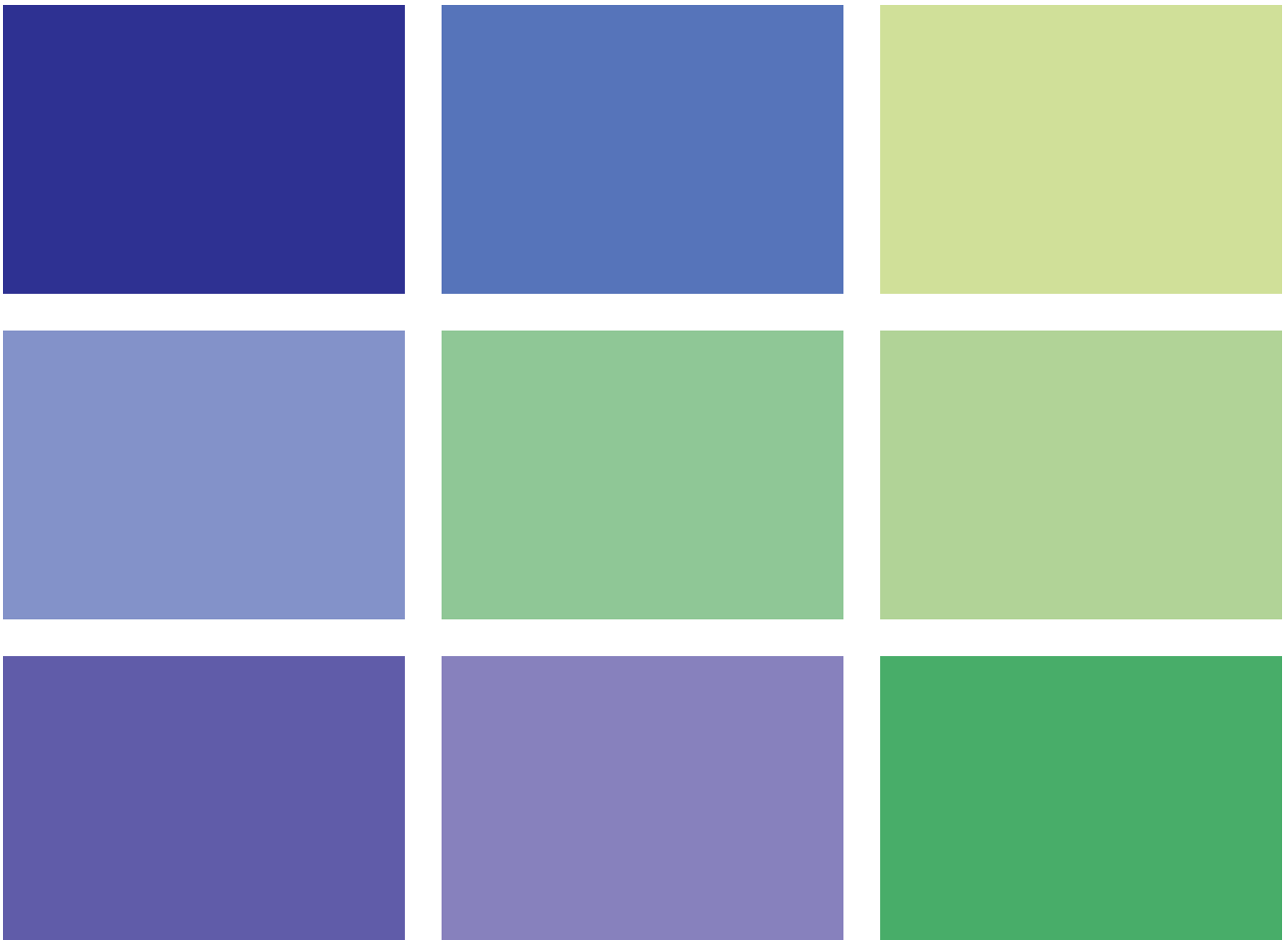


Bestemmingsplan Wilhelminadorp 2010

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Wilhelminadorp 2010

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

18 mei 2010

Vastgesteld:

12 juli 2010

Projectgegevens:

TOE03-BES00021-01A

REG03-BES00021-01A

SVB03-BES00021-01A

TEK03-BES00021-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpWilhdorp2010-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	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Groenstructuur	12
2.4	Verkeerstructuur	13
2.5	Functionele structuur	13
3	Beleidsaspecten	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Beschrijving toekomstige situatie	31
4.1	Beheer	31
4.2	Ontwikkelingen	31
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	33
5.1	Geluid	33
5.2	Externe veiligheid	35
5.3	Luchtkwaliteit	38
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	39
5.5	Bodem	40
5.6	Water	41
5.7	Flora en fauna	41
5.8	Cultuurhistorie	43
5.9	Archeologie	43
5.10	Kabels en leidingen	44
5.11	Overige zonering	44
6	Juridische aspecten	45
6.1	Het juridische plan	45
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
6.3	Algemene aanduidingsregels	48
7	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	49
7.1	Financieel	49
7.2	Maatschappelijk	49

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek locatie Korenbloem

Bijlage 2: Vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een integrale herziening van de wijk 'Wilhelminadorp' te Best. In deze wijk zijn momenteel een groot aantal bestemmingsplannen vigerend, een aantal grotere en een aantal kleinere herzieningen, wijzigingen of uitwerkingen op deze grotere bestemmingsplannen.

De aanleiding voor de integrale herziening is drieledig. Ten eerste speelt de gedateerdheid van alle vigerende bestemmingsplannen en de verschillende herzieningen, wijzigingen en uitwerkingen een rol. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

De tweede, niet minder belangrijke overweging, is het verkrijgen van eenduidige juridische regels voor de gehele wijk. Momenteel kent het grote aantal vigerende bestemmingsplannen evenzoveel variaties in regels. Dit is niet consistent in relatie tot de toetsings- en handhavingstaak van de gemeente en daarbij bovendien moeilijk –zo niet onmogelijk– uit te leggen aan burgers.

De derde aanleiding heeft te maken met een beperkt aantal recente ontwikkelingen op basis van eerder verleende ontheffingen. Deze ontwikkelingen worden middels voorliggend plan geformaliseerd.

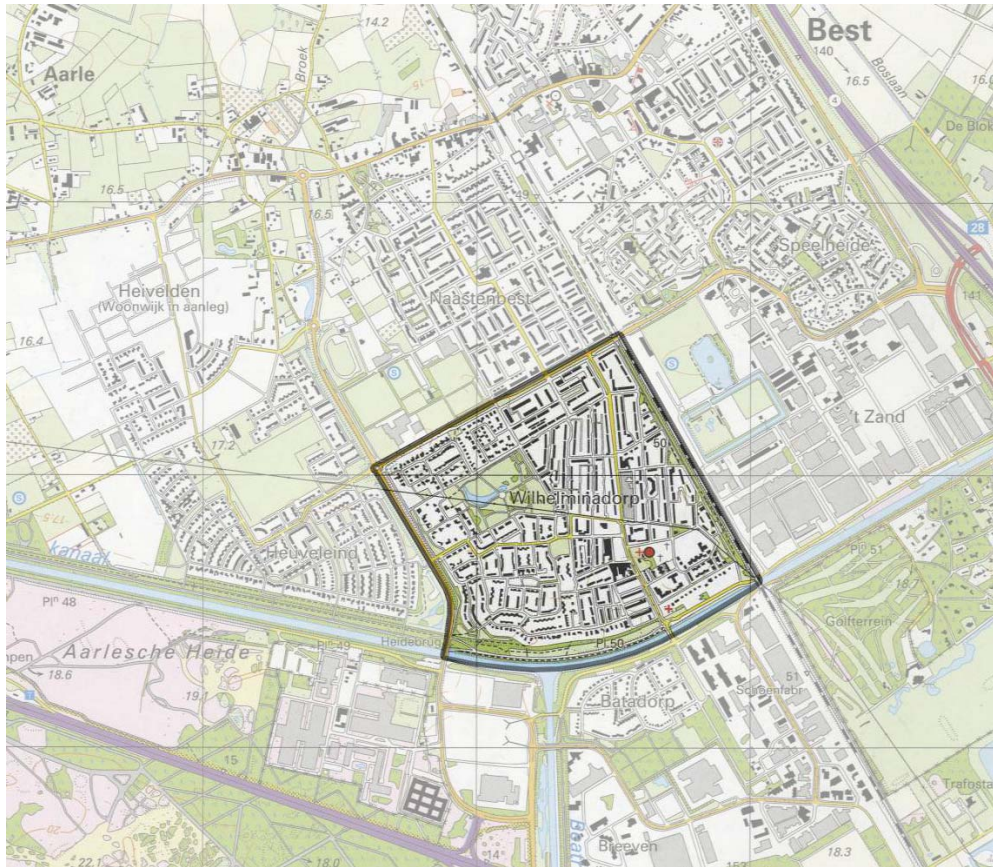
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied. Deze regeling heeft overwegend een conserverend karakter. Er wordt enkel één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

