Besluit-mer is geregeld dat voor bepaalde activiteiten en ontwikkelingen een MER-plicht of MER-beoordelingsplicht geldt. In de bijlage van het Besluit-mer zijn hiervoor een C- en D-lijst opgenomen, waarbij is vermeld voor welke activiteiten en plannen dit nodig is. Een planMER of MERbeoordeling doorlopen een openbare procedure die indien van toepassing is gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het voornemen betreft de ontwikkeling van een recreatie en verblijfcluster. In D10 van de lijst is de “aanleg, wijziging of uitbreiding vanc. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen...” vermeld als mer-beoordelingsplichtig. Het initiatief ligt momenteel formeel weliswaar niet in stedelijk *gebied*, maar wel in een hoogstedelijke *zone* (zie Structuurvisie provincie Brabant). Hieruit volgt dat D10 niet van toepassing is.

De realisatie van het hotel kan qua categorie onder D11.2 van de lijst “een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject” vallen, maar de activiteit blijft ruimschoots onder de volgende genoemde criteria:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van D11.2 geldt daarom geen MERplicht of mer-beoordelingsplicht. Wel is voor de activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan en in de toelichting opgenomen.

De Ontwerp-Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” van de gemeente Best vormt het kaderstellend plan voor een aantal ontwikkelingen.

De gemeente heeft bij de ontwerp-structuurvisie geen MER opgesteld of mer-beoordeling laten plaatsvinden. Bij het opstellen van de structuurvisie is beoordeeld dat een mer-beoordeling of MER niet nodig is.

Het plan voor het hotel betreft een uitwerking van die structuurvisie voor slechts een klein deel van dat plangebied. Een mer-beoordeling is hier dan ook niet nodig.

Daarnaast kan een planMER of mer-beoordeling nodig zijn vanwege mogelijke effecten van een ontwikkeling op Natura2000-gebieden. In de nabijheid van het plangebied ligt geen Natura2000-gebied.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de inhoud en diepgang van een vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn met name de aard van de voorgenomen activiteit en de gevoeligheid van de omgeving van belang.

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen de volgende zaken te worden belicht:

- a. kenmerken van het project;
- b. plaats van het project;
- c. beschrijving ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteiten;
- d. wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteiten;
- e. de afstand van de activiteiten tot gevoelige gebieden;
- f. indicatieve richtafstanden van de activiteiten;
- g. effecten waarvoor de gevoelige gebieden gevoelig zijn.

Bovengenoemde is in de toelichting en de achterliggende onderzoeken in beeld gebracht:

- a. De omvang en kenmerken van het project zijn omschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Ten behoeve van de bouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, maar dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Ten behoeve van de exploitatie zal energie worden gebruikt, maar ook dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Tevens zullen er tijdens de realisatie en de exploitatie afvalstoffen en afvalwater vrijkomen, maar ook dit zal op een andere locatie niet anders zijn. Het plangebied is gelegen nabij Eindhoven, dit is aan te merken als een gebied met hoge bevolkingsdichtheid. Het plan biedt recreatieve mogelijkheden voor dit gebied, maar heeft zoals blijkt uit 5 geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van dit gebied.
- b. De plaats van het project is eveneens besproken in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is ook het bestaand grondgebruik en de kwaliteiten van het gebied weergegeven. De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Het opname vermogen van de omgeving is voor natuurgebieden nader toegelicht onder c. hieronder. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1. is op 1,7 km van het plan Het Groene Woud gelegen. Er is geen significant effect op dit gebied. Zoals aangegeven in figuur 11 in paragraaf 3.3. is op grote afstand van het gebied een grondwaterbeschermingsgebied en cultuurhistorische vlakken gelegen, het plan heeft hier geen invloed op.
- c. In paragraaf 5.8. van de toelichting en in bijlage 1 "Ecologisch onderzoek", is in beeld gebracht welke plant- en diersoorten er op de planlocatie voorkomen/te verwachten zijn. Tevens zijn de mogelijke effecten op gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk (voorheen EHS) in beeld gebracht. De mogelijke verstoringen en de te nemen maatregelen zijn aangegeven.
- d. In paragraaf 5.1. t/m 5.7 en 5.9 en 5.10 en in de bijlagen 2 "Bodemonderzoek", Bijlage 3 "verkeer", Bijlage 5 "luchtkwaliteit" en Bijlage 14 "stikstofdepositie" is op de effecten van de voorgenomen activiteit ingegaan.
- e. De afstand van de activiteit tot gevoelige gebieden is weergegeven in Bijlage 14.
- f. In paragraaf 5.2. en bijlage 4 "Milieuzonering" zijn de richtafstanden voor milieuhinder vanuit de voorgenomen activiteit ingegaan.
- g. Uit voornoemde onderzoeken en beoordelingen blijkt dat de effecten van het plan op met betrekking tot aanwezige flora en fauna betrekking heeft op verstoring aanwezige broedvogels, foerageer en vliegroutes van vleermuizen en verstoring van grondgebonden zoogdieren en amfibieën, voorkomen kan worden door maatregelen (kappen/snoeien buiten

