



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Ruimtelijke onderbouwing
VEMID-locatie aan De Maas on-
genummerd te Best

Initiatiefnemer

VEMID Group of Companies
De heer T. Swinkels
Postbus 67
5680 AB BEST

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Ruimtelijke onderbouwing VEMID-locatie aan De Maas ongenummerd te Best

Datum: 7 mei 2014

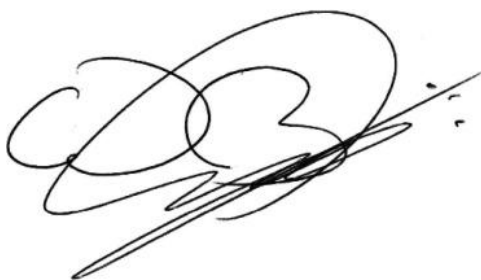
Initiatiefnemer: VEMID Group of Companies
De heer T. Swinkels
Postbus 67
5680 AB BEST

Projectnummer: 20131031

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden

Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl / wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Doelstelling	4
1.4 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Verkeer en parkeren	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Milieuhygiënische aspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Water	24
4.3 Archeologie	25
4.4 Ecologie	26
4.5 Geluid	27
4.6 Lucht	27
4.7 Geur	29
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Bedrijven en milieuzonering	30
5. Uitvoeringsaspecten	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid	33
5.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6. Slotconclusie	34

Bijlagen

1. Watertoets en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van De Maas ongenummerd te Best, 20131031-1 en 20131031-2, 28 februari 2013, MILON bv
2. Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, Best De Maas (ongenummerd), BM-rapport 2014, 21 maart 2014, Buro Maerlant
3. Quickscan externe veiligheid De Maas ong. te Best, 20130300, C01, 21 februari 2013, De Roever Omgevingsadvies
4. Akoestisch onderzoek, Toets activiteitenbesluit, Bedrijfspannend De Maas ong. te Best, 20130301/C01/SB, 20 februari 2013, De Roever Omgevingsadvies
5. Aanvulling op geluidrapportage De Maas ong. te Best, 20130301/B01/SB, 7 mei 2014, De Roever Omgevingsdienst

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

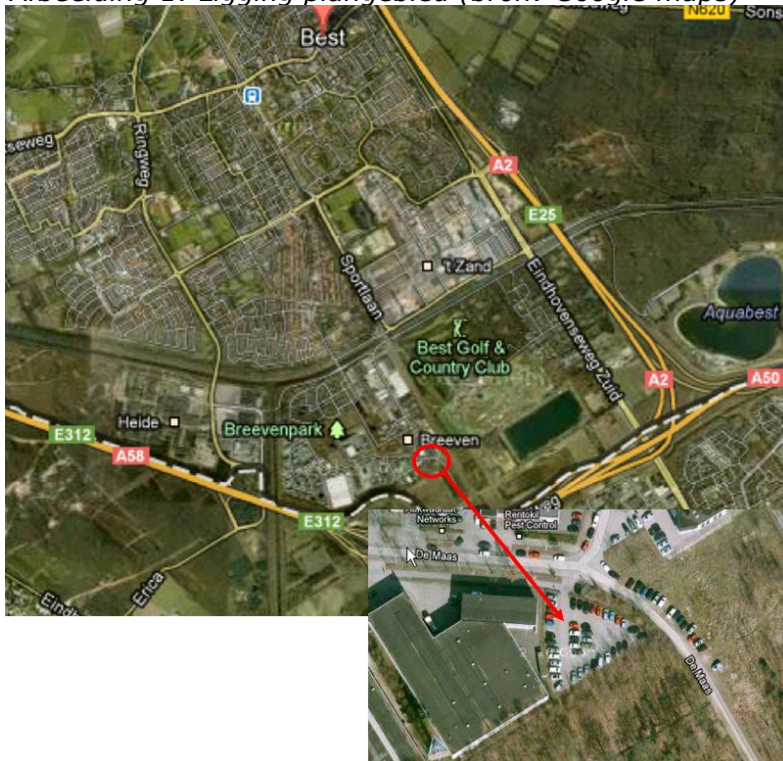
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de bouw mogelijk te maken van een bedrijfspand aan De Maas ongenummerd te Best. Het perceel heeft de bestemming *Agrarisch* en de bouw van een dergelijk bouwwerk is daarom niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De firma VEMID Group of Companies (initiatiefnemer) heeft hiertoe overleg gevoerd met de gemeente Best. Hierop heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling zoals hierboven kort omschreven. Hiertoe dient middels een omgevingsvergunning toestemming te worden verleend om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat deze ontwikkeling verantwoord is met het oog op ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aspecten voor de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Maas ongenummerd ten zuiden van Best op het bedrijventerrein Breeven. Het betreft een hoekperceel daar waar De Maas sterk afbuigt naar het zuiden. Ten noorden loopt De Donge, ten westen loopt De Dintel en ten oosten loopt de Ploegstraat. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een uiteenlopende variatie aan bedrijven op bedrijventerrein Breeven (de locatie ligt aan de uiterste zuidoost rand hiervan). Ruim ten oosten en ten zuiden van de locatie ligt de A2.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google maps)



