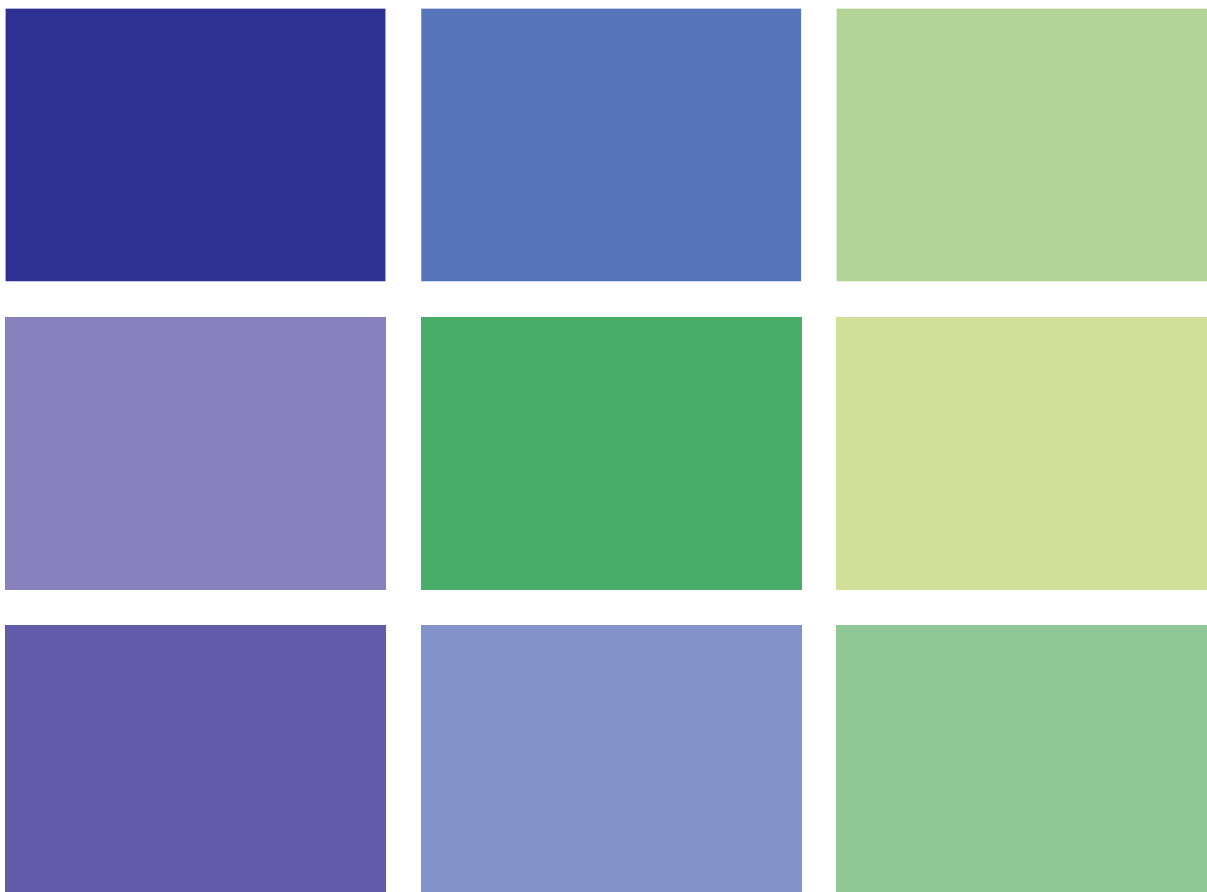


Ruimtelijke onderbouwing

Appartementen Raadhuisstraat te Best

Gemeente Best



Ruimtelijke onderbouwing

Appartementen Raadhuisstraat te Best

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum

Februari 2013

Projectgegevens

ROB02-0251668-01a

TEK02-0251668-01a

Identificatienummer

NL.IMRO.0753.ovraadhuisstr300-VG01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

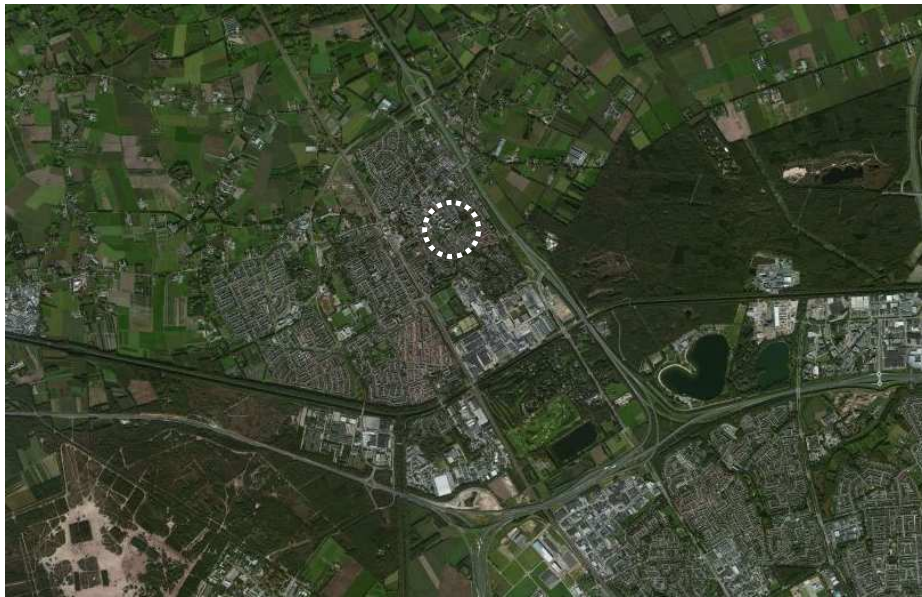
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Liggen en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	15
3.1	Historische situatie	15
3.2	Bestaande situatie	15
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
3.4	Stedenbouwkundig plan	19
3.5	Verkeer en parkeren	20
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Water	27
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	30
5	Haalbaarheid	33
5.1	Financieel	33
5.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Ruimtelijke en planologische verantwoording, Urban Jazz, 11 juni 2012
2. Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 300, Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., maart 2010
3. Verkennend bodemonderzoek grondtransactie, Lankelma Geotechniek, 29 juni 2012
4. Rapportage akoestisch onderzoek, S&W Consultancy, 10 juli 2012
5. Rapportage geluidbelasting ten gevolge van parkeeractiviteiten, Abovo Acoustics, 12 december 2012
6. Notitie Flora- en faunawetonderzoek, Ecologica, januari 2012
7. Vooroverleg
8. Nota zienswijzen
9. Besluit Hogere Waarde