het broedseizoen, aandacht voor verlichting en zorgplicht). De effecten op gebieden zoals aangeven in de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk (voorheen EHS) zijn een tijdelijke aantasting van de waterhuishouding en rust en stilte van een strook van het Natuurnetwerk. In overleg met de beheerder van dit Natuurnetwerk “Brabantslandschap” worden maatregelen bepaald die tijdens de realisatie moeten worden genomen. De aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, stikstofdepositie hebben geen significant effect hebben op de gevoelige gebieden.

Conclusie

Uit bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden in de omgeving te verwachten zijn en dat derhalve geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden.

Bijlage 3 Toelichting paragraaf Externe veiligheid, onderdeel verantwoording groepsrisico

Bijlage 3 Toelichting paragraaf Externe veiligheid, verantwoording groepsrisico

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en besprekingen (zie hiervoor) blijkt dat het groepsrisico uitgebreid verantwoord moet worden op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, artikel 12, punten a t/m g) en beperkt verantwoord op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikelen 7, 8 en 9). In het onderstaande worden de onderdelen uit het Bevb behandeld, waarmee ook meteen de relevante onderdelen uit het Bevt behandeld worden.

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;*
- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar;*

Ad. a. en b.:

In bijlagen 6 en 7, zijn de dichtheden van personen binnen het invloedsgebied vermeld. Zoals in bijlagen 6 en 7 is opgenomen is bij maatgevende buisleiding A-521-07 een stijging te zien. Bij de maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding stijgt van 80 slachtoffers en een frequentie van $1.19E^{-007}$ naar 446 slachtoffers en een frequentie van $2.27E^{-007}$. Ten gevolge van deze buisleiding wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden.

- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;*

Ad. c.:

Bij de aardgas hogedruk buisleidingen zijn in overleg met de beheerder (de Gasunie) maatregelen genomen waardoor de kans op een calamiteit afneemt. De ligging van het hotel in het plangebied is zodanig gekozen dat op een zo groot mogelijke afstand van de buisleidingen wordt gebleven. Beide maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico afneemt.

De Gasunie heeft op 16 november 2012 te kennen gegeven dat de maatregel "Strikter beheer" het risico voldoende terugdringt. Het volgende is afgesproken:

- Bij de aardgas hogedruk buisleidingen kunnen in overleg met de beheerder (Gasunie) effectreducerende maatregelen worden genomen, waardoor de kans op een calamiteit afneemt: zoals gronddekking op de aardgasleiding of tijdens werkzaamheden in de buurt van de leiding, de ligging van de leiding met linten of hekwerk extra duidelijk aangeven.
- Extra monitoring door de Gasunie.
- Tevens zullen er, ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe nabijheid van de hogedruk aardgastransportleidingen onderstaande activiteiten binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hogedruk aardgastransportleidingen (belemmerde strook), niet zijn toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder:
 - Het oprichten van enig bouwwerk;
 - Het aanbrengen van diep wortelende en/ of hoog opgaande beplanting;
 - Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - Het verrichten van grondroeractiviteiten (bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - Diepploegen;
 - Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - Het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - Het aanleggen van waterlopen of het vergraven van, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, en ander straatmeubilair;
 - Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - Zware transporten over de hogedruk aardgastransportleiding heen zonder toepassing van een ontlastende constructie van bijv. draglineschotten.
- d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;*