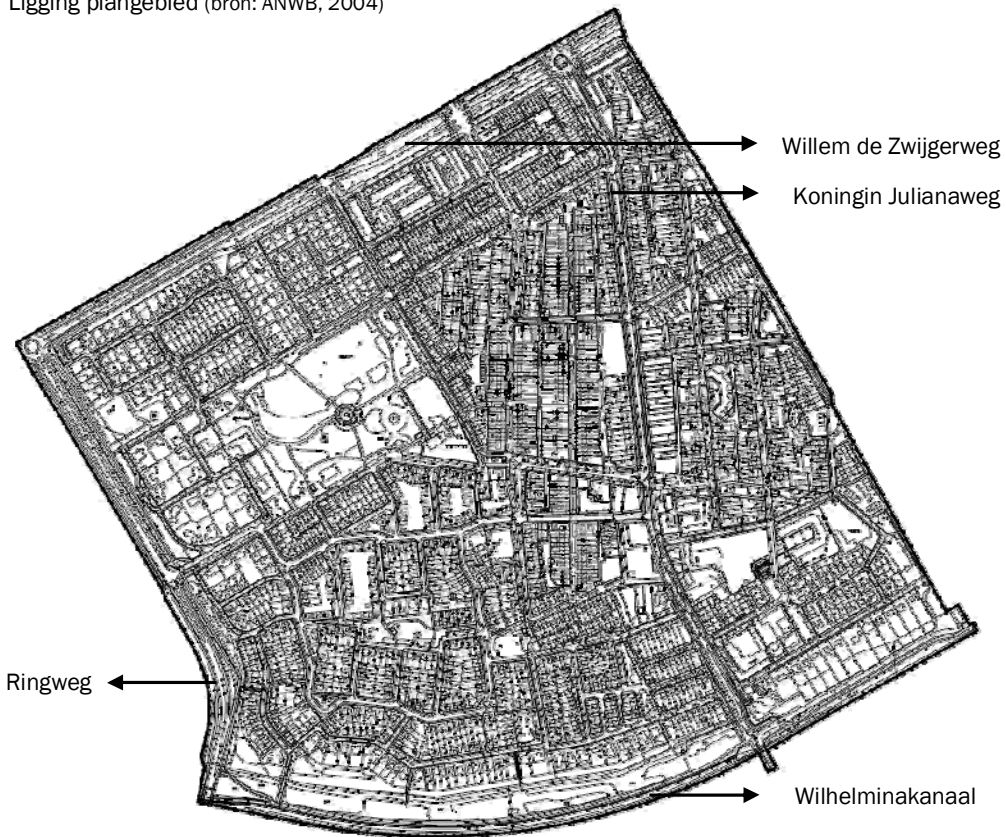
Het plangebied ligt in Best. Best is een plaats in de provincie Noord-Brabant, gelegen ten noorden van Eindhoven. In de directe omgeving van Best liggen enkele belangrijke internationale verbindingen: de A2 (Maastricht – Amsterdam), de A58 (Venlo – Roosendaal), de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en het Wilhelminakanaal. Best is dan ook zowel over spoor, water als de weg goed bereikbaar.

Het plangebied 'Wilhelminadorp' bestaat globaal de wijken Wilhelminadorp en Kantonier. Deze wijken liggen in het zuidwesten van Best. In oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Amsterdam - Maastricht. Het Wilhelminakanaal vormt de zuidelijke begrenzing. De Willem de Zwijgerweg vormt de noordelijke begrenzing en de Ringweg de westelijke begrenzing.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeeldingen.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)



Begrenzing plangebied (bron: Gemeente Best, 2009)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp' is een herziening van de volgende (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplannen.

Nr.	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Wilhelminadorp	28-03-1950	07-02-1951
2	Partiële herziening Wilhelminadorp	18-04-1956	20-08-1962
3	Uitbreiding Wilhelminadorp	28-03-1983	18-04-1984
4	Centrum Wilhelminadorp	19-05-1997	31-03-1998
5	Wilhelminapark	25-03-1991	18-07-1991
6	Naastenbest	21-06-1976	20-04-1977
7	Ringweg	26-04-1993	10-12-1993
8	Hoek Kon. Julianaweg - Gerrit v/d Veenstraat		

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Omdat zich nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels bij het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De analoge verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting op dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieuhygiënische aspecten besproken.

De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de historische ontwikkeling. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf wordt uiteindelijk gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Best

Het plangebied ligt in de kern Best en behoort tot het zogenaamde Brabants Massief. Het Brabants Massief is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In het Weichselien was sprake van een droog en koud klimaat. Er was nauwelijks enige begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. Onder invloed van de wind werd op plekken waar wel begroeiing aanwezig was zand afgezet. Hierdoor ontstonden langgerekte zandophoppingen te midden van een relatief vlak gebied. Deze terreinverschillen zijn nu ook nog herkenbaar in de vorm van dekzandruggen en dekzandvlaktes.

Best is ontstaan aan de rand van een dekzandrug. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande weg tussen Oirschot en St. Oedenrode (Oirschotseweg – Hoofdstraat – Nieuwstraat - St. Oedenrodeseweg). Deze weg liep min of meer parallel aan de hoogtelijnen. Ook de gehuchten Verren-Best en Naasten-Best, die in principe bestonden uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein, lagen aan deze weg. Echter door latere uitbreiding van Best is het merendeel van de in deze gehuchten gelegen (agrarische) bebouwing verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Best.



Best omstreeks 1880 (bron: www.heemkundebest.nl, 2009)

Best ontwikkelt zich in eerste instantie als een agrarische nederzetting, waarbij het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw verandert het karakter van het dorp, dankzij de komst van industrie (onder andere klompenmakerijen), de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en Eindhoven en de aanleg van de straatweg tussen 's-Hertogenbosch en Luik (huidige rijksweg). Het oorspronkelijke bebouwingslint wordt verdicht en biedt naast agrarische bebouwing (boerderijen) ook ruimte aan (burger)woningen en voorzieningen als een kerk en klooster.



Plangebied omstreeks 1920 (bron: www.brabant.nl, 2009)

In de eerste helft van de 20^{de} eeuw wordt het bebouwingslint verder verdicht en verlengd (Nieuwstraat). Daarnaast vinden de eerste uitbreidingen van enige betekenis plaats. In 1933 wordt het Breeven, een gedeelte van de heide ten zuiden van het kanaal, aangekocht voor de vestiging van schoen- en lederindustrie 'Bata'. Hierbij verrees ook een afzonderlijke woonwijk, het zogenoemde 'Batadorp'.

Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling. Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld. Bij de naoorlogse uitbreidingen, zoals de wijk Wilhelminadorp, zijn de spoorlijn, de rijksweg en het Wilhelminakanaal gehanteerd als structurerende elementen.

Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwetwoningen. In deze periode zijn de wijken 'De Hoge Akker' en 'Naastenbest' aangelegd.

Gevolgd door de wijken 'De Leemkuilen', 'Speelheide' en 'De Leeuwerik' in het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw en 'Salderes' in de jaren 80 van de vorige eeuw. Naast 'Salderes' hebben in de jaren 80 van de vorige eeuw ook ontwikkelingen plaatsgevonden in het centrum van Best. Het gaat hierbij ondermeer om de bouw van het politiebureau, de bibliotheek, bejaardencentrum 'Nazereth', het gemeentehuis en winkelcentrum 'Boterhoek'. De laatste twee wijken, te weten 'Heuveleind' en 'Heivelden', zijn aangelegd in de jaren 90 van de vorige eeuw in het westelijke gedeelte van de kern Best.

2.1.2 Het plangebied

Ter plaatse van het plangebied was blijkens de historische kaart van omstreeks 1920 geen bebouwing aanwezig. Het grootste gedeelte van het gebied bestond uit woeste grond. Woeste grond was vanaf de 19e eeuw de benaming voor terreinen die geen direct nut opleverden, zoals heide. Deze gronden werden gebruikt voor het laten grazen van het vee.

Pas na de Tweede Wereldoorlog wordt binnen het plangebied de eerste bebouwing gerealiseerd in de vorm van circa 280 nieuwe woningen (1947). Daarna wordt in 1950 de Sint Antoniuskerk gebouwd. Ongeveer een jaar na aanleg van de kerk wordt de uitbreiding van de wijk voortgezet met circa 104 gezinswoningen en circa 10 duplexwoningen. De wijk groeide snel, waardoor de in de beginfase aangelegde Sint-Jozefschool te klein werd. In 1955 werd dan ook een nieuwe school gebouwd. Daarnaast kwam er ook een school voor kinderen van protestantse gezinnen (Wilhelminaschool).

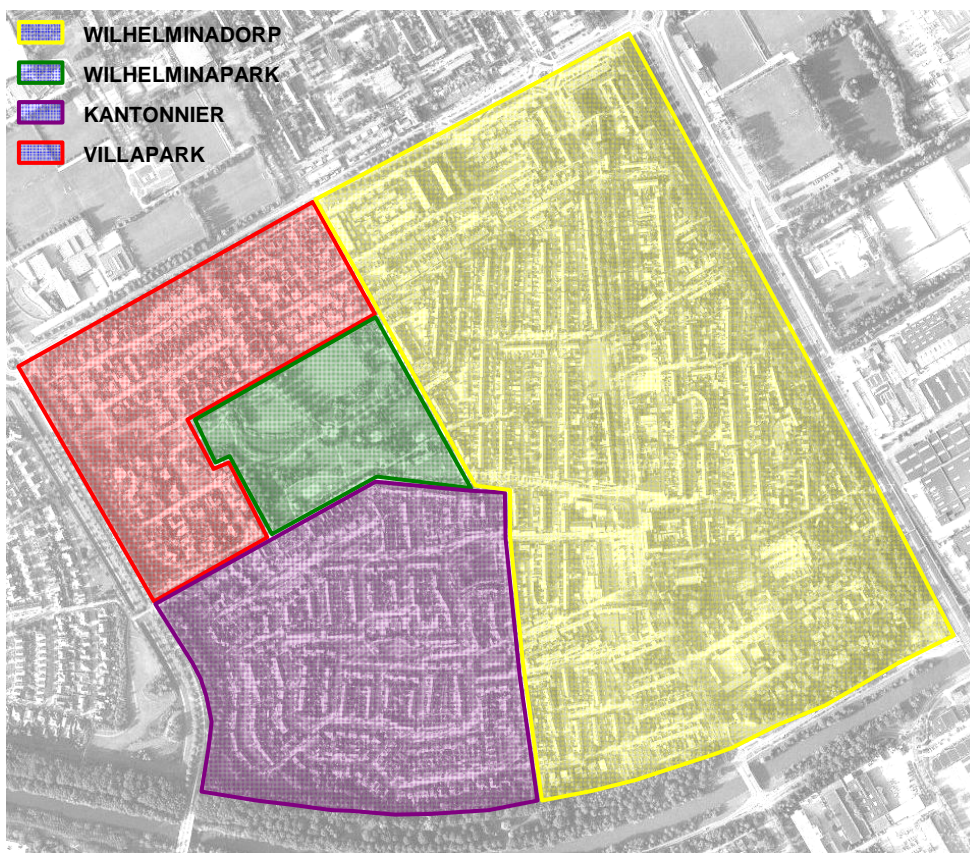
Na 1960 wordt Wilhelminadorp opnieuw ingericht. De strakke indeling van eentonige huizenrijen wordt doorbroken door de aanleg van woonerven met bomen, parkeerhavens en zitgelegenheden. Ook worden in deze periode de eerste flats gebouwd aan de Willem de Zwijgerweg en de Koningin Julianaweg.

In de tachtiger jaren wordt Wilhelminadorp uitgebreid met de huidige wijk Kantonnier en vervolgens tot en met het begin van de jaren negentig met het Wilhelminapark.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Algemeen

Het plangebied is een gevarieerde (woon)wijk, die gefaseerd tot stand is gekomen. Door deze gefaseerde ontwikkeling is het plangebied ruimtelijk op te delen in de volgende vier gebieden: Wilhelminadorp, Wilhelminapark, Kantonnier en de villawijk in het noordwesten van het plangebied. In de navolgende paragrafen worden deze deelgebieden afzonderlijk beschreven.