Ligging projectgebied binnen Best (Bron: BING, microsoft 2012)



Begrenzing projectgebied (Bron: BING, microsoft 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Raadhuisstraat is in de huidige situatie een post- en distributiecentrum gevestigd, waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om het projectgebied te herontwikkelen. Hierbij wordt de bestaande bebouwing en inrichting gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex bestemd voor 24 (starters)appartementen, in combinatie met een vrijstaand bijgebouw voor 24 bergingen. Voorafgaand aan de procedure van de omgevingsvergunning heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan, middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. (artikel 2.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht). Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Liggen en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de woonwijk De Leeuwerik, gesitueerd in de gemeente Best. Het projectgebied omvat het totale perceel, kadastraal bekend als sectie H nr. 490 en een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als sectie H nr. 4945. De begrenzing van het projectgebied wordt aan de oostzijde gevormd door de Raadhuisstraat, die de belangrijkste ontsluitingsroute vormt voor de woonwijken De Leeuwerik, Hoge Akker en Speelheide. Hierop worden de verschillende buurtontsluitingswegen ontsloten, waaronder de Burgemeester Notermansstraat en de Wever. Deze ontsluitingswegen vormen voor het projectgebied respectievelijk de noord(westelijke) begrenzing en de zuidelijke begrenzing. Tot slot wordt de zuidwestelijke begrenzing gevormd door de woonpercelen aan de Burgemeester Notermansstraat.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en de Leeuwerik'. Dit bestemmingsplan is op 8 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Best en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 19 mei 2008. Het projectgebied heeft hierin grotendeels de bestemming 'Dienstverlening' (DV), alsmede de bestemming 'Verkeer' (V). Het voorliggend initiatief wijkt af van de vigerende bestemmingen, aangezien een appartementencomplex met bijgebouw zowel binnen de bestemming 'Dienstverlening' alsmede de bestemming 'Verkeer' niet realiseerbaar is.

De beoogde herontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en de Leeuwerik' (Croonen Adviseurs, 2007)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

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

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

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

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

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het projectgebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio Brainport Zuidoost Nederland-Geleen, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootchalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Voor de onderhavige locatie is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In de SVRO is het projectgebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De herstructurering van het projectgebied en de daarbij behorende ontwikkeling van woningbouw sluit op deze uitgangspunten aan.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 8 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het projectgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

2.2.3 Provinciale bevolkings- en behoefteprognose

Het woningbouwprogramma voor Best, zoals door de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE-afspraken) en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (Regionaal woningbouwprogramma) afgesproken, is als volgt:

- Afspraak 2010-2015: 1265 woningen waarvan 392 in de sociale sector;
- Afspraak 2015-2020: 1371 woningen waarvan 247 in de sociale sector.

Dit resulteert in een totaal aantal van 2.636 woningen waarvan 639 in de sociale sector. In het laatste portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen/Regionaal Ruimtelijk Overleg, waaraan onder andere afgevaardigden van de Provincie Noord-Brabant deelnemen, is het uitgangspunt voor de prognose 2012-2012 overeengekomen. Dit betreft de realisatie van 2.779 woningen waarvan tenminste 31% in de vrije sector.

Het regionale woningbouwprogramma wordt momenteel geactualiseerd n.a.v. de provinciale prognoses. Naar aanleiding daarvan committeert Best zich ook in de regio aan een woningbouwprogramma van 2.779 woningen. In navolgend schema is aangegeven wat inmiddels aan woningbouwplannen voor Best is vastgesteld.

Huidige vastgestelde + onherroepelijke ontwikkelingsplannen	Aantal woningen	status 01-06-2012
Schutboom (div.)	94	vastgesteld
Steegsche velden-oost (bouwclaims), (w.v. 40 2015 e.v.)	200	onherroepelijk
Dijkstraten (alleen SOK) (w.v. ca. 400 2015 e.v.)	673	onherroepelijk
Broekstraat	9	onherroepelijk
Klompfabriek (Kero)	22	onherroepelijk
Molenstraat (AM, niet Domein)	98	onherroepelijk
Parkwachters (Wooninc)	97	onherroepelijk
Oranjehof (MGM)/Molenstraat (Domein) gestart	65	onherroepelijk
Locatie Hoofdstraat 11-15	6	onherroepelijk
TOTAAL vastgesteld	1.242	
TOTAAL feitelijk te realiseren tot 2015	904	

Woningbouwplannen binnen de gemeente Best

Als gekeken wordt naar het aantal woningen dat inmiddels planologisch mogelijk gemaakt is (1.242), is te zien dat deze de regionale afspraken voor de periode 2010-2015 niet overschrijden. Met toevoeging van de 24 woningen middels onderhavig project zal er een overschrijding van één woning zijn. Echter, zullen niet al de reeds planologisch mogelijk gemaakte woningen in deze periode feitelijk gerealiseerd worden. Zoals het er nu naar uit ziet zijn dit er aanzienlijk minder (904). Dit komt door fasering die gebaseerd is op de exploitatieplanningen van de gemeente Best.