Ad. d.:

Voor deze specifieke locatie zijn in verband met de eigendomssituatie en de gewenste realisatie van een hotel, geen andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen overwogen. Wel worden er veel maatregelen getroffen waardoor de risico's beperkt blijven (zie overige punten). De ligging van het hotel in het plangebied is zo gekozen dat een zo groot mogelijke afstand tot de buisleidingen wordt gerealiseerd.

- e. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;*
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;*

Ad. e. en f.:

De volgende maatregelen worden genomen

- De locatie dient voor hulpdiensten van 2 zijden bereikbaar te zijn, waarmee nog geen rekening was gehouden. In figuur 28 is daarom een calamiteitenroute met noodontsluiting naar de

Ploegstraat opgenomen, zodat in de gewenste bereikbaarheid is voorzien (Twee onafhankelijke toegangswegen).

- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen met een capaciteit van 60 m³ per uur) zullen bij het in gebruik nemen van het hotel beschikbaar zijn. Geboorde putten zijn secundair en hebben geen aanvullende voorzieningen nodig.
- Als tertiaire bluswatervoorziening dient in overleg met de grondeigenaar van de waterplas ten noorden van het plangebied bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Hiervoor is een opstelplaats nodig. In overleg met VRZOB, de grondeigenaar en de initiatiefnemer moet dit nader worden uitgewerkt als het bestemmingsplan is vastgesteld.
- Teunissen architecten beschouwt met een constructeur op welke wijze het gebouw bij calamiteit instort. De hoogte van het gebouw wordt op deze wijze niet langer belemmerd vanwege het aspect veiligheid
- De parkeergarage bevindt zich enkel binnen het bouwvlak en het parkeren vindt voor het overige plaats op maaiveldniveau, zodat de hulpdiensten alle locaties goed kunnen bereiken.

g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad. g.

- Activiteiten betreffen slapen, horeca, feesten, vergaderingen, congressen, waarbij geen grote groepen met verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn.
- Bezoekers moeten kunnen vluchten van de risicobron af. Zowel in oostelijke als westelijke richting worden vluchtmogelijkheden gecreëerd.
- Minimaal 2 trappenhuisen, ook oost- en west georiënteerd. De trappenhuisen zijn inpandig en komen rechtstreeks naar buiten uit.
- Het hotel wordt voorzien van een sprinklerinstallatie.
- Het hotel heeft geen doodlopende einden.
- De hoofdentree ligt in het verlengde van het trappenhuis.
- De Hoofdentree wordt op de richting van vluchtroutes georiënteerd.
- Het plangebied krijgt een calamiteitenontsluiting op de Ploegstraat, hoewel de VRZOB dit niet noodzakelijk acht.
- Een bedrijfsnoodplan en bedrijfshulpverlening zijn aanwezig. Er dient geoefend te worden met de scenario's zoals beschreven in bijlage 2 van het advies van de VRZOB.
- De beglazing zal uitgevoerd worden als veiligheidsglas.
- De ondergrondse parkeergarage is als schuilmogelijkheid aan te merken mits de constructie voortschrijdende instorting voorkomt. Dit vormt uitgangspunt bij de bouwkundige uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning.
- Het gebouw zal voorzien worden van een afsluitbare mechanische ventilatie installatie. Bij een toxicologische calamiteit zal de buitenluchttoevoer afgesloten kunnen worden.

Het bestuur van de regionale brandweer wordt in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding en de rijkswegen A50 en A2.