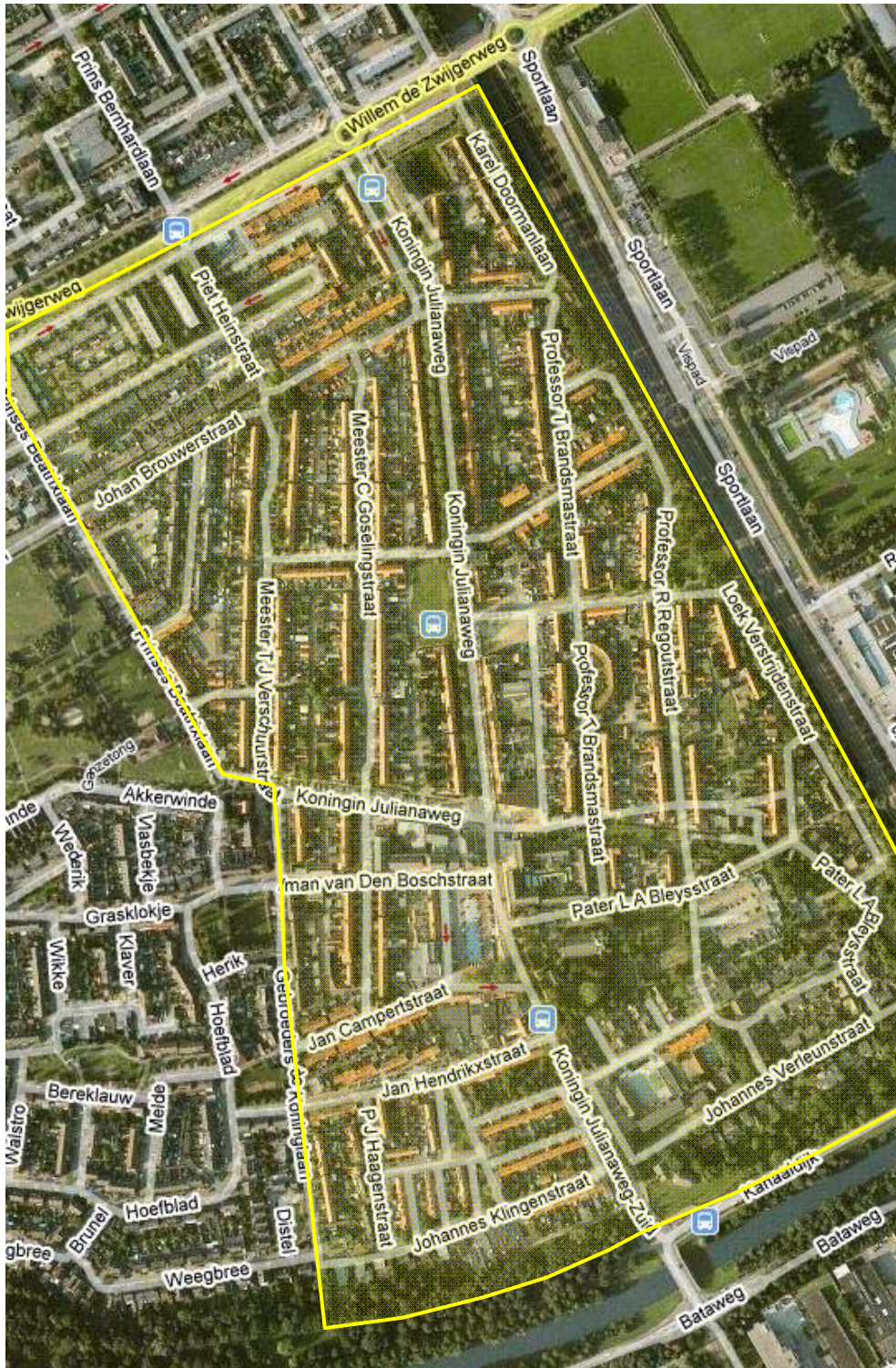
Deelgebieden binnen het plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2009)

2.2.2 Wilhelminadorp

Wilhelminadorp wordt globaal begrensd door de Prinses Beatrixlaan en de Gebroeders de Koninglaan in het westen, de Willem de Zwijgerweg in het noorden, de spoorlijn Amsterdam – Maastricht in het oosten en het Wilhelminakanaal in het zuiden. Wilhelminadorp is een typische naoorlogse uitbreidingswijk met een eenvoudig patroon van rechte straten en een symmetrisch straatprofiel. De wijk is optimaal op de autobereikbaarheid ontworpen met voetpaden (trottoirs) langs de straten.

Bij de ontwerpers overheerste de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Rust en samenhang in het straatbeeld werd verkregen door plaatsing van bebouwing in een rooilijn, enkelvoudige bouwmassa's met eenvormige kap en het gebruik van overwegend traditioneel en ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik. De wijk heeft een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

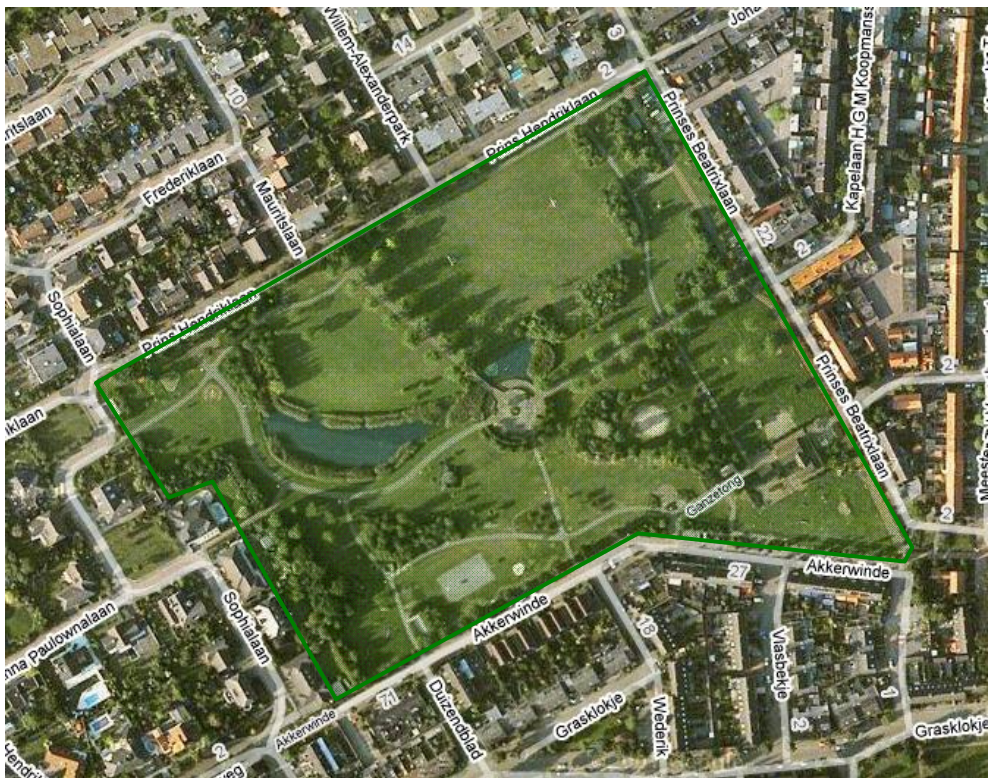
In het zuidoosten van de wijk is een voorzieningencluster gesitueerd. In dit gebied zijn verschillende wijkvoorzieningen aanwezig, variërend van onder andere een kerk, winkelcentrum en een school. Hoogbouw is gesitueerd aan de Willem de Zwijgerweg.



Deelgebied 'Wilhelminadorp'

2.2.3 Wilhelminapark

Het Wilhelminapark ligt centraal in het plangebied en wordt globaal omsloten door de Prins Hendriklaan, Prinses Beatrixlaan, Sophialaan en de Akkerwinde. Het wilhelminapark is dé groene plek middenin de wijk, waar wijkbewoners en andere inwoners van Best zich kunnen ontspannen. Water speelt in het hele park een grote rol en vanaf de buitenkant heeft het park herkenbare entrees.



Deelgebied 'Wilhelminapark'

2.2.4 Kantonnier

Kantonnier ligt in het zuidwesten van het plangebied en wordt globaal begrensd door de Mecklenburgweg/Akkerwinde, Gebroeders de Koninglaan, het Wilhelminakanaal en de Ringweg.

De waarde van deze wijk schuilt voornamelijk in de opzet; de ruime groenstructuren die het beeld van de wijk bepalen. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. De verkeersleefbaarheid van wijken uit deze periode is een belangrijke kwaliteit. De wijken, maar ook delen daarvan zijn sterk naar binnen gekeerd.



Deelgebied 'Kantonier'

2.2.5 Villawijk

Bij elke kern zijn woonbuurten tot stand gekomen die voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen. Deze buurten zijn in het algemeen met grote zorg bebouwd en ingericht. De tot het plangebied behorende villawijk is een goed voorbeeld van een dergelijke woonbuurt.

De villawijk bestaat uit grote vrijstaande woningen. Veel van deze woningen hebben een bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met een platdak, of een kap. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Deze woningen liggen georiënteerd op de weg en de openbare ruimte.

Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van de individuele woningbouw met in acht neming van het individuele karakter van de bebouwing. Hoofdzakelijk is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld. Dit betekent vooral aandacht voor het behoud van de openheid van de bebouwingsopzet en aandacht voor het groene karakter van het straatbeeld.