1.3 Doelstelling

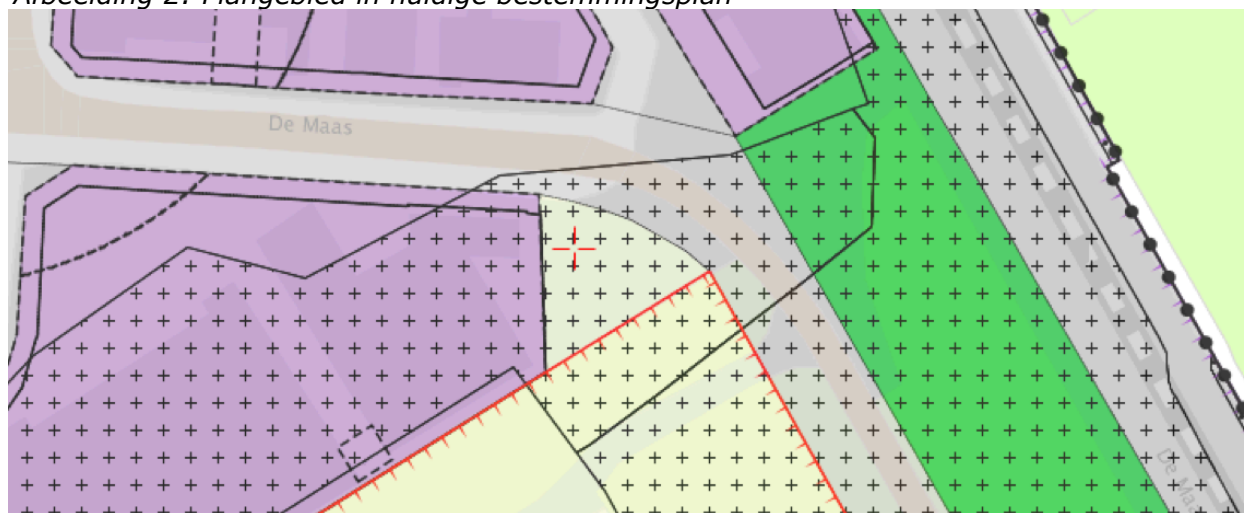
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om inzichtelijk te maken wat de haalbaarheid is van de ontwikkeling om vervolgens, bij een positieve beoordeling, af te mogen wijken van het bestemmingsplan en het gewenste bedrijf te realiseren. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de onderbouwing moet dus blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren. Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Het plan voldoet aan goede ruimtelijke ordening, zulks ter oordeel van de gemeente Best welke, na een positieve beoordeling, deze ruimtelijke onderbouwing opneemt in de omgevingsvergunningsprocedure.

1.4 Het vigerende bestemmingsplan

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer in het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide". Dit plan is op 6 februari 2012 door de Raad vastgesteld. Onderhavig plangebied heeft de bestemming "Agrarisch". Deze bestemming voorziet in de uitoefening van agrarische bedrijfsdoeleinden en daarbij behorende voorzieningen. Tevens is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 6" alsmede de gebiedsaanduiding "Luchtvaartverkeerzone – ke-contour".

Afbeelding 2: Plangebied in huidige bestemmingsplan



Realisatie van het voorgenomen bouwplan voor een bedrijfspand is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van deze ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie met een vooruitblik op de toekomstige situatie. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 voorziet in een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de slotconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt om aan De Maas ongenummerd een bedrijfspand te realiseren. De beoogde huurder Gasterij de Beurs gaat het pand gebruiken voor de opslag van cateringmaterialen met bijbehorend kantoor voor planning en organisatie van cateringactiviteiten. Onderhavige onderbouwing gaat in op zowel de benodigde afwijking van het bestemmingsplan alsmede het inzichtelijk maken van het planologische en milieukundige kader waarbinnen het bouwplan kan worden gerealiseerd.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie F, nummer 1057 en heeft een totaal oppervlak van circa 1.000 m². Momenteel is het perceel in gebruik als verharde en omheinde parkeerplaats. Het is bij zowel de gemeente als de opdrachtgever niet duidelijk hoe de parkeerplaats destijds tot stand is gekomen. Wel is er in het dossier van de opdrachtgever een brief aangetroffen waaruit blijkt dat er destijds overleg is geweest met de wethouder over een aanpassing van de bestemming tot "Bedrijventerrein onbebouwd" ten behoeve van de parkeerplaats. De feitelijke wijziging van het planologisch regime heeft echter nooit plaatsgevonden. Onderstaand zijn enkele foto's van de huidige situatie afgebeeld.

Afbeelding 3: Enkele foto's huidige situatie

A



B



C



D



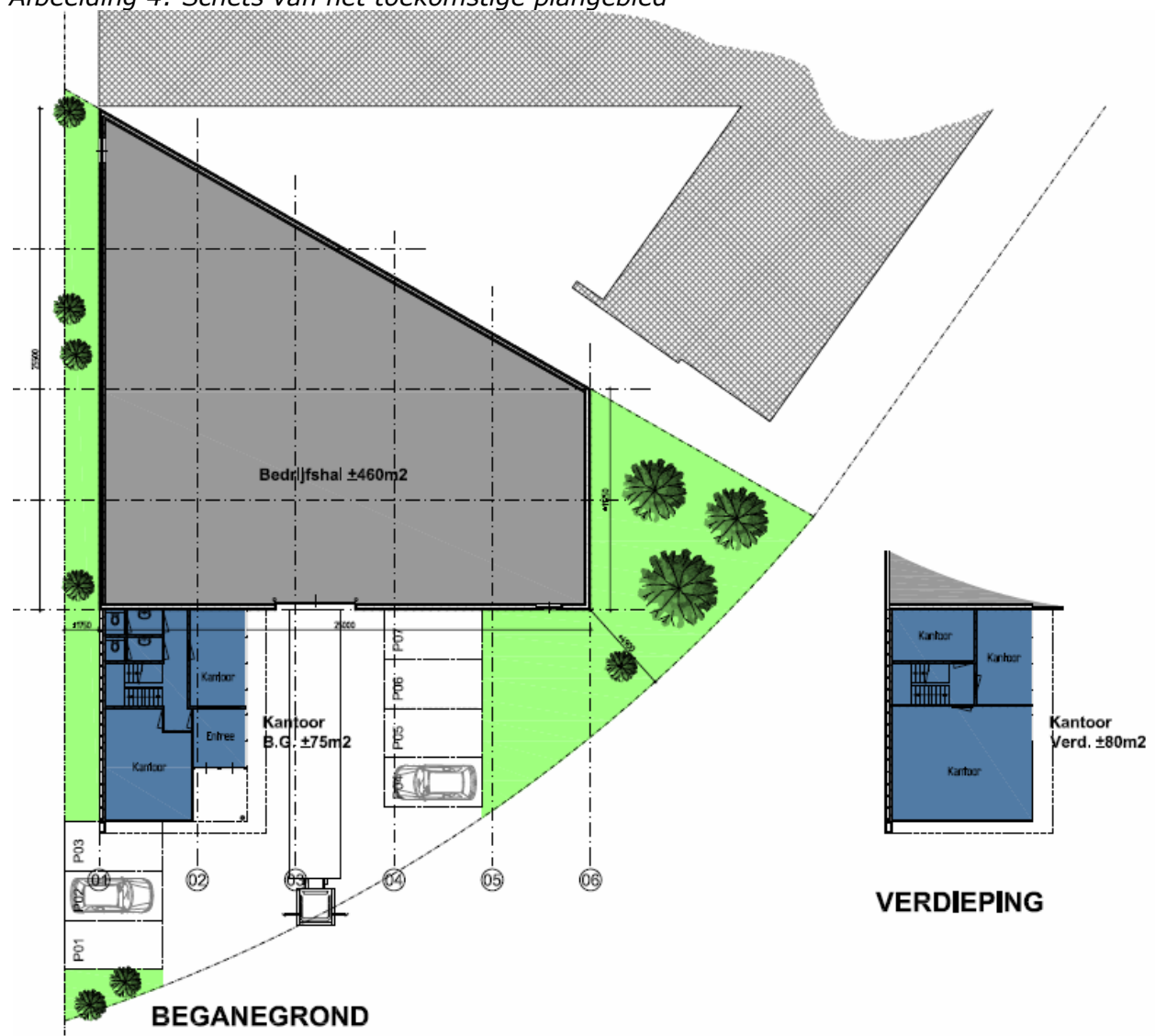
De foto's A tot en met D tonen de parkeerplaats welke verhard is met klinkers. Direct ten westen is de bebouwing te zien van het naastgelegen bedrijf.