Rapport 20130173.R02c

Best Hotel
Onderzoek milieuzonering

Rapport 20130173.R02c

Best Hotel
Onderzoek milieuzonering

Datum:
22 februari 2017

Opdrachtgever: P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.
De heer ir. P.A.M. Teunissen
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN
Paul@teunissen.eu

Auteur:
Mevrouw ing. N. Jacobs



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	3
2. SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	3
2.1 Plangebied	3
2.2 Bestemmingsplan	4
2.3 Het voorgestelde plan	4
3. ONDERZOEKSMETHODE	5
3.1 Uitgangspunten	5
3.2 Uitwaartse milieuzonering	7
3.3 Inwaartse zonering	7
4. RESULTATEN	7
4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering	7
4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering	9
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	11



1. INLEIDING

In opdracht van P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v. in Voorschoten is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. Aanleiding is de bestemmingsplanprocedure, die nodig is voor het realiseren van een recreatie- en verblijfcluster aan de Ploegstraat/Eindhovenseweg-Zuid in Best.

Het onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de te realiseren milieubelastende bestemmingen mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan en de omgeving.

Daarnaast komt ook de mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de omgeving naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan aan bod.

Deze notitie gaat uit van de systematiek uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009. De publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzoek en gemotiveerd.

In hoofdstuk 2 komen de ligging van het plangebied, het geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de gehanteerde onderzoeksmethode(n) en uitgangspunten, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten volgen. Hoofdstuk 5 Conclusie bevat een kort overzicht van het plan, de uitgangspunten, methode en resultaten en advies.

2. SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid Best. In afbeelding 1 staat met rode lijn het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1: Plangebied (bron: Googlemaps)

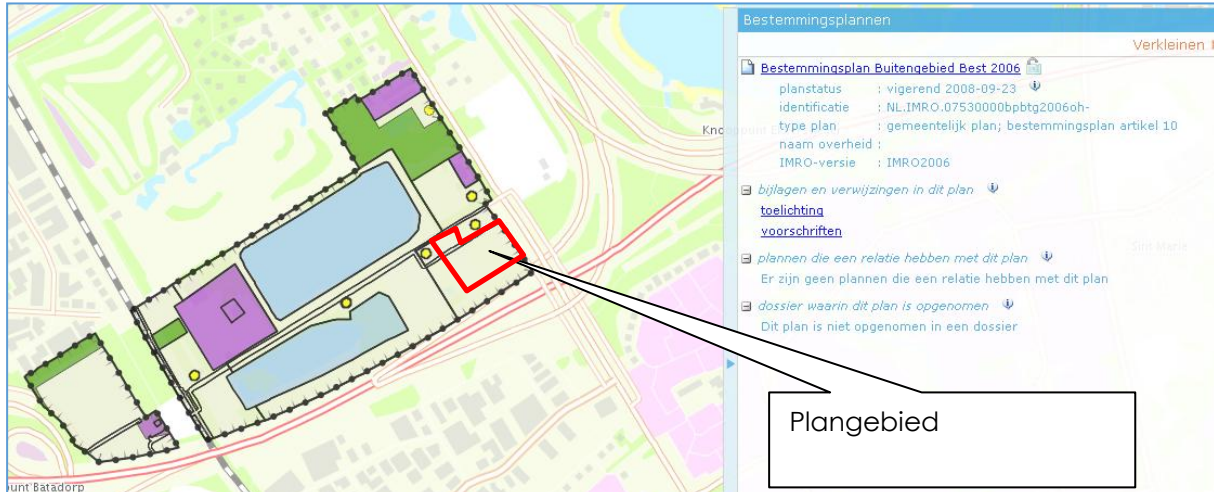




2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, vastgesteld op 23-9-2008. Afbeelding 2 bevat een uitsnede van de plankaart.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerende kaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Uitsnede vigerende kaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- agrarisch gebied, werken, niet zijde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid;
- dubbelbestemming Leidingen:
- technische infrastructuur;
- zonering aardgastransportleiding 66 bar;
- cultuurhistorie en archeologie met aanduiding archeologisch waardevol.