Deelgebied 'Villawijk'

2.3 Groenstructuur

Het plangebied heeft een groen karakter. Dit wordt enerzijds bepaald door de aanwezigheid van een groot wijkpark en anderzijds door de met bomen beplante ontsluitingswegen. In straten waar geen openbaar groen aanwezig is, wordt het groene beeld veelal bepaald door privégroen.

Aan de zuidzijde wordt Wilhelminadorp begrensd door het Wilhelminakanaal met zijn oevers. Aan de oostzijde spoorzone met zijn bomenstructuur. De Ringweg met zijn hoge geluidswallen vormt de westelijke begrenzing. De Willem de Zwijgerweg met zijn brede bermen en dubbele boomstructuur is de noordelijke begrenzing.

Het oude gedeelte van Wilhelminadorp (beide zijde van de Koningin Julianaweg) bestaat uit relatief smalle straatjes met veel kleinschalige, bloemrijke beplantingsvlakken. De hoogspanningszone vormt een groen lint door de wijk.

Het nieuwere deel kenmerkt zich door een zeer ruime opzet met veel groen. Men woont hier rondom groene ruimtes (Wilhelminapark). Ook de rijwoningen in het zuidelijke deel zijn vaak rond groene ruimtes gegroepeerd.

2.4 Verkeerstructuur

2.4.1 Ontsluiting

De gemeente Best ligt te midden van een uitgebreid infrastructureel netwerk, mede door de ligging nabij Eindhoven. De historische routes, zoals de Oirschotseweg, zijn grotendeels opgenomen in de huidige wegenstructuur. De belangrijkste structuurdragers zijn echter de snelwegen en de spoorweg.

De ten westen van het plangebied gelegen Ringweg is te beschouwen als een belangrijke ontsluitingsweg binnen de kern Best. Deze weg verbindt de A2 met de A58. De Ringweg moet het verkeer vanuit de wijken naar de rijkswegen leiden en de verkeersdruk in de woongebieden en het centrum verminderen. Verschillende erftoegangswegen (type II) staan in verbinding met de Ringweg (gebiedsontsluitingsweg). Andere belangrijke gebiedsontsluitingswegen zijn de Willem de Zwijgerweg en de Eindhovenseweg Zuid. Het geheel aan ontsluitingswegen vormen als het ware een grid, waarbinnen de woonwijken zijn ontwikkeld.

Het plangebied wordt begrensd door vier infrastructurele dragers; de Willem de Zwijgerweg in het noorden, de Ringweg in het westen, de spoorlijn in het oosten en het Wilhelminakanaal in het zuiden. De belangrijkste weg door het plangebied is de Koningin Julianalaan. Deze verbindt de Willem de Zwijgerweg met de Kanaaldijk, die parallel aan het Wilhelminakanaal loopt. Het westelijk deel van het plangebied wordt via de Mecklenburgweg ontsloten op de Ringweg.

2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte. In de woonstraten is veelal voldoende ruimte opgenomen voor parkeren op de rijbaan of in langspaarkeerplaatsen. Alleen in het deelgebied Kantonnier wordt een hoge parkeerdruk ervaren. In dit deel van het plangebied zijn de wegen smal, waardoor er weinig ruimte is voor de plaatsing van auto's langs de weg. Daarnaast hebben veel woningen niet de beschikking over een parkeerplaats op eigen terrein. In het deelgebied Wilhelminadorp was voor vorig jaar ook nog sprake van een hoge parkeerdruk. In dit deel is de parkeerdruk echter enigszins afgenomen door sommige woonstraten alleen voor eenrichtingsverkeer toegankelijk te maken. Hierdoor werd langsparkeren (aan beide zijden) mogelijk.

2.5 Functionele structuur

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. De winkels en overige niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk geconcentreerd ter plaatse van het Wilhelminaplein en de Koningin Julianaweg (9 t/m 35).

Buiten dit concentratiegebied komen er verspreid over het plangebied ook nog enkele niet-woonfuncties voor. Een deel van deze functies is aan te merken als aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid.

Aan-huis-verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke).

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoedien noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevrage functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied valt binnen 'Brabantstad'; het tweede nationale stedelijk netwerk van Nederland. Karakteristiek is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van Brabantstad te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Wilhelminadorp' is in grote lijnen een beheerplan. Er wordt enkel één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt in bestaand bebouwd gebied. De aandacht voor handhaving (conservering) en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is.

3.1.2 Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is een planologische kernbeslissing die de hoofdlijnen bevat van het rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. In het SMT zijn de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling van het SMT-2 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht.

Ten zuiden van de kern Best ligt luchtvaartterrein 'Vliegbasis Eindhoven'. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Best. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

- 1 Funnel.
- 2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS).
- 3 Instrument Landing System (ILS).
- 4 Radarverstoringsgebied.

Ad 1) Naast het directe ruimtegebrek kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag.

Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

- Ad 2) Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Eindhoven; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.
- Ad 3) De vliegbasis Eindhoven beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.
- Ad 4) Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Eindhoven. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Eindhoven kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op de (militaire) belangen.

3.1.3 Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Sinds 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van kracht. De Wmo bestaat uit:

- de (voormalige) Wet voorzieningen gehandicapten (WVG);
- de (voormalige) Welzijnswet;
- delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), namelijk de huishoudelijke zorg en een aantal subsidieregelingen;
- de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg uit de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid (WCPV).

De Wmo is een kaderwet. Dat wil zeggen dat de wet niet gedetailleerd voorschrijft hoe gemeenten de wet dienen uit te voeren. De opdracht aan gemeenten is tweeledig en kan als volgt worden samengevat:

- Het voeren van algemeen beleid gericht op bevordering van zelfredzaamheid van burgers, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van de woonomgeving.
- Het leveren van individuele voorzieningen van maatschappelijke zorg aan mensen die daarop aangewezen zijn. Dit zijn op het individu en diens persoonlijke omstandigheden afgestemde voorzieningen, gericht op de bevordering van zijn zelfredzaamheid.

Gemeenten hebben de opdracht de Wmo breed in te vullen. Met de komst van de Wmo kan beter worden ingespeeld op de vermaatschappelijking van de zorg waarbij intramurale voorzieningen steeds meer plaats maken voor netwerken van zorg en ondersteuning in de buurt. Die brede invulling moet betrekking hebben op de volgende 9, in de wet als zodanig geformuleerde, prestatievelden:

- 1 Het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten.
- 2 Op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met problemen met opgroeien en van ouders met problemen met opvoeden.
- 3 Het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning.
- 4 Het ondersteunen van mantelzorgers daar onder begrepen steun bij het vinden van adequate oplossingen indien zij hun taken tijdelijk niet kunnen waarnemen, alsmede het ondersteunen van vrijwilligers.
- 5 Het bevorderen van de deelname aan het maatschappelijke verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en van mensen met een psychosociaal probleem.
- 6 Het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en aan mensen met een psychosociaal probleem ten behoeve van het behouden en het bevorderen van hunzelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijke verkeer.
- 7 Het bieden van maatschappelijke opvang, waaronder vrouwenopvang en het voeren van beleid ter bestrijding van geweld dat door iemand uit de huiselijke kring van het slachtoffer is gepleegd.
- 8 Het bevorderen van openbare geestelijke gezondheidszorg, met uitzondering van het bieden van psychosociale hulp bij rampen.
- 9 Het bevorderen van verslavingsbeleid.

Om aan de doelstellingen van de Wmo tegemoet te komen is de gemeente verplicht om met ingang van 2008 een beleidsplan Wmo vast te stellen. Gemeente Best beschikt over een dergelijk beleidsplan (zie paragraaf 3.3.6).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden.

De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 meer aandacht voor de onderste lagen;2 zuinig ruimtegebruik;3 concentratie van verstedelijking;4 zonerings van het buitengebied;5 grensoverschrijdend denken en handelen. |
|---|

Met name de principes 1, 2 en 3 zijn voor het plangebied van belang.