2.3 Planbeschrijving

Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een bedrijfspand voor de opslag van cateringmaterialen met bijbehorend kantoor voor planning en organisatie van cateringactiviteiten.

Het grootste deel van de bebouwing wordt in gebruik genomen door een bedrijfshal. Er vindt geen buitenopslag plaats van goederen. De overige oppervlakte wordt gebruikt als kantoor en parkeergelegenheid. Parkeren voor zowel personeel en klanten vindt uitsluitend plaats binnen de perceelsgrenzen op eigen terrein.

Afbeelding 4: Schets van het toekomstige plangebied



2.4 Verkeer en parkeren

Bij de ontwikkeling van de locatie dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met de diverse functies ter plaatse en de hierbij behorende parkeernormen.

Naast een goede ontsluiting, de locatie wordt ontsloten op De Maas, streeft de gemeente Best naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen locaties. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Op het perceel zullen ten behoeve van het bedrijf voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

In de omgeving is geen reëel alternatief om (vracht)auto's te parkeren waardoor parkeren, laden, lossen en manoeuvreren op eigen terrein plaats dienen te vinden. Het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, bedraagt 7 (zie onderstaande uiteenzetting). Hiermee is ruimschoots voorzien in de norm en behoefte om te parkeren. Tevens zal er, gezien het feit dat niet alle 7 parkeerplaatsen gelijktijdig bezet zijn, voldoende ruimte over zijn voor laden, lossen en manoeuvreren.

De parkeerplaatsen op het huidige (parkeer)terrein hoeven niet te worden gecompenseerd gezien het feit dat het terrein al jaren niet meer wordt gebruikt (als parkeerterrein).

Parkeerbehoefte conform nota parkeernormen gemeente Best, vastgesteld 31-10-2011

Binnen de gemeente Best wordt een onderscheid gemaakt naar verschillende stedelijke zones. De onderhavige locatie is gelegen in een gebied aangeduid als "Rest bebouwde kom".

Hierbij geldt het volgende:

Kantoor zonder balie:

- Eis: 1,5 parkeerplaatsen/100 m² BVO
- Aanwezig: 162 m² BVO
- Benodigde p.p.: $1,5 \times 162 = 2,4$ p.p.

Arbeidsintensieve bedrijvigheid:

- Eis: 0,8 parkeerplaatsen/100 m² BVO
- Aanwezig: 460 m² BVO
- Benodigde p.p.: $0,8 \times 460 = 3,7$ p.p.

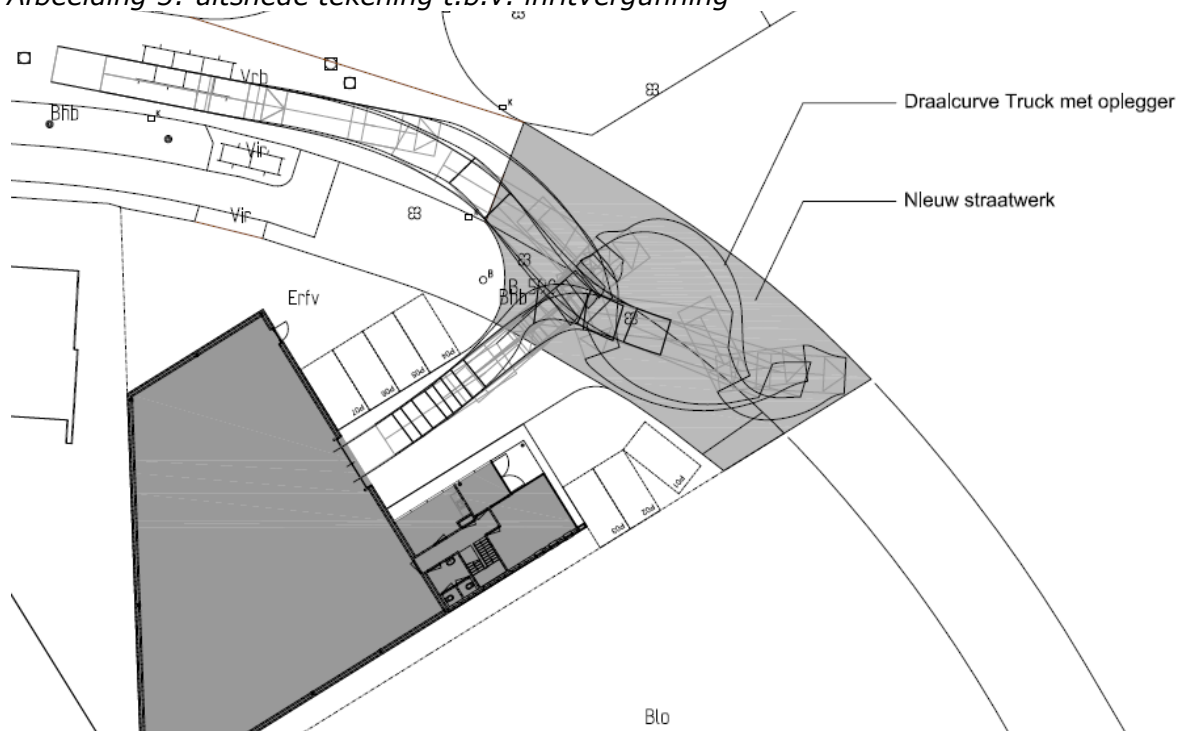
Totaal benodigd: 7 p.p.