Een hotel is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied komen op enige afstand veehouderijen voor. De milieuhinder afkomstig van intensieve veehouderijen maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek naar de milieuzonering. Voor intensieve veehouderij gelden normen op basis van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv).

2.3 Het voorgestelde plan

Het plan voorziet in de realisatie van een hotel met in eerste instantie 150 kamers, mogelijk op termijn aangevuld met 100 kamers. Voorts horen een bar, restaurant en congresruimte bij dit hotel en een buitenterrein met parkeren.

In afbeelding 3 is het voorgestelde plan weergegeven.



Afbeelding 3: Het voorgestelde plan

De nieuwe functie betreft de toevoeging van zowel een beperkt milieugevoelige als milieubelastende bestemming. Het parkeren, de bar, het restaurant en de congresruimte zijn mogelijk milieubelastend. Het hotel is een milieugevoelige functie. In het kader van de Wet geluidhinder is het echter geen geluidgevoelig gebouw.

3. ONDERZOEKSMETHODE

Het onderzoek hanteert de richtafstanden uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009. Deze handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader onderzocht en gemotiveerd. De handreiking maakt gebruik van verschillende milieuzoneringsmethoden: inwaartse en uitwaartse milieuzonering. Dit hoofdstuk beschrijft de toegepaste milieuzoneringsmethoden.

3.1 Uitgangspunten

Dit onderzoek gaat ervan uit dat de huidige bestemmingen binnen het plangebied worden beëindigd namelijk de enkelbestemming "Agrarisch gebied, werken, niet zijde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid". De dubbelbestemmingen komen in de nieuwe bestemming in principe terug, waarbij op basis van onderzoeksgegevens over leidingen en archeologie mogelijk aanpassing plaatsvindt.



Voor het onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009.
- Kadastrale kaart.
- Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, gemeente Best, 23 september 2008.
- Bestemmingsplan Koekoeksbos, Villawijk en omgeving gemeente Best, vastgesteld 27 mei 2013.
- Bestemmingsplan Achtste Barrier 2004, gemeente Eindhoven.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kapelbeemd-Acht 2007.
- Bestemmingsplan Reconstructie A2/A67.
- Bestemmingsplan Best "Natuur en recreatiegebied Ekkersweijer", vastgesteld 24 oktober 2005.
- Principeverzoek Hotel Best d.d. maart 2012.
- Informatie/ documentatie van het plan.

Uit de informatie blijkt dat het voorgestelde plan voorziet in zowel beperkt milieugevoelige bestemmingen als milieuhinderlijke bestemmingen.

De beperkt milieugevoelige bestemmingen betreffen:

- hotel

De milieubelastende bestemmingen betreffen:

- hotel met bar, restaurant, congresruimte
- parkeren
- natuurspeelsterrein

In het Activiteitenbesluit is voor de definitie van gevoelige gebouwen opgenomen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting. In artikel 1 van de Wet geluidhinder staat een hotel niet genoemd. Een hotel wordt dan ook niet beschouwd als een geluidgevoelig gebouw.

De uitgangspunten voor de milieubelastende bestemming op basis van de VNG handreiking staan in tabel 1.

Voor het beoordelen van de milieuhinder gaan wij ervan uit dat er sprake is van een zogenaamd "gemengd gebied". In de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging: *"Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd". Ook voor locaties nabij grootschalige infrastructuur kan dit omgevingstype worden gehanteerd.*

De planlocatie ligt nabij een knooppunt van snelwegen en een vliegveld. In de directe omgeving komt een veelheid aan functies voor.

De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG handreiking opgenomen richtafstanden.