Ad 1) meer aandacht voor de onderste lagen:

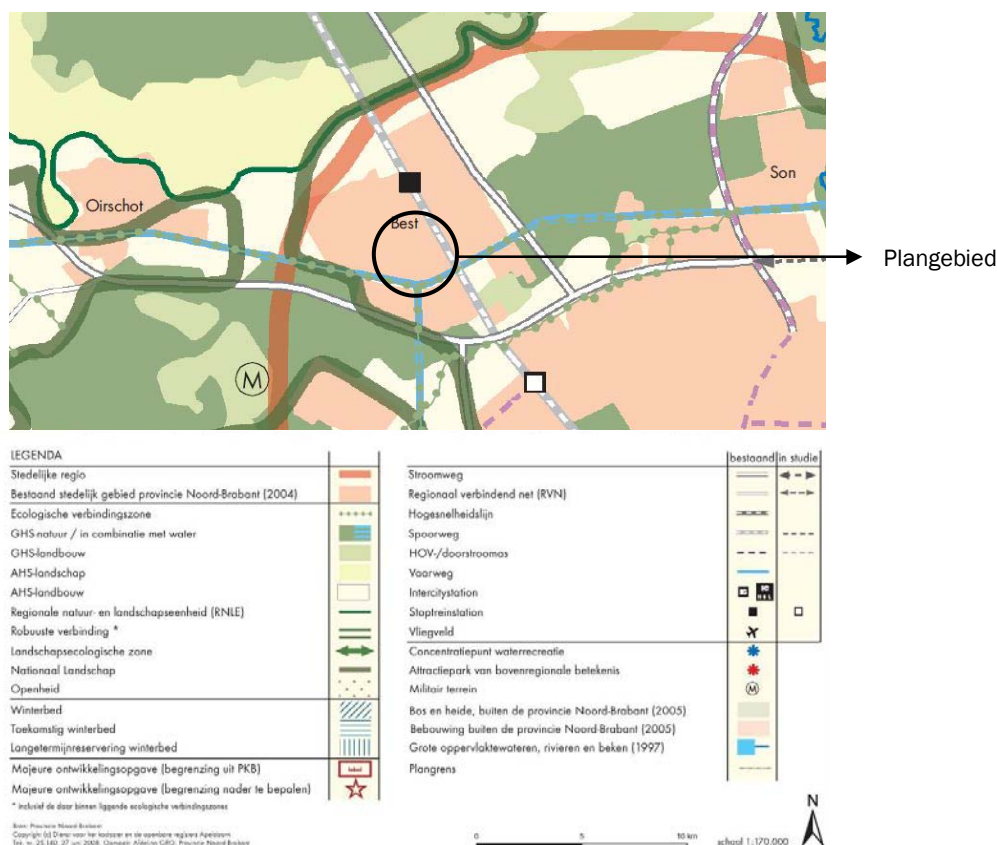
- De eerste laag is de bodem 'onder de voeten', het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
- De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

Ad 2) zuinig ruimtegebruik:

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom moeten we zuinig omgaan met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en intensiveren.

Ad 3) concentratie van verstedelijking:

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.



Uitsnede uit de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2008)

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Het plangebied is hierop aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Het onderhavig plan, dat gericht is op conservering, sluit aan bij dit door de provincie Noord-Brabant geformuleerde uitgangspunt.

3.2.2 Ontwerp-Verordening Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In verband daarmee heeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie een overzicht gegeven van de provinciale belangen en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

Ook geeft de provincie aan hoe zij dit beleid wil realiseren. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: de planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

De Verordening Ruimte gaat onder andere in op de volgende onderwerpen:

- 1 stedelijke ontwikkeling (begrenzing van bestaand stedelijk gebied);
- 2 programmering wonen en (middel-) zware bedrijventerreinen;
- 3 begrenzing ecologische hoofdstructuur (EHS);
- 4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling; ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij.

Met name onderwerp 3 heeft zijn weerslag op het plangebied.

Ad 3) De provincie streeft naar het behoud en de ontwikkeling van een netwerk van robuuste natuurgebieden met goede ecologische verbindingen. Om dit belang te realiseren hanteert de provincie het instrument van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het deel van een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS):

- strekt uitsluitend tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
- is niet voorzien van een bestemming die activiteiten mogelijk maakt welke significant negatieve effecten zullen of kunnen hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
- stelt regels ter voorkoming van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden.

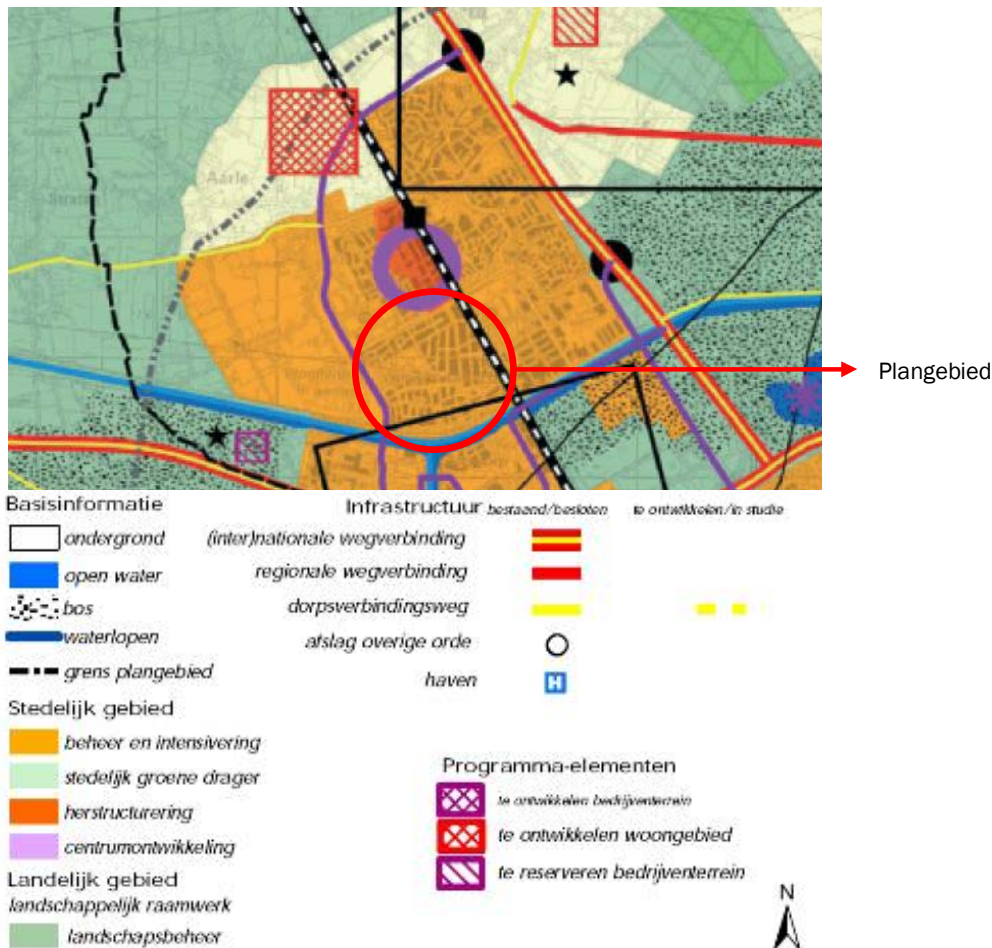
Het gebied langs het Wilhelminakanaal is in de ontwerp-Verordening Ruimte aange-merkt als EHS. Dit gebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan beschermd door middel van de bestemming 'Natuur' met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningenstelsel.