Met betrekking tot de verkeersgeneratie kan, na verwerking van de bedrijfsgegevens verstrekt door de opdrachtgever, worden vermeld dat er per etmaal gemiddeld 5 personenauto's en 3 vrachtwagens arriveren en vertrekken. Het overgrote deel hiervan vindt plaats tijdens de dagperiode. De effecten op de luchtkwaliteit en de geluidbelasting van deze verkeersbewegingen zijn in kaart gebracht en nader uitgewerkt in paragraaf 4.6 respectievelijk 4.9.

Ontsluiting

Met betrekking tot de ontsluiting dient te worden aangetoond dat (met name) vrachtwagens het terrein op- en af kunnen rijden. In onderstaande uitsnede van de tekening welke is opgesteld ten behoeve van de aanvraag om een inritvergunning, is de draaiculture te zien op basis waarvan wordt aangetoond dat vrachtwagens het terrein op- en af kunnen rijden. Voor details wordt verwezen naar de volledige tekening welke onderdeel uitmaakt van de algehele aanvraag om omgevingsvergunning.

Afbeelding 5: uitsnede tekening t.b.v. inritvergunning



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).

- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, zijnde de vestiging van een bedrijf, vindt plaats binnen een gebied bestemd voor geconcentreerde bedrijvigheid. Tevens wordt de ontwikkeling geïnitieerd door de eigenaars/ondernemers. Hiermee past het initiatief binnen het rijksbeleid met betrekking tot de concentratie van bedrijven/sectoren en tevens vindt gebiedsontwikkeling plaats in lijn met de daadwerkelijke vraag van ondernemers.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft de invulling van een perceel op een bestaand bedrijventerrein en past hiermee binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijke structuur – Hoogstedelijke zone' (zie navolgende afbeelding).

Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart behorende tot Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De opgave is om de (inter)nationale concurrentiepositie van de Brabantse steden te versterken door economische kerngebieden, waaronder hoogstedelijke zones en stedelijke knooppunten, te ontwikkelen. Dit vraagt om een zo goed mogelijke afstemming tussen infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is de opgave om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, zeker bij hoogstedelijke zones en knooppunten.

De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De vijf grote steden van BrabantStad (Eindhoven, Helmond, Den Bosch, Tilburg en Breda) ontwikkelen zich tot (hoog)stedelijke centra voor wonen, werken en voorzieningen. Dit komt in het bijzonder tot uitdrukking in de intensivering van verstedelijking in de zones langs infrastructuurassen en in de stationsgebieden zoals in het geval van onderhavig plangebied. De provincie ontwikkelt hiertoe samen met de gemeenten in BrabantStad-verband een ruimtelijk programma voor intensivering van hoogstedelijke zones.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie. Later wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

De herontwikkeling van het plangebied, zijnde de vestiging van een bedrijf, vindt plaats binnen een hoogstedelijke zone. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie met betrekking tot het ruimtelijk programma voor intensivering van hoogstedelijke zones en het bieden van een hoog voorzieningenniveau.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerp-verordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in "Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied" (zie de uitsnede in de volgende figuur). Dergelijk gebied is voorbehouden voor stedelijke ontwikkelingen in een samenhangende structuur van stedelijke functies.

Afbeelding 7: Uitsnede kaart Verordening Ruimte



De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient te zijn gebaseerd op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

De Verordening Ruimte is onder andere gericht op inbreiden, herstructureren en intensivering van (bestaand) ruimtegebruik. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied en kan worden gezien als een inbreidingslocatie. De met dit ruimtelijk plan voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig en meervoudig ruimtegebruik en tot inbreiden, herstructureren en intensiveren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2005-2020

Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan de politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar, versterkt moeten worden. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is één van de pluspunten van Best. Om in de lokale vraag naar bedrijvigheid te voorzien en om hinderlijke bedrijven in de kern te verplaatsen, is het mogelijk om deze bedrijven te verplaatsen naar één van de drie beschikbare bedrijventerreinen.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een bedrijfspand op bedrijventerrein Breeven en voldoet daarom aan de toekomstvisie.

Bedrijventerreinenvisie en Visie herstructureringsplan Best (2004)

In 2004 is door de gemeenteraad een planning vastgesteld voor het opstellen en actualiseren van de bestemmingsplannen. De visie is de basis van het Beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerreinen. De bedrijventerreinenvisie heeft de volgende doelstellingen:

- langetermijnvisie op de bedrijventerreinen, met duidelijke uitspraken over de nagestreefde segmentering;
- het bevorderen van een goede ruimtelijke ordening, met als kernbegrippen een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik en marktconforme vestigingsmogelijkheden;
- bijdragen aan beleidsthema's zoals veiligheid en milieu.

De bedrijventerreinenvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de diverse belanghebbenden in het gebied en verwoord in het 'Visie en herstructureringsplan Best'. Voor de segmentering gelden de volgende uitgangspunten:

- het juiste bedrijf op de juiste plaats;
- hoge eisen aan de beeldkwaliteit en uitstraling voor zichtlocaties;
- overige gebieden aandacht voor functionaliteit;
- beschermen geluidsgevoelige gebieden.

In de visie wordt ingegaan op de herstructureringsopgave om de houdbaarheidsdatum van de bestaande bedrijventerreinen te verlengen en veroudering tegen te gaan. Speerpunten zijn:

- geen transformatie naar woonfuncties;
- herprofilen centrale deel 't Zand: verhogen representativiteit, verbeteren verkeersafwikkeling en verbeteren parkeersituatie;
- benutten onbebouwde gebiedsdelen voor een economische functie;
- revitalisering van de overige gebieden.

Per bedrijventerrein wordt een ruimtelijke inrichting nagestreefd die deels bepaald wordt door de typologie van de bedrijven. Voor Breeven geldt:

- ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit zijn redelijk goed;
- versterken huidig profiel als kennisintensieve bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

In onderhavig plan is uitgewerkt dat wordt voldaan aan alle hierboven genoemde milieuaspecten alsmede een goede ruimtelijke ordening en de hieraan ten grondslag liggende beleid. Voor de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en uitstraling wordt verwezen naar de bij dit plan behorende bouwaanvraag.