Verder kan aangegeven worden dat in deze cijfers ook nog geen rekening is gehouden met planuitval. Een gangbaar percentage hierin is 20-30%. Ook is er nog aanzienlijk wat ruimte in de periode 2015-2020. Om bovengenoemde redenen en omdat het hier gaat om sociale woningbouw (wat volgens de afspraken nog niet voldoende gerealiseerd is) en inbreiding middels herbestemming acht de gemeente Best het van belang dat de 24 woningen middels onderhavig project in Best toegevoegd worden.

Wat betreft de woningbouwprognoses die op provinciaal niveau voor Best gepresenteerd zijn kan aangegeven worden dat met de reeds planologisch mogelijk gemaakte woningen in Best deze prognoses niet overschreden worden. Ook niet met de toevoeging van de 24 woningen in onderhavig project.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorps- en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal. Voor de woningbouw in deze planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren. Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving. De realisatie van 24 startersappartementen sluit aan op de wens om te voorzien in aanvullende woningbouw voor starters. In combinatie met de centrale ligging van de locatie, in het centrum van Best en nabij diverse voorzieningen, wordt aangesloten op de doelstellingen gesteld in de Toekomstvisie 2020.

2.3.2 Structuurvisie Best 2030

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

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt.

Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd.

Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende. Er wordt ingezet op versterking van het centrumgebied als dé plek voor winkelen en voorzieningen, waarbij de stationsomgeving wordt gezien als verlengstuk van het centrum.

De herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in combinatie met de versterking van het woningaanbod, voor onder andere starters, leidt tot een ontwikkeling passend binnen de context van de structuurvisie Best 2030.

2.3.3 Woonbeleid

In november 2008 is de woonvisie vastgesteld. De woonvisie 2008 gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken. In het raadsvoorstel, d.d. februari 2010, 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030, waarbij de eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4000 woningen extra in 2021 is uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. De woningmarkt in Best biedt kansen voor de ontwikkeling van nieuwe appartementen in het centrum. Het aantal alleenstaanden vanaf 45 jaar en het aantal stellen vanaf 65 jaar is de afgelopen jaren sterk gestegen en hoewel jongeren wegtrekken uit Best, wil een deel van hen waarschijnlijk in Best blijven wonen indien zij een geschikte (betaalbare) woning kunnen vinden (bv. een startersappartement). Het aanbod appartementen is echter beperkt en in de afgelopen jaren zijn relatief weinig nieuwe appartementen opgeleverd.

In het kader hiervan sluit het voorliggend initiatief aan op de doelstellingen uit het woonbeleid middels de realisatie van 24 (starters)appartementen.

2.3.4 Welstandsnota – beeldkwaliteit

In de voorliggende onderbouwing worden de functie en het gebruik van het plangebied in combinatie met de maatvoering van de bebouwing onderbouwd. Hiermee wordt de basis gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zoals in de ruimtelijke & planologische verantwoording geformuleerd, waarin ook de ‘regie beeldkwaliteit’ is opgenomen.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de nota ‘Welstand met beleid’ voor de gemeente Best vastgesteld. Hierin is onder meer bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen beleidsregels inzake de beeldkwaliteit worden opgesteld op het moment dat die actueel worden. Voor concrete projecten houdt dit in dat de uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm in samenspraak met de stadsbouwmeester van de gemeente Best tot stand komen, waarna het ontwerp ter beoordeling aan de desbetreffende persoon wordt voorgelegd.

In het overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige is het voorliggend initiatief in diverse stadia aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Mede op basis van het stedenbouwkundig kader voor deze locatie is ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling en de uiterlijke verschijningsvorm daarvan. Met het vaststellen van de beleidsregel ‘Beeldkwaliteit TNT-locatie’ wordt de beeldkwaliteit op basis van het definitieve ontwerp geformaliseerd. De welstandstoets in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is vervolgens een formaliteit.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;

- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft school-omgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

Naast voorgaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe. Het voorliggend initiatief is gesitueerd aan de Raadhuisstraat, een erftoegangsweg type I.

Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. Het verblijven is in deze gebieden het belangrijkste aspect. Weggebruikers die het verblijfsgebied willen verlaten moeten zo snel mogelijk op wegen van een hogere orde terecht komen. Daarom is het noodzakelijk dat binnen deze verblijfsgebieden wegen ontstaan die dit verkeer naar deze wegen toeleiden, de zogenaamde erftoegangswegen type I. De overige wegen rondom het plangebied zijn de erftoegangswegen type II.

De wegen zijn door hun vormgeving van elkaar te onderscheiden. Erftoegangswegen type I zijn over het algemeen wat breder uitgevoerd en hebben vaak een kantmarkering of een fietsvoorziening. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom behoren idealiter in de 30 km/uur-gebieden.

In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten van het voorliggend projectgebied.

2.3.6 Nota parkeernormen

Op 31 oktober 2011 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen, Evaluatie en aanscherping' vastgesteld. In 2008 heeft de gemeenteraad van Best als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) parkeernormen voor Best vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn diverse ontwikkelingen met de vastgestelde parkeernormen gerealiseerd in mooie projecten. Er bleek echter in de praktijk ook onduidelijkheid te zijn over de interpretatievrijheden en de verantwoordelijkheid bij afwijking van de parkeerkencijfers. Reden te meer om voor de gemeente Best een nieuwe "Nota parkeernormen" op te stellen.