3.2.3 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In het Uitwerkingsplan, dat door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 maart 2005 is vastgesteld, is op basis van de 'lagenbenadering' in beeld gebracht waar ruimte gevonden kan worden voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn vastgelegd en beschreven in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de periode tot 2020. Het bestaand stedelijk gebied vervult in het Uitwerkingsplan een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, dat in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangeduid als gebied voor 'beheer en intensivering'. In deze gebieden is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.



Het planvoornemen betreft (her)ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Dit voornemen past in principe binnen de beleidsuitgangspunten van het uitwerkingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

Op 9 september 2004 heeft de gemeenteraad van Best 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.

Gelet op de structuur, de infrastructuur en het buitengebied, zullen in de gemeente Best de meeste ontwikkelingen zich voordoen binnen de bebouwde kom. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woon- en werkgebieden in de toekomst intensiever gevuld. Op de veranderde woningvraag moet worden ingespeeld door strategische nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad.

3.3.2 Woonvisie

Algemeen

In november 2008 is de Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2004. In de Woonvisie 2008 wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. Op sommige thema's zijn de veranderingen dermate ingrijpend dat nieuw beleid nodig is; deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2008. Bij andere thema's kan worden volstaan met een kleine wijziging ten opzichte van het voorgaande beleid. Met name senioren zijn een belangrijke doelgroep van beleid.

Starters

In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college ten behoeve van starters en senioren, voldoende betaalbare huur- en koopwoningen wil bouwen in alle wijken van Best. Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Van de op dit moment aanwezige betaalbare voorraad (1000 goedkope woningen en 2500 sociale huurwoningen, gedeeltelijk elkaar overlappend) worden er ongeveer 250 doorgerekend aan starters. Resteert een restvraag van 750 betaalbare woningen. Gedeeltelijk ingevuld met 200 te realiseren goedkope koopwoningen en dus nog 550 betaalbare huurwoningen (hetzij in nieuwbouw, hetzij via doorstroming).

Ouderen

Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Best moet zowel 'ouderenproof' als 'gehandicaptenproof' zijn. Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuishwens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Deze levensloopbestendige woningen moeten zich bevinden in alle wijken van Best.

De ontwikkelingen op het gebied van Wonen-Zorg-Welzijn gaan snel.

Bijvoorbeeld op het gebied van zorgarrangementen, financiering, schaalvergroting en –verkleining bij zorgaanbieders. Maar ook ontwikkelingen die de zelfredzaamheid van mensen bevorderen (domotica, mantelzorg, sociale netwerken). De snelheid vergt van de gemeente een flexibele houding en snel inspelen op veranderende omstandigheden. De gebouwde omgeving, de fysieke infrastructuur, kan deze veranderingen moeilijk bijhouden.

Conclusie

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met:

- zelfredzaamheid bevorderen;
- zo ‘gewoon’ mogelijk;
- vraaggestuurd realiseren van specifieke woonvormen.

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap staat de gemeente open voor initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid (doelgroepenbeleid) en streeft ernaar in de komende jaren enkele tientallen kavels voor zelfrealisatie uit te (laten) geven. (C)PO is géén doel op zich; initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid en die eerder onder ‘consumentgericht’ bouwen vallen kunnen ook gehonoreerd worden.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame ontwikkelingen kan uiteen vallen in drie gedeelten:

- 1 Informatie aan burgers over duurzame maatregelen die voor henzelf een verbetering kunnen inhouden.
- 2 Bevorderen duurzame bouwmethoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw (bijvoorbeeld eisen van integrale toegankelijkheid) door opname in bouwplantoetsing.
- 3 Het volgen van ontwikkelingen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen om te bepalen of opname in de bouwverordening nuttig en/of om de informatie aan bewoners en bedrijven op peil te houden.

3.3.3 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 wegcategorisering 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 wegcategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen. De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkcijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'. Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Wilhelminadorp valt onder 'de rest bebouwde kom'.

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

Een stroomweg is primair gericht op het verwerken van continu stromend en doorgaand verkeer met relatief hoge snelheid. Over het algemeen betreft het hier het auto(snel)wegennet in Nederland. Over het algemeen liggen deze wegen in Nederland enkel buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid is over het algemeen 120 of 100 km/uur. Op het grondgebied van Best zijn de rijkswegen A2 en A58 stroomwegen.

Gebiedsontsluitingswegen zijn er enerzijds op gericht om het verkeer zo snel mogelijk op het stroomwegennet te krijgen, anderzijds dienen zij om gebieden als woonwijken en bedrijventerreinen en dergelijke vlot te ontsluiten. De maximumsnelheid is binnen de bebouwde kom 70 of 50 km/uur. Binnen de categorie gebiedsontsluitingswegen is er onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen type I en type II. Binnen de bebouwde kom is het verschil tussen type I en type II het beste zichtbaar aan de maximumsnelheid (type I 70 km/uur, type II 50 km/uur). De Willem de Zwijgerweg en de Ringweg zijn in het GVVP aangeduid als 'gebiedsontsluitingsweg type II'.

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 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. Voor een erftoegangsweg type I kan echter ook een maximumsnelheid van 50 km/uur gelden. In Wilhelminadorp is alleen de Koningin Juliana-weg aangeduid als erftoegangsweg type I. Alle overige wegen binnen de wijk vallen onder de erftoegangswegen type II.

3.3.4 Welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Wilhelminadorp worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de buurten. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Best is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om welstandseisen voor dakkapellen en erfafscheidingen. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar het rapport 'Welstand met beleid' van de gemeente Best.

3.3.5 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 door:

- 1 het aangeven van doelstellingen en uitgangspunten van het beleid;
- 2 het ontwikkelen van kwalitatieve en kwantitatieve richtlijnen voor de verschillende categorieën groenvoorzieningen;
- 3 het bieden van een toetsingskader aan burgers.

Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De algemene beleidsuitgangspunten zijn:

- het groene imago van de gemeente Best behouden en versterken;
- aandacht hebben voor het welbehagen en welbevinden van de inwoners van de gemeente Best.

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 i.c. 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?).

Ad 1) Voortzetting van de aanleg van groene randen om nieuwe uitbreidingsgebieden is gewenst. De bestaande omzomingen moeten worden versterkt en zonodig worden aangevuld. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de groene poorten van het bestaande landschap gebruikt als verbinding tussen bestaand en nieuw landschap en als verbindend element tussen wonen, recreatie en natuur.

Bomen hebben grote waarde voor Best. Niet alleen voor wat betreft de individuele en/of monumentale boom, maar ook als structuur. Best onderkent vijf niveaus van bomenstructuur hiervoor.

- Ad 2) Omdat in een beperkt beschikbare ruimte veel functies en activiteiten naast en tegelijkertijd afgewikkeld dienen te worden, worden er hoge eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. In eerste instantie wordt deze inrichting vooral afgestemd op een functionele afhandeling/verdeling waarbij kwaliteit door het gebruik van typische materialen wordt toegevoegd. Een daadwerkelijk kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte begint echter al in een vroeg stadium: het plan-ontwikkelstadium. Door de synergie op te zoeken tussen ontwerp en beheer en v.v. kan men een openbare ruimte creëren die duurzaam en efficiënt in stand gehouden kan worden en die voldoet aan de functionele basiseisen voor gebruik.
- Ad 3) Met een beheerplan wordt invulling gegeven aan de opdracht de functionaliteit en de kwaliteit van de structuur duurzaam in stand te houden. Hierbij wordt aandacht besteed aan klein en groot onderhoud, aan intensief, semi-intensief en extensief onderhoud (zogenoemde gedifferentieerd onderhoud), aan vervangingsprogramma's en de reservering van hiertoe benodigde financiële middelen.