Economische Ontwikkelingsvisie (2006)

De economische visie spreekt zich uit over economische ambitie, de prioriteiten en de inspanningen op andere beleidsterreinen. In deze nota worden vier doelstellingen voor het economisch beleid van de gemeente Best voor de komende vijf tot tien jaar geformuleerd:

1. verbeteren van het lokale vestigings- en ondernemersklimaat;
2. behoud en versterking van de werkgelegenheidsfunctie die Best in de regio vervult;
3. bevorderen van de duurzame economische vitaliteit van het buitengebied;
4. uitbouwen en verbeteren van het lokale voorzieningenniveau.

In de visie wordt de vestiging op een locatie buiten de bestaande winkelcentra mogelijk geacht voor de traditionele perifere winkelbranches auto's, boten, caravans, woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra etc.) alsmede andere grootschalige perifere vormen van detailhandel.

De realisatie van een bedrijfspand op het bestaande bedrijventerrein zorgt voor een goed vestigings- en ondernemersklimaat, versterkt de werkgelegenheidsfunctie in Best en verbetert het voorzieningenniveau.

Beleidsnotitie Detailhandel op bedrijventerreinen (2006)

De gemeente Best wordt regelmatig benaderd met verzoeken om detailhandel te mogen uitoefenen op de bedrijventerreinen. Deze verzoeken blijken moeilijk verenigbaar met het geldende juridisch-planologische kader en de bepalingen in bestemmingsplannen geven onvoldoende houvast om concrete gevallen goed te beoordelen. Omdat voor bepaalde vormen van detailhandel een locatie op een bedrijventerrein het meest voor de hand liggen, heeft de gemeente een afwegingskader opgesteld in deze Beleidsnotitie Detailhandel. Deze notitie geeft een afwegingskader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van detailhandel op de bedrijventerreinen binnen de gemeente Best. Het uitoefenen van detailhandel vanuit een fysieke winkelunit op bedrijventerreinen wordt in principe tegengegaan.

Vanuit het te realiseren bedrijfspand wordt geen detailhandel gedreven. Daarom vormt dit beleidskader geen belemmering voor de vestiging van het nieuwe bedrijf.

Structuurvisie Best 2030

De structuurvisie is een visie op hoe Best zich op langere termijn (tot circa 2030) dient te ontwikkelen. Op het gebied van werken wil de gemeente de bestaande bedrijventerreinen intensiever benutten door het opvullen van leegstaande panden. Daarnaast wordt op lange termijn gekoerst op de extra ontwikkeling van circa 55 hectare bedrijventerrein. Het centrumgebied is de plek voor winkelen. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op intensivering en zuinig ruimtegebruik. Dit betekent dat de ruimte op de terreinen beter wordt benut. Naast de intensiveringsopgave en het zuinig ruimtegebruik, dient de ruimtelijke kwaliteit en de representativiteit te worden verhoogd, met name aan de ontsluitingswegen en de spoorweg. Hierdoor krijgt Best een gezicht aan het Rijkswegennet.

Door opvulling van het hoekperceel aan De Maas wordt invulling gegeven aan intensivering en zuinig ruimtegebruik van een bestaand bedrijventerrein.

Beeldkwaliteitplan bedrijventerreinen Best/Welstandsnota

In het Beeldkwaliteitplan (BKP) is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid opgenomen welke is gericht op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving en het plan heeft betrekking op alle aspecten van deze omgeving: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De beschrijving van de beeldkwaliteit heeft als doel een samenhangende en ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige inrichting van de bedrijventerreinen tot stand te brengen. Het BKP is tevens gericht op de herstructurering van de terreinen en wordt gehanteerd als sturend middel om het ruimtelijk beeld actief te beïnvloeden. De herstructurering is gewenst omdat de ruimtelijke kwaliteit tekortkomingen kent, zoals de uitstraling van de gebouwen, de routing van het terrein, onduidelijke scheiding tussen privaat en publieke terreinen, en onduidelijke entrees.

Voor de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en uitstraling wordt verwezen naar de bij dit plan behorende bouwaanvraag.

Groenbeleidsplan

De gemeente Best hecht grote waarde aan het groen en heeft daarom een beleidskader opgesteld in de vorm van een groenbeleidsplan (2004) voor Best. Het duurzaam in standhouden en het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte is een van de speerpunten van de gemeente Best. Temeer om-

dat het openbare groen een van de factoren is die de sfeer van de bebouwde leefomgeving en het imago van de gemeente (mede) bepaald.

Openbaar groen is geen losse versiering of restinvulling maar een wezenlijk onderdeel van de bebouwde omgeving. Openbaar groen dient onderdeel uit te maken van de visie op de openbare ruimte.

De betekenis van groen ligt in de gebruikswaarden, in de belevingswaarden en in de ecologische waarden. Het gebruik van groenvoorzieningen hangt samen met de aard, omvang, inrichting en bereikbaarheid van die voorzieningen vanuit de woningen, scholen, bedrijven etc. De gebruiksmogelijkheden moeten afgestemd zijn op de behoefte van de bevolking.

De algemene beleidsuitgangspunten zijn het groene imago van de gemeente Best behouden en versterken en aandacht hebben voor het welbehagen en welbevinden van de inwoners van Best.

De doelstellingen ten aanzien van het openbaar groen zijn:

- Het duurzaam in stand houden en het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- Kenmerkende structuren vastleggen en in stand houden;
- Gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- Aandacht geven aan de instandhouding van leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers,
- Zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan van Best dient ter borging van bovengenoemde beleidsuitgangspunten en doelstellingen.

Onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een volledige verharding zonder enige beplanting. Slechts aan enkele perceelsgrenzen zijn bomen en struiken aanwezig. Historische en waardevolle elementen zijn niet aanwezig.

Van aantasting van enige groenstructuur is in onderhavig plan geen sprake. Doorgang van de herontwikkeling staat de voornoemde doelstellingen niet in de weg.

Milieubeleidsplan 2012-2016

Het Milieubeleidsplan 2012-2016 van de gemeente Best geeft de ambities en de richting aan van het te voeren gemeentelijk milieubeleid.