Tabel 1: Uitgangspunten van de voorgestelde voorzieningen

Bestemming	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieu-categorie	VNG richtafstand (gemengd gebied)
Hotel	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1	10 meter (geluid,)
Parkeerterrein	5221	Parkeerterrein	2	10 meter (geluid)
Natuurspeelsterrein	91041	Kinderboerderij*	2	10 meter (geluid)

* In de handreiking bedrijven en milieuzonering komt de bestemming natuurspeelsterrein niet voor, gezien de aard van de activiteiten is de milieucategorie en de eventuele geluidhinder vergelijkbaar met een kinderboerderij.

3.2 Uitwaartse milieuzonering

In eerste instantie is de uitwaartse milieuzonering onderzocht. Door middel van een inventarisatie is onderzocht of er binnen de richtafstand voor de te realiseren milieubelastende bestemmingen (zie tabel 1), mogelijk relevante milieugevoelige functies bestaan of komen, die hiervan hinder kunnen ondervinden.

Strijdigheid binnen het plan

Het onderzoek heeft zich ook gericht op de mogelijke hinder die kan ontstaan van de te realiseren milieubelastende bestemmingen naar de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan zelf.

3.3 Inwaartse zonering

Door middel van een inventarisatie komen de milieubelastende functies in de omgeving aan bod die mogelijk hinder kunnen geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan.

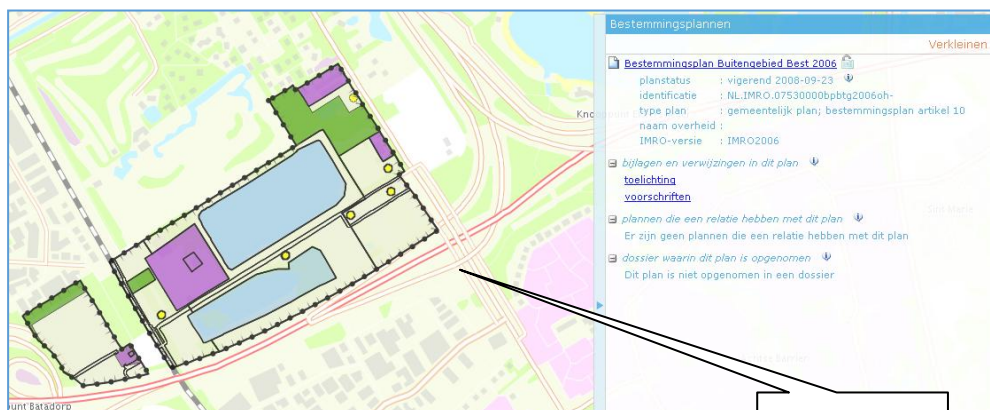
Algemeen:

Conform de VNG bundel worden de richtafstanden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de milieubelastende bestemmingen tot de gevels van de milieugevoelige bestemmingen.

4. RESULTATEN

4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering

Uit tabel 1 blijkt dat de voorgestelde milieubelastende bestemmingen mogelijk hinder kunnen geven naar de milieugevoelige bestemmingen in het plangebied en milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter voor het parkeerterrein en 10 meter voor het hotel met de daarbij behorende keuken, congresruimten, etc.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerende verbeelding bestemming Plangebied Buitengebied Best 2006 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In tabel 2 staan de resultaten van de uitwaartse milieuzonering.

Tabel 1: Resultaten uitwaartse milieuzonering

Milieugevoelige bestemming Adres	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (van)
Woondoeleinden, Ploegstraat 1	10 meter	18 meter
Woondoeleinden, Ploegstraat 1a	10 meter	80 meter
Woondoeleinden, Ploegstraat 3	10 meter	> 100 meter

Conclusie: De uitwaartse zonering ten aanzien van de woningen aan de Ploegstraat voldoet aan de richtafstanden.

Binnen het plan is ook sprake van mogelijke hinder tussen functies onderling. Waar het de eigen inrichting betreft, hoeft dit formeel geen toetsing, anderzijds dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening:

De afstand tussen het parkeerterrein en de verblijfsruimten in het hotel is aan de zuidoostzijde mogelijk minder dan 10 meter, naar schatting ca. 5 a 6 meter.