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:

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

In de nota is onder andere opgenomen waar (centrum, schil/overloopgebied of rest bebouwde kom) en wanneer (wat voor functie betreft het) aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten van het voorliggend projectgebied.

2.3.7 Archeologisch beleidsplan

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

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

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. Binnen het plangebied komt de volgende archeologische verwachting voor, categorie 5: 'gebied met middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting.

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het voorliggend projectgebied.

2.3.8 Erfgoedverordening 2010

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

- de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken.
- de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
- de verwijzing naar het 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 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het voorliggend projectgebied.

2.3.9 Groenbeleidsplan

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

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

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

- 1 structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen en de bomen daarbinnen);
- 2 inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- 3 instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Bij de realisatie van dit beoogde bouwplan wordt de bestaande beplanting aan de Raadhuisstraat behouden. De buitenruimte aan de Burgemeester Notermansstraat wordt opnieuw ingericht, ten behoeve van de parkeervoorzieningen. Hierbij blijft echter een brede groenstrook behouden, waardoor het groene straatbeeld ook aan deze zijde wordt behouden. Het binnenterrein zal eveneens een groenere aanblik krijgen door de achtertuintjes die hieraan grenzen.

3 Planbeschrijving

3.1 Historische situatie

Op de huidige locatie heeft oorspronkelijk een tweesprong gelegen die onderdeel uitmaakte van een verbindingsweg tussen akkers en de historische kern van Best. Dit akkerlandschap direct ten zuiden van de kern bestond uit kleinschalige percelen met groene erfafscheidingen langs de randen. Wanneer men de weg verder volgde het buitengebied in, bereikte men al snel de weidse heidegronden. Met uitzondering van de schaalvergroting in het landschap en het verrijzen van industriële bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn er tot ver na de oorlog geen ingrijpende veranderingen op en direct rondom de locatie tot stand gekomen.

Totdat in 1961 de eerste huizen van uitbreidingsplan De Hoge Akker worden gebouwd, ten oosten van het plangebied. In de loop van de zestiger jaren worden vervolgens gefaseerd uitbreidingen van het plan De Hoge Akker uitgevoerd. Hierbij wordt tevens de infrastructuur in het gebied aangepast waardoor het huidige perceel van het voormalige postkantoor wordt gevormd. Toch bevindt de planmatig gerealiseerde woonconcentratie zich tot ver in de jaren zeventig enkel ten oosten van de locatie en blijft lang het groene agrarische karakter het beeld bepalen rondom het postkantoor.

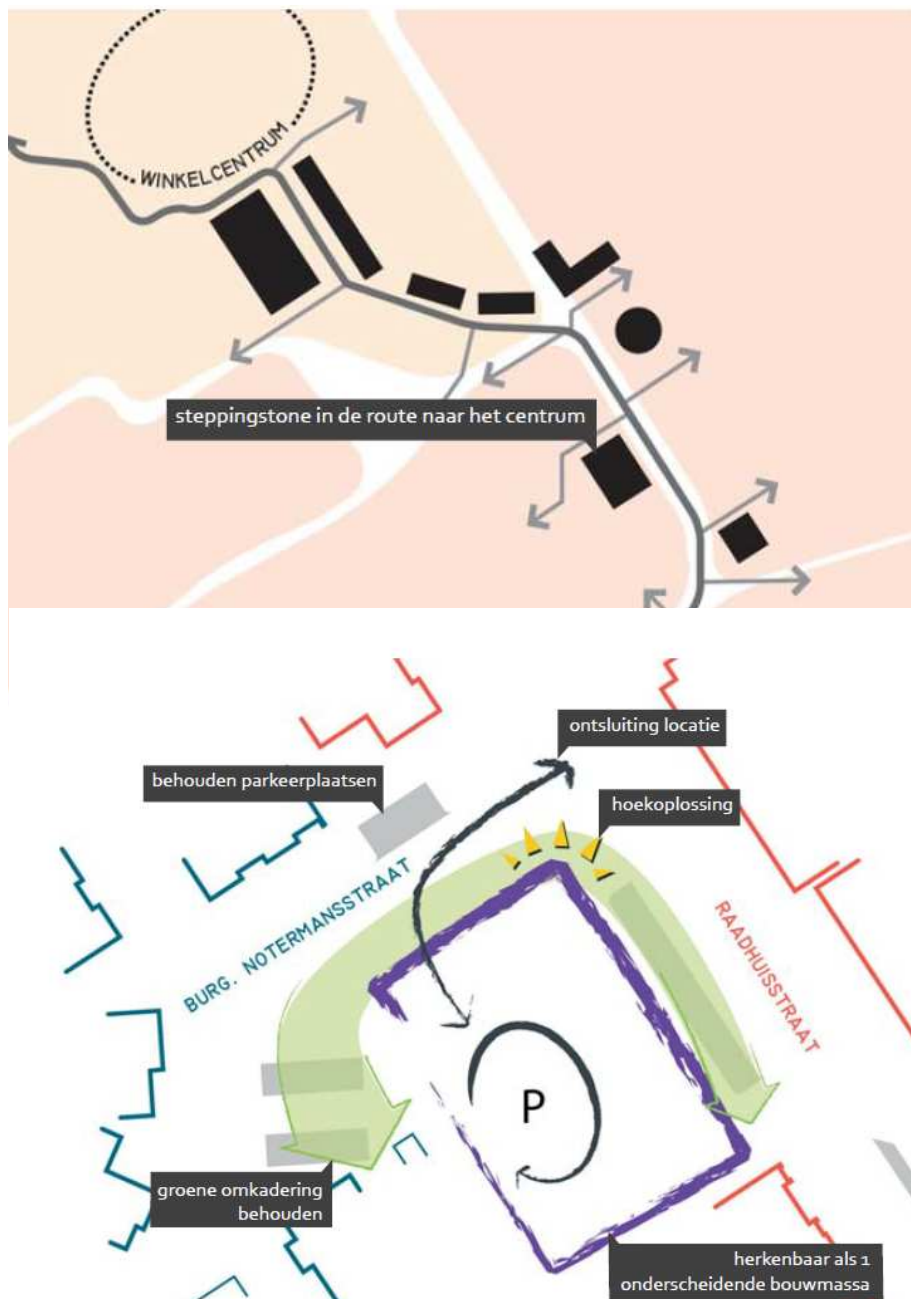
Eind jaren zeventig en begin jaren tachtig worden de grootschalige wijken Speelheide en De Leeuwerik voltooid en verdwijnen de grote groene ruimtes. De locatie wordt pas dan volledig omgeven door, hoofdzakelijk, woonbebouwing. Richting het historische hart van Best, ten noorden van het postkantoor, hebben zich met name de laatste twintig jaar de meeste veranderingen voorgedaan. Daarbij is met een nieuwe verkeersstructuur en het toevoegen van grootschaligere bouwmassa's een herkenbaar centrumgebied gerealiseerd.