Speerpunten

In dit milieubeleidsplan worden voor elk van de negen milieuthema's de doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau. Spoorpunten in dit milieubeleidsplan zijn:

- Het inzetten op een grote reductie van de hoeveelheid restafval en het nadrukkelijk bevorderen van hergebruik van producten en materialen;
- Het streven naar een energieneutraal Best in 2030;
- Stimulering van biodiversiteit in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bij burgers, bedrijven en medewerker.

- Leefbaarheid staat hoog in het vaandel waarvoor ondermeer voor de thema's externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem belangrijke doelen worden gesteld.

Samenhang

In dit milieubeleidsplan wordt ook aandacht besteed aan de samenhang tussen de verschillende milieuthema's onderling en de milieuthema's met andere beleidsvelden. Het speerpunt hierbij is vroegtijdige en integrale benadering van alle aspecten van milieu in de (ruimtelijke) ontwikkeling, realisatie en het beheer van de gemeente te bewerkstellingen zodat deze thema's elkaar versterken in plaats van belemmeren. Het milieubeleidsplan heeft tot doel duidelijk richting gevend te zijn voor de thematische milieubeleidsplannen, zoals het luchtkwaliteitsplan, het geluidbeleid en het klimaatbeleidsplan. Die geven op hun beurt weer richting aan (beleidsplannen op het gebied van) vergunningverlening en handhaving en beslissingen die de gemeente moet gaan nemen over bijvoorbeeld ruimtelijke of duurzame ontwikkeling. Om een maximale milieuwinst te kunnen bereiken is een goede borging en implementatie binnen het gemeentelijk apparaat noodzakelijk. Daarnaast is het belangrijk om doelmatig te communiceren met burgers, bedrijven en andere overheden over de gedeelde verantwoordelijkheid en de meerwaarde van samenwerking voor een beter milieu.

Luchtkwaliteitsplan

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijk Luchtkwaliteitsplan uit 2009 en bevat onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Enerzijds wordt bij nieuwe ontwikkelingen gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit van onderhavig plan.

Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. De belangrijkste consequenties van de wijziging van de Wet geluidhinder is dat het college van burgemeester en wethouders beleid kan vaststellen of hogere waarden moeten worden toegestaan en zo ja, op welke criteria ontheffingsaanvragen worden beoordeeld. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect geluidhinder van onderhavig plan.

Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

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

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

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische verwachtingen en waardenkaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waarde-

volle gebieden in 7 categorieën verdeeld. Binnen het plangebied komt de volgende archeologische verwachting voor, 'gebied met lage verwachting'.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden van het voorliggend plangebied.

Erfgoedverordening 2010

Aansluitend op het archeologisch beleidsplan is door de gemeenteraad de erfgoedverordening 2010 vastgesteld, waarin de bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek de basis vormen voor de bepalingen van deze verordening. Op enkele punten, is gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De onderstaande hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

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

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden van het voorliggend plangebied. Binnen het plangebied is geen sprake van objecten welke conform onderhavige verordening bescherming genieten/behoeven.

Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan

In de periode 2007-2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) opgesteld met als doel de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan. Het plan is door de gemeenteraad in februari 2008 vastgesteld. Het GVVP fungeert als toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

De beleidsdoelen van het GVVP zijn:

- Autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijk beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- Autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- Gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);

- Beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft school-omgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- Initiatieven op het gebied van verkeerseducatie worden in principe ondersteund;
- Het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is, dienen oplossingen gezocht te worden;
- Parkeren bij nieuwe functies.

Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor de verkeer- en wegstructuur. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Daarmee past het plan binnen het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan. In paragraaf 2.4 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren van het voorliggend plangebied.

Nota Parkeernormen

Op 31 oktober 2011 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping' vastgesteld. De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars mag zo min mogelijk onduidelijkheid bestaan over de invulling van de parkeernormen. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Bij het opstellen van de nieuwe parkeernormen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

In de nota is onder andere opgenomen waar en wanneer aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden. Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor de verkeer- en wegstructuur. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. In paragraaf 2.4 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren van het voorliggend plangebied.

Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

Dit beleidsplan beschrijft de kaders en ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Best sluit aan bij de regionale ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De gemeente richt zich hierbij op het jaar 2030. Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een hogere ambitie dan de afspraak die door de VNG met het Rijk is gemaakt.

De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

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

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

- Duurzaamheid in meerjarenonderhoudsplannen van gemeentelijke gebouwen;
- Duurzame warmte uit biomassa voor de wijk Dijkstraten;
- Prijsvraag energienulwoningen door lokale partijen;
- Energiebesparing Openbare Verlichting;
- Duurzame revitalisering bedrijventerreinen;
- Infrastructuur Elektrisch vervoer.

Als concrete maatregelen om de doelstellingen te bewerkstelligen kunnen worden genoemd de randvoorwaarden voor nieuwbouw:

- Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
- Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
- 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.

Onderhavig plan biedt de kaders voor bouwen en gebruik van de in het plan betrokken gronden. Het plan staat de uitvoering van de ambities op het gebied van duurzaamheid uit het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015 niet in de weg.

Bodembeheerplan

Het Bodembeheerplan van de gemeente bepaalt hoe de gemeente zaken aanpakt die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Het bodembeheerplan bestaat uit twee delen. In deel I staat informatie over het gemeentelijke beleid met betrekking tot duurzaam bodemgebruik en -beheer in relatie tot ruimtelijke ordening. Tevens bevat dit deel een beschrijving van de beschikbare bodeminformatie die betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente. In deel II staat informatie over het grondstromenbeleid. In dit deel is de gebiedseigen bodemkwaliteit van de gemeente bepaald en zijn regels opgesteld voor het toepassen van vrijgekomen grond als bodem. Dit beleid is gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet behorende bij het Bouwstoffenbesluit. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente is al enige tijd geleden gestart met het proces van Actief Bodembeheer. Doelstelling van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel dekkend beeld te krijgen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gemeente. De bodemkwaliteitskaart is bruikbaar voor het gemeentelijk bodembeleid, waaronder de toepassing van de Vrijstellingsregeling Grondverzet.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Waterplan Best