Een hotel is formeel niet geluidgevoelig, zodat dit juridisch geen problemen oplevert. Bovendien zijn aan deze zijde van de gevel op begane grondniveau geen verblijven gesitueerd. De uiteindelijke afstand tot de meest nabijgelegen verblijven op de 1^e verdieping is naar verwachting voldoende om mogelijke geluidhinder in de verblijven te voorkomen.

Daarnaast is mogelijk hinder (geluid) te verwachten vanuit de bestemming natuurspeelrein. Zoals uit tabel 1 blijkt is de richtafstand 10 meter, de afstand tot het bouwvlak van het hotel bedraagt meer dan 30 meter, zodat ook hier geen hinder te verwachten is.

Conclusie

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving en binnen het plan, geen hinder ondervinden van de te realiseren milieubelastende bestemmingen.



4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering

In de omgeving zijn de volgende milieubelastende bestemmingen aanwezig die hinder kunnen geven aan het te realiseren hotel. In tabel 3 staan de resultaten van de inwaartse milieuzonering.

Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand (omgevingstype gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemming
Agrarisch, met en zonder bouwvlak	Eindhoven- seweg zuid 144	01	Agrarisch bedrijf	Max 4.1	100 meter	120 meter
Bedrijf, nutsvoorziening	Ploeg- straat on- genum- merd	35	Transformator- gebouw	2	10 geluid 10 gevaar	95 meter
Bedrijf	Eindhoven- seweg zuid 142a	464/4 6733	Groothandel in consumenten- artikelen / web- shop	2	10 geluid 10 gevaar	>160 meter
Agrarisch be- drijf met bouwvlak	Eindhoven- seweg zuid, oostzijde	01	Agrarisch bedrijf	Max 4.1	100 meter	> 250 meter
Bedrijf, nuts- voorzieningen	Ploegstraat ong.	35	Electriciteits- station	Max 5.1	300 meter	> 600 meter
Agrarisch ge- bied (geen agrarisch bouwblok)	Ploegstraat 1a	01	Agrarische bo- demexploitatie	Max 2	10 meter	68 meter
Agrarisch ge- bied (geen agrarisch bouwblok)	Ploegstraat 3	01	Agrarische bo- demexploitatie	Max 2	10 meter	> 100 meter
Bedrijfsdoel- einden I II III	Steenoven en Boven- zijde te Eindhoven	-	Diverse bedrij- ven ¹ .	Max 4	300 meter	>320 meter

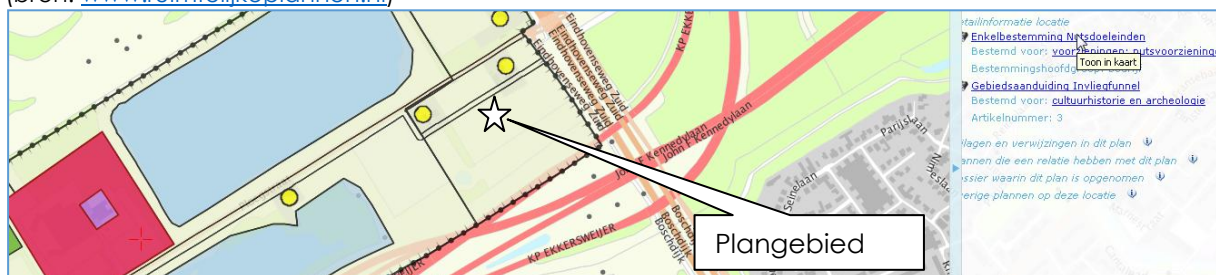
¹ BI STAAT BEDRIJVEN TOT EN MET CATEGORIE 4



Afbeelding 5: Vigerend bestemmingsplan Koekoeksbos, Villawijk en omgeving (bron www.ruimtelijkeplannen.nl) met agrarische en bedrijfsbestemming in nabijheid van het plangebied