3.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie wijkt het schaalniveau van de locatie alsmede de uitstraling van de bebouwing van het voormalige postkantoor af, ten opzichte van de omringende woningen. Het onderscheid is waarneembaar in de bouwvorm, door het platte dak. In de architectuur is bovendien zichtbaar dat het pand uit een vroegere stroming voortkomt dan de overige bebouwing aan de westzijde van de Raadhuisstraat. Het meer functionalistische ontwerp van het voormalige postkantoor steekt door de verticale gevelindeling met zeer grote raampartijen op de hoek af tegen de woonbebouwing. Ook de zeer gesloten gevelwand aan de Raadhuisstraat onderscheidt zich daarin. Dit alles maakt het een herkenbaar punt op de aanlooproute naar het centrum.

Aan de zijde van de Weaver is de bebouwing van het voormalige postkantoor met de achterkant op de aangrenzende woningen gericht. Ook deze woningen zijn met de achterkant of zijgevel naar de locatie gekeerd. Een hoge erfafscheiding markeert de percelsgrenzen.

Ook de omringende groene inrichting van de buitenruimte grenzend aan het pand speelt hierin een rol. Door de dichte bomenrij ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en de groene ruimte langs de Burgemeester Notermansstraat onderscheidt het terrein zich ook in het groene aanzien van het straatprofiel voorafgaand aan de projectlocatie.

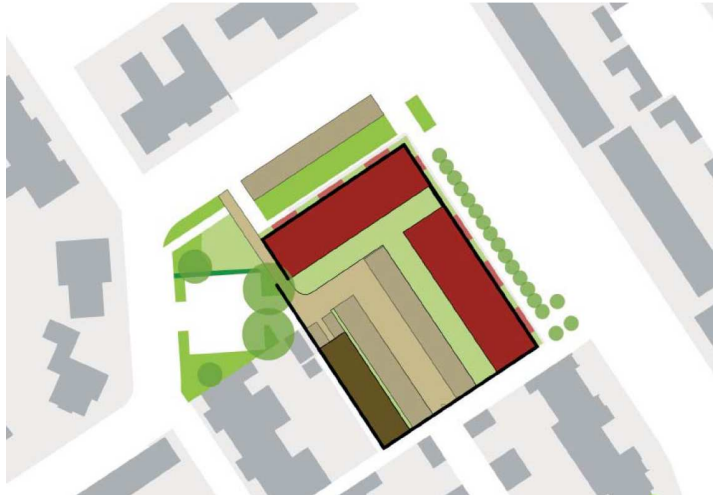


Visie op de locatie (Urban Jazz, 23 maart 2012)

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Naar aanleiding van de voorgaande bevindingen worden de randvoorwaarden geformuleerd om het nieuwbouwiniatief ruimtelijk op de juiste wijze in te passen:

- De rol blijven spelen als “steppingstone” in de aanlooproute naar het centrumgebied. Om dit te bereiken dient de onderscheidende bouwvorm met plat dak gehandhaafd te blijven en de nieuwbouw als een solitaire bouwmassa uit één stuk herkenbaar te blijven.
- Toepassen van een representatieve hoekoplossing op de kop van de bouwmassa op de hoek Raadhuisstraat - Burgemeester Notermansstraat. Hiermee wordt de ingang naar de woonwijk De Leeuwerik vertaald in de bebouwing en architectonisch herkenbaar gemaakt.
- Behouden van het groene karakter van de omringende buitenruimte. De plaatselijke afwijking van het straatprofiel met een groene inrichting ter hoogte van het plangebied aan de Raadhuisstraat en de hoek van de Burgemeester Notermansstraat is mede de reden dat de locatie zich onderscheidt en als één van de “steppingstones” die aan de Raadhuisstraat herkenbaar zijn.
- Bouwhoogte van maximaal de goothoogte van omringende woonbebouwing, daarmee voegt het zich in het straatbeeld en is van lagere orde dan de kerk.
- Bestaande rooilijnen parallel aan de straat hanteren zodat de situering overeenkomt met de huidige situatie.
- Oriëntatie en entrees op de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat ten behoeve van een representatieve uitstraling aan deze ontsluitingsstructuren. Tevens wordt hiermee de privacy van de zij- en achterkanten aan de Wever zo goed mogelijk gewaarborgd.
- Geen directe ontsluiting op de Raadhuisstraat voor het gemotoriseerd verkeer om de doorstroming op deze weg te waarborgen. Het plangebied dient voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar te zijn via de Burg. Notermansstraat.
- Realiseren van een besloten binnenterrein. Op deze binnenruimte dient het (grootste deel van het) parkeren ondergebracht te worden waardoor er geen extra parkeerdruk op de bestaande woonomgeving ontstaat. De, eventueel gebouwde, erfafscheiding op de grenzen van het plangebied aan de Wever zullen vooraf mee worden ontworpen en ondersteunen het beeld van de solitaire éénduidige bouwmassa.