Het Waterplan Best is vastgesteld in oktober 2005 en dient als input en toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied. Het Waterplan richt zich op het GRP, het beheer en onderhoud van stedelijk water en de mogelijkheden van afkoppelen. Als laatste geeft het Waterplan richting aan de invulling van toekomstige watersystemen van nieuw te ontwikkelen woonwijken. In het Waterplan is een integraal waterstreefbeeld voor de gemeente opgesteld waarbij de nadruk ligt op lopende beleids- en planontwikkelingen. Daarnaast wordt het waterstreefbeeld doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma. In het bebouwde gebied wordt geen (grond)wateroverlast ondervonden. Open water (sloten, beken,

waterpartijen) wordt door de inrichting en de wijze van het beheer als een meerwaarde voor de beleving van het stedelijke gebied ervaren. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Conclusie

Dit ruimtelijk plan sluit aan op het gemeentelijke beleid om de ruimtelijke kwaliteit en het gebruik van het bedrijventerrein in stand te houden en te verbeteren. Er vindt geen aantasting plaats van de hiervoor genoemde (milieu)aspecten en overige waarden zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische aspecten

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van onderhavige ruimtelijke procedure is door MILON bv een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Vooronderzoek

Volgens de Grote Historische topografische Atlas van Noord-Brabant was de onderzoekslocatie tot omstreeks 1929 in gebruik als heide. De directe omgeving bestond ook uit heide. Er was geen bebouwing aanwezig. Van 1963 tot 1991 was de locatie in gebruik als naaldbos. Wanneer de locatie in gebruik is genomen als parkeerplaats is niet bekend. Voor zover bekend heeft er nooit enige bebouwing op de onderzoekslocatie gestaan. Op basis van het vooronderzoek hebben op de onderzoekslocatie voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Uit informatie van de gemeente Best blijkt dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van een onderzoek waarbij lichte tot matige verontreinigingen zijn aangetroffen. Er wordt dan ook mogelijk bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt conform NEN 5740 uitgegaan worden van een zogenaamde 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE)'. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt 999,48 m².

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	-	-
ondergrond	PCB (7) (som, 0.7 factor)	licht verhoogd
grondwater	-	-

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Een noemenswaardige verontreiniging is niet aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2 Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Ten behoeve van onderhavige ruimtelijke procedure is door MILON bv een watertoets uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
<i>Bedrijfspan</i>	-	540
<i>Terreinverharding (parkeerplaatsen en in-/uitrit)</i>	999	459
<i>Onverhard</i>	-	-
<i>totaal verhard</i>	999	999
<i>totaal terrein</i>	999	999

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit bovenstaande tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte gelijk blijft.

Waterschap De Dommel stelt geen eisen voor wat betreft berging of infiltratie wanneer het verhard oppervlak gelijk blijft of afneemt. Wel adviseerde de heer E. Verhees van waterschap De Dommel om goed na te gaan waar het hemelwater van het parkeerterrein nu naar wordt afgevoerd. Als dit hemelwater nu op het oppervlaktewater is aangesloten dan is het wenselijk om dit in de nieuwe situatie ook zo te doen. Dit is onderzocht en in de huidige situatie is dit niet het geval. De gemeente Best sluit zich bij het advies van waterschap De Dommel aan.

Binnen het plangebied komt in de huidige situatie geen afvalwater vrij. Wel is, naar informatie van de gemeente Best een gescheiden rioolstelsel aanwezig tot aan de kruising De Maas-De Donge. Na deze kruising ligt geen rioolstelsel meer. Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Op basis van het beleid van waterschap De Dommel en de gemeente Best is, in het kader van de watertoets, geen berging of infiltratie noodzakelijk.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens voldoende in de belangenafweging te worden betrokken.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is aan deze locatie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 6" toegekend. Er mag hier uitsluitend worden gebouwd, indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Het bepaalde in het voorgaande is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- het te bebouwen oppervlak ten hoogste 25.000 m² bedraagt;
- er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,4 m beneden het maaiveld.

Op de gemeentelijke archeologiekaart (zie afbeelding 7) heeft de planlocatie een lage archeologische verwachting en is tevens te zien dat de locatie mogelijk verstoord is.

Afbeelding 8: Archeologische verwachtingskaart



De planlocatie heeft een oppervlak van circa 1.000 m².

Gezien de lage verwachtingswaarde, de mogelijke verstoring van de bodem en het feit dat de locatie niet groter is dan 25.000 m² is archeologisch onderzoek niet verplicht. Verstoring of vernietiging van archeologisch bodemarchief is nagenoeg nihil.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor onderhavig plan hiertoe een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 3 maart 2014 door de heer J. van Suijlekom van Buro Maerlant. Hieronder zijn kort de conclusies en aanbeveling uiteengezet.

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden;

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in de bomen nabij de randen van het Plangebied.

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden op een parkeerplaats en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op broedende vogels te verwachten. De onderstaande aanbevelingen inzake vogels zijn eerder preventief van aard.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt preventief aanbevolen het bouwrijp maken van het plangebied uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Kap van (enkele) bomen in de groenstrook ten oosten van het plangebied dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien binnen een straal van 50 meter geen nesten aanwezig zijn, is het zondermeer mogelijk te werken ook binnen deze periode. Wanneer het plangebied gaat verruigen kán een andere situatie ontstaan. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Voorkomen dient te worden dat de ontwikkellocatie gaat verruigen en soorten zich alsnog kunnen vestigen.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling vormt.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

4.5 Geluid

Gezien het feit dat een bedrijfspand wordt aangemerkt als een niet-geluidgevoelige bestemming, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geluidbelasting veroorzaakt door verkeer. Het project is daarom niet in strijd met de Wet geluidhinder en er bestaat geen onderzoeksplicht.

Eventuele geluidhinder van het bedrijf naar de omgeving wordt nader aangehaald in paragraaf 4.9.

4.6 Lucht

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die

betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie. Op dit moment zijn er nog geen gebieden of broncategorieën aangewezen.

Mede middels onderhavige onderbouwing wordt er een bedrijfspand mogelijk gemaakt. Na verwerking van de bedrijfsgegevens verstrekt door de opdrachtgever blijkt dat er 10 persennovoertuigbewegingen per dag plaatsvinden alsmede 6 vrachtwagenbewegingen.

Deze aantallen zijn gebruikt voor een berekening met behulp van de zogenaamde NIBM-tool, waarbij een worstcase benadering is gedaan voor het aandeel vrachtverkeer. Met de NIBM-tool (versie juni 2011) is berekend wat de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan is, zie afbeelding 9.