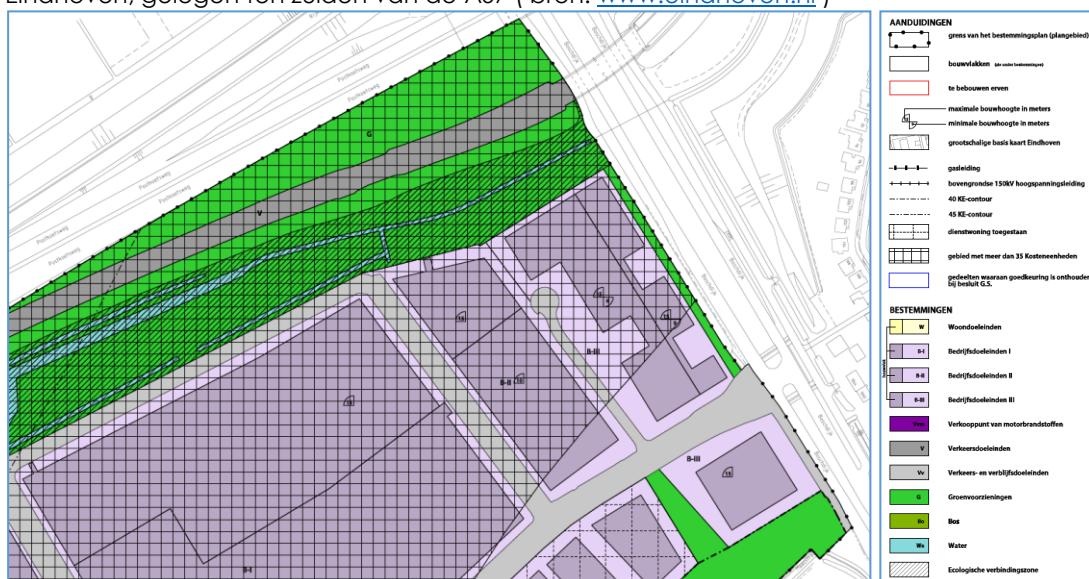


Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)





Afbeelding 7: Uitsnede uit het bestemmingsplan Kapelbeemd Acht 2007 van de gemeente Eindhoven, gelegen ten zuiden van de A67 (bron: www.eindhoven.nl)



Wegen (bestemming verkeer) zijn geen onderdeel van de milieuzonering, de eventuele hinder van verkeer dient te worden onderzocht in het kader van de Wet geluidhinder en Wet luchtkwaliteit.

Langs en door het plangebied ligt de dubbelbestemming Leidingen. In onderhavig geval gaat het om aardgastransportleidingen. De bestemmingsbreedte is maximaal 5 meter. Hierbij hoort een toetsingszone/veiligheidszone in het kader van externe veiligheid. De beoogde bebouwing bevindt zich hierbinnen. Ten aanzien van de leidingen is reeds een separate rapportage externe veiligheid opgesteld door SPAIngenieurs (20120505.N01 d.d. 17 september 2012).

Conclusie

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat er geen milieubelastende bestemmingen in de omgeving zijn die mogelijk hinder geeft aan de voorgestelde milieugevoelige bestemmingen in het plangebied.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het plan betreft de verwezenlijking van een hotel met bijbehorende parkeerplaatsen aan de Ploegstraat/ Eindhovenseweg Zuid in Best.

Het plangebied ligt in een omgeving die getuigt op het karakter is aan te merken als "gemengd gebied". Er is namelijk sprake van een verscheidenheid aan functies alsmede groot-schalige infrastructuur. De richtafstanden voor milieuhinderlijke bestemmingen uit de VNG-bundel "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) kunnen met een afstandstap worden verlaagd (evt. met uitzondering van het hinderaspect "gevaar").



Uitwaartse milieuzonering

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving, geen hinder ondervinden van de milieubelastende bestemmingen in het plan. De richtafstand (gemengd gebied) is 10 m, terwijl de daadwerkelijke minimale afstand 18 m of meer bedraagt.

Inwaartse milieuzonering

Uit de inwaartse milieuzonering blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat binnen het plan en de omgeving een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.