Stedenbouwkundig plan (Urban Jazz, 11 juni 2012)



Parkeervoorzieningen (Urban Jazz, 11 juni 2012)



Ontsluitingsstructuur (Urban Jazz, 11 juni 2012)

3.4 Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartementencomplex in combinatie met een herinrichting van het gehele perceel. In totaal voorziet het initiatief in 24 appartementen, bestemd voor starters. De nieuwbouw is verdeeld in twee gekoppelde bouwblokken die parallel gesitueerd zijn aan de Raadhuisstraat en de Burgemeester Notermansstraat en hier ook op georiënteerd zijn. De twee bouwmassa's bestaan beide uit twee lagen met een plat dak. De totale bouwhoogte van het complex bedraagt daardoor 6 meter. Wat grofweg overeenkomt met de goothoogte van de omringende woningen.

Aan de zijde van de Raadhuisstraat zijn de twee bouwblokken met elkaar verbonden. Zo ontstaat in het straatbeeld een aaneengesloten gevelwand, waardoor het geheel als één solitaire hoofdbouwmassa beleefd wordt. Daarmee blijft het geheel herkenbaar als 'steppingstone' richting het centrum. Ook door het behouden van de bergingen in de zuidwestelijke punt van het perceel, die onderdeel uitmaken van de gebouwde erfafscheiding zoals deze in de huidige situatie ook bestaat, blijft het plangebied volledig omsloten. Door bovendien voor de typologie van appartementen te kiezen wordt mede een onderscheid gemaakt met de belendende grondgebonden ééngezinswoningen.

Per bebouwingseenheid is voorzien in 12 appartementen, verdeeld over de beide bouwlagen. De appartementen op de begane grond hebben de beschikking over een privé-entree waarbij de woningen op de 1e verdieping van een gezamenlijke entree gebruik maken. Door deze geclusterde entrees is het mogelijk om elk appartement de beschikking te geven over een privé buitenruimte, in de vorm van een tuin danwel een balkon. De entrees tot de appartementen zijn gesitueerd aan de voorzijde van het complex en per 4 appartementen geclusterd. Zij hebben een lagere bouwhoogte en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Daarmee zijn de entreepartijen nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Dit plaatselijk verspringen van de rooilijn is tevens kenmerkend voor de woningen in De Leeuwrik. Hierdoor wordt in de ondergeschikte toevoegingen aansluiting gevonden met de omgeving. De woonfunctie van de nieuwbouw is daardoor in de bouwvorm herkenbaar. Dankzij de geleding in het gevelbeeld sluit het aan bij de "steppingstone" met hetzelfde programma.

Bij de realisatie van dit beoogde bouwplan wordt de bestaande beplanting aan de Raadhuisstraat behouden. Het binnenterrein zal een groenere aanblik krijgen door de achtertuintjes die hieraan grenzen. Verder wordt deze ruimte nagenoeg verhard ten behoeve van de parkeervoorzieningen. Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren zal de buitenruimte aan de Burgemeester Notermansstraat eveneens heringericht worden. Naast het aantal aan te leggen parkeerplekken blijft er echter een brede groenstrook over die aansluit op de bestaande en te handhaven groenvoorziening aan de Burgemeester Notermansstraat. Het groene straatbeeld kan daarmee ook aan deze zijde behouden blijven.

3.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting via de Burgemeester Notermansstraat wordt gedeeltelijk verlegd maar blijft voor de rest gehandhaafd en zal fungeren als entree tot het binnenterrein. Hiervoor zal een strook grond van de gemeente verworven worden. In het verlengde van deze ontsluiting bevindt zich de toegang van de bergingen. Voor voetgangers en fietsers kan de binnenplaats tevens bereikt worden via een poort in de ommuring aan de zijde van de Wever.

De woningen worden door middel van geclusterde entreepartijen ontsloten op de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat ter hoogte van het appartementencomplex ligt de bebouwing dan ook direct in beide straten aan een vrijliggend voetpad.