Afbeelding 9: berekening luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		37,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit voorgaande berekening blijkt dat bij de gehanteerde worstcase benadering de bijdrage aan de luchtkwaliteit ruim onder het 3% criterium blijft (c.q. kleiner is dan 1,2 µg/m³). Met andere woorden; het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Middels voorgaande is invulling gegeven aan Spoor 1 van bijlage 5 uit het Luchtkwaliteitsplan uit 2009 van de gemeente Best waarbij kan worden geconcludeerd dat het plan kan doorgaan omdat de IBM-grenzen niet worden overschreden. Tevens dient Spoor 2 van deze bijlage worden doorlopen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor

luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Echter voorziet het plan niet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. In dat verband is het formeel niet nodig om voor het plan een onderzoek luchtkwaliteit uit te voeren. Het doorlopen van Spoor 2 van voornoemde bijlage uit het Luchtkwaliteitsplan, leidt tot dezelfde conclusie. Er is immers geen sprake een gevoelige functie of woning of sportveld.

Bij de vergunningverlening aan bedrijven wordt tevens het stappenplan in bijlage 4 van het Luchtkwaliteitsplan doorlopen. Zo wordt geborgd dat het aspect luchtkwaliteit op de juiste manier wordt meegenomen. Het gaat daarbij om type C inrichtingen. Hiertoe is de vragenboom van de Activiteitenbesluit Internet Module (<http://aim.vrom.nl>) doorlopen. Uit deze toets, welke is toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning, blijkt dat het op te richten bedrijf een type A inrichting betreft. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen milieuvergunning hoeft te worden verleend en dat bijlage 4 niet van toepassing is en niet hoeft te worden doorlopen.

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

4.7 Geur

In de omgeving van het perceel ligt een aantal veehouderijen. De geur vanuit deze veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse van het perceel aan De Maas ongenummerd. Ook zou het bouwplan een belemmering kunnen vormen voor deze veehouderijen.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

In onderstaande afbeelding is de planlocatie te zien en de omliggende veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op meer dan 2.000 meter.

Afbeelding 10: kaart Veehouderijbedrijven



Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied voor geur een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat bestaat en dat de veehouderijen niet worden gehinderd in hun bedrijfsuitvoering.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het doel van onderzoek naar externe veiligheid is om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid. Met het onderzoek worden risicobronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

In het kader van dit ruimtelijk plan is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. In de omgeving van de planlocatie zijn namelijk diverse, uiteenlopende mogelijke risicobronnen gelegen. Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van geen enkele risicobron sprake is van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Maas ongenumerd te Best.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de VNG in haar uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare

milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is 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. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met een afstandsstap worden verlaagd. Gezien het feit dat onderhavig plangebied is gelegen op een bedrijventerrein met daarop en nabij enkele (bedrijfs)woningen en is gelegen aan de A2, kan worden vastgesteld dat er sprake is van gemengd gebied.

Milieuzonering gemengd gebied

Binnen een gemengd gebied wordt de toelaatbaarheid van een milieubelastende functie beoordeeld aan de hand van de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De te realiseren milieubelastende functie op het perceel aan De Maas betreft "Cateringbedrijven". In de handreiking Bedrijven en milieuzonering is dit type bedrijven aangewezen als categorie 2, toelaatbaar indien op 30 meter afstand gelegen van woningen. In gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht tot 10 meter. Het te realiseren bedrijfsgebouw ligt op een afstand van circa 175 meter ten opzichte van de bedrijfswoning aan De Dieze 44. Aan de genoemde richtafstand wordt daarom ruimschoots voldaan. Daarom kan worden gesteld dat het ruimtelijk plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de omgeving. Tevens worden omliggende bedrijven door het ruimtelijk plan niet in hun belangen geschaad.

Industrielawaai

De werkzaamheden uitgevoerd binnen het te realiseren bedrijf(spand) vallen binnen de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, type A.

De inrichting is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Breeven te Best. Om de geluidsbelasting vanwege de nieuwe inrichting in de omgeving vast te stellen, is akoestisch onderzoek verricht.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999. Hierbij is de inrichting gemodelleerd en geïmplementeerd binnen het door de zonebeheerder beschikbaar gesteld zonemodel.

De akoestische gevolgen van het nieuwe bedrijfspand aan De Maas ong. te Best zijn onderzocht en uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde):

- Op 50 meter afstand ten hoogste 40 dB(A) bedraagt;
- Op zonepunten ten hoogste 29 dB(A) bedraagt.

Zonder rekenonderzoek kan worden gesteld dat de maximale geluidsniveaus ter plaatse van woningen buiten het industrieterrein minder dan 60 dB(A) bedragen. De grenswaarden worden niet overschreden.

Aan het aspect BBT wordt in voldoende mate invulling gegeven.

Er zijn geen beletselen van geluidtechnische aard om het bedrijfspannd met de voorgenomen bedrijfsvoering te realiseren.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

In een aanvulling op dit onderzoek (zie bijlage 5) is door middel van geluidberekeningen op woningen aangetoond dat de geluidbelasting op deze woningen minder bedraagt dan 20 dB(A) etmaalwaarde en hiermee minder zijn dan 45 dB(A).

5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van het bouwplan geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De afwijking van het bestemmingsplan heeft enkel gevolgen voor het perceel in eigendom van de initiatiefnemer. Deze ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan hebben dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, de realisatie van het bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de opgestelde planuitwerking, het opstellen van de anterieure overeenkomst en het voorbereiden van de bestuurlijke besluitvorming vallen hier ook onder. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en omvat alle afspraken, waaronder afspraken over de kosten, die tussen de gemeente en de initiatiefnemer dienen te worden gemaakt voor onderhavig ruimtelijk plan.

5.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na positieve besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Vervolgens kunnen hierop door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend. De gemeente zal deze zienswijzen beoordelen en op basis van alle beschikbare informatie een besluit nemen over het verlenen van de definitieve vergunning. Deze ligt wederom 6 weken ter inzage. Beroep tegen de vergunning is mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State. De procedure kent een beslistermijn van 26 weken met een mogelijkheid tot verlenging van 6 weken. De beslistermijn is geen fatale termijn; de vergunning wordt niet automatisch verleend als na het verstrijken van de termijn nog geen besluit is genomen.

6. Slotconclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, planologische en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich in positieve zin verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Gebleken is dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor een goede ruimtelijke ordening.