Parkeren

Voor het voorliggend initiatief is de overgangssituatie uit de Nota Parkeernormen van toepassing. Met betrekking tot de nieuwe functies zijn derhalve de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, vastgesteld in februari 2008, gehanteerd, waarbij de toetsing van de parkeernormen plaatsvindt aan de hand van de CROW-richtlijnen.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de schil/overloopgebied. Hierbij is de parkeernorm voor een woning gesteld op 1,6 pp per woning. Bij het voorliggend initiatief worden in totaal 24 appartementen gerealiseerd. Dit resulteert voor het voorliggend initiatief in een parkeerbehoefte van: $24 \text{ woningen} \times 1,6 \text{ pp per woning} = 38,4 \text{ parkeerplaatsen}$

Hiervan is 0,3 pp per woning bestemd voor bezoekers. $24 \text{ woningen} \times 0,3 \text{ pp per woning} = 7,2 \text{ parkeerplaatsen}$ in het openbaar gebied. Het plan voorziet in de realisatie van 28 parkeerplaatsen op eigen terrein met, op basis van kwaliteit, 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het totaal komt daarmee op 43 parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat zullen gehandhaafd blijven en worden niet toegerekend aan de parkeervraag van het bouwplan. De parkeerplekken zullen een diepte krijgen van 5 meter en een breedte van 2,5 meter, dit in combinatie met een ruimte voor in- en uitparkeren van 6 meter breed maakt de parkeerplaatsen goed toegankelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen ruimschoots voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 300

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. maart 2010, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld. Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd zijn met PCV. De licht puinhoudende toplaag is daarnaast licht verontreinigd met lood en de licht puinhoudende onderlaag is licht verontreinigd met zink. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en de lichte bijmengingen met puin. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met naftaleen. De oorzaak hiervan is onbekend. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met xylenen en somdichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien, geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht en voorziene gebruik als woonbestemming.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek grondtransactie

Door Lankelma Geotechniek is een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 29 juni 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld. Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek is de locatie als 'onverdacht' gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

Uit het laboratoriumonderzoek is vervolgens naar voren gekomen dat de verontreiniging met barium in het grondwater en som PCB in de bovengrond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden. Derhalve dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen bouwactiviteiten en vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

4.2 Geluid

4.2.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door S&W Consultancy een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. 10 juli 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

De gevels van het nieuw te bouwen appartementengebouw aan de Raadhuisstraat te Best zijn gelegen binnen de geluidszone van de Raadhuisstraat. Tevens ligt het gebouw aan de Burgemeester Notermansstraat en De Wever welke gedezoneerd zijn. De geluidsbelasting (L_{den}) ten gevolge van wegverkeerslawaai mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB bedragen of 63 dB ten gevolge van de Raadhuisstraat, mits dit wordt toegestaan. Uit de resultaten, na 5 dB aftrek volgens artikel 110g Wgh, blijkt dat voor het bouwplan niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.2.2 Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure gemeente Best

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. De belangrijkste consequentie 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. Voor het appartementencomplex is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB voor woningen wordt niet overschreden. De hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 68 dB. Dit betekent dat de geluiwering van de gevels ($G_{A;k}$) ten minste 35 dB(A) dient te bedragen.

4.2.3 Geluidbelasting ten gevolge van parkeeractiviteiten

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is de geluidbelasting ten gevolge van de parkeerbewegingen, veroorzaakt door het planvoornemen, ingeschat aan de hand van berekeningen. Hiertoe is door ABOVA Acoustics een onderzoek verricht naar de rij- en parkeeractiviteiten. De rapportage van het onderzoek, d.d. 12 december 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

In principe gelden voor onderhavige situatie geen specifieke normen, echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is een berekening uitgevoerd op basis van een akoestisch rekenmodel (Geomilieu V2.12). Als toetsingskader wordt de normstelling toegepast die gehanteerd wordt bij de berekening van indirecte hinder. Deze waarde bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde die kan worden verhoogd tot 65 dB(A), onder voorwaarden dat de maximaal toelaatbare binnenwaarde in geluidsgevoelige bestemmingen van 35 dB(A) niet wordt overschreden.

Op alle punten wordt voldaan aan de gestelde norm van 50 dB(A) etmaalwaarde. Ten opzichte van de huidige situatie zal voor wat betreft het optredende maximaal geluidsniveau de situatie verbeteren. Tevens kan worden gesteld dat de huidige laad- en losactiviteiten hogere pieken teweegbrengen dan de optredende piekgeluiden ten opzichte van het dichtslaan van het portier van een personenauto. Daarenboven zijn er in de huidige situatie ook al parkeeractiviteiten van personenauto's met betrekking tot het personeel van het postsorteercentrum.

Gezien het feit dat van een redelijk ongunstige situatie en variabelen is uitgegaan, kan gesteld worden dat met de berekende resultaten gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.4 Conclusie

Omdat de woning aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in het ontheffingenbeleid hogere waarde gestelde voorwaarden voldoet, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Het Luchtkwaliteitsplan heeft tot doel om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren en bevat onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.2 Ontwikkelingen als bron (spoor 1)

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden enkele woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De drempel van 1.500 respectievelijk 3.000 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 24 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied.

4.3.3 Ontwikkelingen als ontvanger (spoor 2)

Het Luchtkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Doordat maatregelen worden getroffen, zal de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbeteren en blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het Luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen geformuleerd.

In principe zijn de meeste projecten binnen de gemeente Best aan te merken als 'niet in betekenende mate', zodat niet hoeft te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor het voorliggend initiatief. Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming echter ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol.

Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van onze burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2).

Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ontwikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een 'drukke weg' snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding van de grenswaarden (vanaf 3% onder de grenswaarde). Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van den snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke weg'. Uitzondering op deze toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen een afstand van 100 meter van de snelweg worden gerealiseerd.

Het projectgebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen. Gezien het bovenstaande wordt het projectgebied daarom conform het stappenplan uit het gemeentelijk Luchtkwaliteitsplan niet aangemerkt als een 'verdachte locatie', zodat er ook uit oogpunt van spoor 2 (de ontwikkeling als ontvanger) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen bestaan.

4.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

4.4.1 Risicobronnen

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat de onderstaande risicobronnen voor het projectgebied relevant kunnen zijn. Hierna wordt het risico bepaald en de consequenties hiervan voor het ruimtelijk besluit.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

Het voorliggend initiatief bevindt zich niet binnen de risicozone van een inrichting ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en/of een anderszins risicovolle bedrijf/activiteit. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde risicovolle objecten is als volgt:

LPG-tankstation Nieuwstraat:

Aan de oostzijde van Best bevindt zich aan de Nieuwstraat een LPG-tankstation. Het vulpunt van het LPG-tankstation heeft een risicocontour van 45 meter en is gelegen op een afstand van circa 575 meter van het projectgebied en zodoende vormt het tankstation geen belemmering voor het plan.

Tankstation Raadhuisstraat

Ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich aan de Raadhuisstraat een tankstation, gesitueerd op circa 70 meter van het projectgebied. Aangezien bij deze tankinstallatie geen LPG-opslag of verkoop plaatsvindt zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het voorliggend initiatief.

Zwembad 'De Dolfijn'

Ten zuidwesten van het projectgebied ligt Zwembad de Dolfijn. Binnen deze locatie is een chloorbleekloogtank van 3.500 liter aanwezig. Voor een dergelijk bedrijf zijn echter geen generieke risicoafstanden beschikbaar. De planlocatie bevindt zich op meer dan 850 meter van het zwembad, derhalve is het niet aannemelijk dat de aanwezigheid van het zwembad een belemmering vormt van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De in dit verband te beschouwen A2 en de spoorlijn Hertogenbosch/Tilburg – Eindhoven bevindt zich op een afstand die ruimschoots groter is dan de gestelde 200 meter, namelijk respectievelijk 530 meter en 610 meter.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het initiatief is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In en in de directe omgeving van het projectgebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De enige functies van toepassing in de nabije omgeving hebben betrekking op de Lidwinakerk en het benzinestation, beiden gesitueerd aan de Raadhuisstraat:

- Het kerkgebouw behoort, vanwege het aspect geluid, tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De voorgestane ontwikkeling is gesitueerd op een afstand van 50 meter tot de Lidwinakerk, derhalve is er geen belemmering aanwezig.
- Het benzinestation behoort, vanwege het aspect geur, tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De voorgestane ontwikkeling is echter gesitueerd op een afstand van 70 meter tot het benzinestation. Derhalve is er geen belemmering aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied zelf betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in januari 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan "Krachtig water". De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Best wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Best en het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Krachtig water", het Waterplan Best en het Gemeentelijk Rioleringsplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.2 Locatiestudie

De locatie aan de Raadhuisstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 16,0 m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-140 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als post- en bestelkantoor en is vrijwel geheel verhard. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 24 (starters)appartementen in combinatie met de bijbehorende voorzieningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²) *	Toekomstige situatie (m²) *
Dakoppervlakte bebouwing	1.180	920
Terreinverharding	1.680	1.600
Onverhard terrein	160	500
Totaal	3.020	3.020

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het projectgebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van 340 m² tot gevolg hebben.

4.6.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Aangezien het voorliggend initiatief geen negatieve invloed heeft op de verhouding tussen verhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van het rekeninstrument waaruit is geconstateerd dat er, vanuit het Waterschap, geen formele compensatie noodzakelijk is.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

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

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een Quicksan. De Quicksan is uitgevoerd door Ecologica in januari 2012, en is als bijlage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Er heeft een eenmalig veldbezoek plaatsgevonden op 4 januari 2012. Daarnaast is gebruik gemaakt van bronnen als www.waarneming.nl. In andere bronnen zijn geen relevante aanvullende gegevens gevonden.

Er zijn geen beschermde planten- en diersoorten aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Gezien het vrijwel geheel verharde en gecultiveerde karakter zijn deze ook niet of nauwelijks te verwachten. Er zijn alleen algemeen beschermde soorten te verwachten waarvoor in het kader van de werkzaamheden een algemene vrijstelling geldt. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig. De geplande werkzaamheden worden niet uitgevoerd binnen Natura 2000 gebieden. Het meest nabij gelegen is Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen op circa 9 kilometer afstand. Het initiatief heeft derhalve geen enkel effect op deze gebieden.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van het appartementencomplex veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna. Derhalve is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

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

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

Binnen het projectgebied komt de volgende archeologische verwachting voor, categorie 5: 'gebied met middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Volgens de beleidskaart van de gemeente Best is er onderzoek noodzakelijk indien de bodemingrepen en te bebouwen plangebieden groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 (of 0,5 meter bij esdek) onder maaiveld. Het plangebied is ca. 40x50 meter groot, dus 2.000 m².

Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.

4.8.2 Cultuurhistorie

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

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, in combinatie met gemeentelijk beleidsplan 'Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best', zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. In het gemeentelijk beleidsplan heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant behoort het projectgebied tot het, niet gekarteerde, bestaand stedelijk gebied. Er is daarom geen nader inzicht in de archeologische en cultuurhistorische verwachtingswaarde van het projectgebied of de directe omgeving.

Gezien het voormalig gebruik kan echter aangenomen worden dat het projectgebied een lage cultuurhistorische verwachtingswaarde heeft. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

4.8.3 Conclusie

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

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Best is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een appartementencomplex, voor 24 appartementen, een vrijstaande berging en parkeervoorzieningen in het projectgebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vanaf woensdag 15 augustus 2012 tot en met dinsdag 25 september 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De stukken zijn tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en waren digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld in de, als bijlage opgenomen, nota zienswijzen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd en op de gemeentelijke website. Daarnaast is een analoog exemplaar ter inzage op het gemeentekantoor aanwezig.