De gemeente Best besteedt veel aandacht en middelen aan de openbare ruimte. De gemeente oogt groen en is zeer goed onderhouden. Echter in het beheer en onderhoud van het openbare groen ligt het accent op instandhoudingsbeheer waarbij de kwaliteit van de in stand te houden ruimtes (door ouderdom bijvoorbeeld) wel eens te wensen overlaat.

Voor de buurt Wilhelminadorp zijn de sterktes en zwaktes van de groenstructuur bestudeerd. Hieruit is een omvormingsvoorstel opgesteld. Hieronder wordt verwoord wat dit voorstel behelst:

- bij het herstraten van de woonerven het totale profiel reconstrueren waarbij overtollige voorzieningen als snippergroen en bloembakken gereduceerd of verwijderd worden;
- het herzien van de locaties van de speeltoestellen, voornamelijk op pleintjes in het zuidwestelijke deel van deze wijk;
- het Wilhelminaplein inrichten als plein met een duidelijke bomenstructuur en hoogwaardig terreinmeubilair;
- de zuidrand van de wijk op een natuurlijke manier opentrekken;
- de beplanting onder de Oude Kastanjelaan verwijderen;
- de westrand verfraaien met losse boomgroepen;
- het verplanten van de bomen langs het fietspad (onderbreken van de strakke lijnen);
- langs de spoorzone het herstellen van de oude laanstructuur met eiken;
- het renoveren van enkele entrees naar Wilhelminadorp;
- het sociaal onveilige groen vervangen door lage beplantingen.

Bovenstaande maatregelen zijn zonder meer mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.6 Beleidsplan WMO 2008-2011

Maatschappelijke ondersteuning is in de Wmo gedefinieerd in 9 prestatievelden. In het Beleidsplan WMO 2008-2011 worden deze prestatievelden nader uitgewerkt op grond van de situatie in de gemeente Best. Met name prestatieveld 1 is van belang voor het plangebied. In de beschrijving van prestatieveld 1 worden initiatieven in de beleidsterreinen integrale wijkontwikkeling en accommodaties genoemd. Hierbij komen mogelijke aanpassingen of realisatie van voorzieningen in Bestse wijken en buurten in beeld. Deze initiatieven sluiten goed aan bij het gestelde onder 3.3.1.

4 Beschrijving toekomstige situatie

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de (gewenste) toekomstige situatie in het plangebied. Deze beschrijving vormt een afgeleide van het vigerende beleid (hoofdstuk 3) en de bestaande situatie (hoofdstuk 2).

Het is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Immers, doordat de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied nog stammen uit de jaren '50 van de 20^{ste} eeuw, zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd. Te denken valt aan bedrijven die zijn beëindigd en waar nu alleen nog wordt gewoond, de incidentele bouw van nieuwe woningen, et cetera. Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van deze vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 4.2).

Naast het vastleggen van de bestaande situatie (conservering) wordt ook voorzien in één nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling wordt besproken in paragraaf 4.2.

4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan is (overwegend) een beheerplan. De bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Dit betekent overigens niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige), ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, (her)inrichting van de openbare ruimte en dergelijke zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

4.2 Ontwikkelingen

Aan de Korenbloem kunnen, middels een afzonderlijke procedure, twee nieuwe woning worden gerealiseerd.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet alleen wordt gekeken naar beleidsaspecten (H3) en nieuwe ontwikkelingen (H4), maar ook naar verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten.

In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de Wgh is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 meter aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft het aspect geluid geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is in nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk met uitzondering van de locatie aan de Korenbloem waar de realisatie van een woning mogelijk is.

Korenbloem

Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Korenbloem is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van het maximale geluidbelasting aan de gevel van de nieuwe woning. In bijlage 1 is het akoestisch onderzoek opgenomen.

Geconcludeerd kan worden ter plaatse van het grens het plangebied aan de Korenbloem :

- sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

- de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de wet Geluidhinder alleen ten gevolge van de Meckelenburgweg overschreden wordt;
- bij een bouwvergunning aangetoond moet worden dat aan de eisen van het bouwbesluit, zijnde een binnenniveau van 33 dB voldaan wordt.

Als algehele conclusie kan daarom gesteld worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de betreffende locatie.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat bij een nadere invulling van het bestemmingsplan voor dit plangebied in de toekomst opnieuw een akoestisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden waaruit blijkt of al dan niet voldaan wordt aan de wet geluidhinder en het bouwbesluit.

5.1.2 Spoorweglawaai

Ten aanzien van spoorweglawaai geldt dat er wettelijke geluidszones zijn vastgesteld waarbinnen bij nieuwe situaties aandacht dient te worden geschonken aan dit railverkeerslawaai. In het Besluit Geluidhinder Spoorwegen is de breedte van de geluidszone langs het traject 's-Hertogenbosch-Eindhoven bepaald op 800 meter.

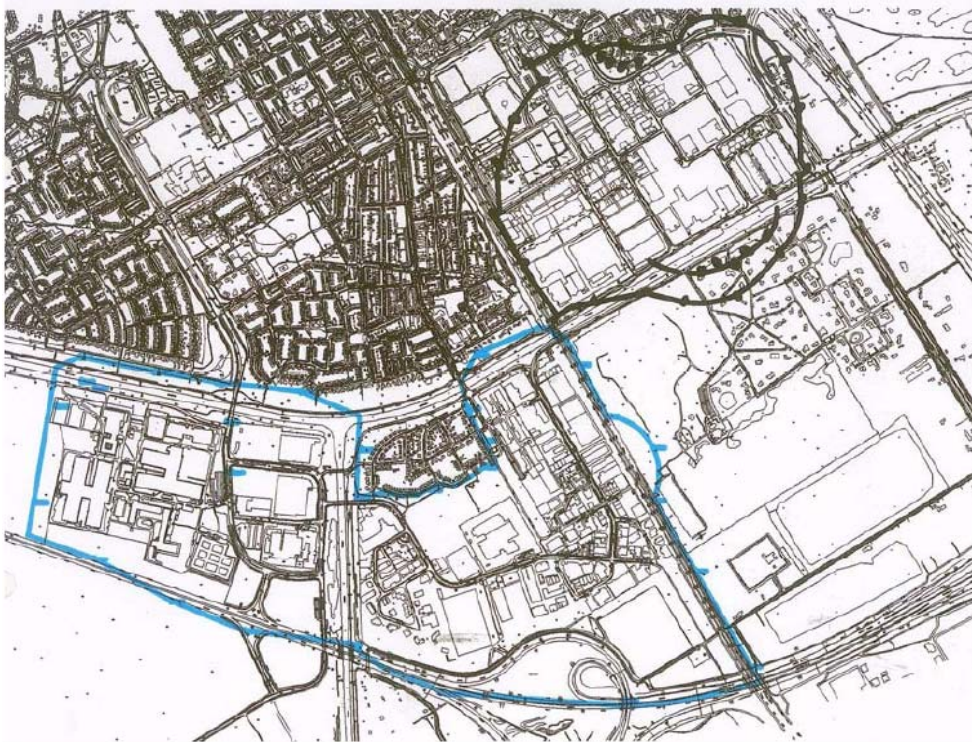
Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt, waarin de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) langs bestaande, gezoneerde spoorwegen mogelijk wordt gemaakt, is er sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Als wettelijke grenswaarde geldt in nieuwe situaties een etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau van 55 dB voor woningen en 53 dB voor andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor nieuwe woningen langs de bestaande, gezoneerde spoorwegen kan een grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 68 dB (uiterste grenswaarde). Dit sluit aan op het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Best.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt binnen de onderzoekszone (800 m) van de spoorweg. Derhalve heeft het aspect geluid geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek naar spoorweglawaai niet noodzakelijk.

5.1.3 Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied liggen de industrieterreinen Breeven en Heide. Dit zijn gezoneerde bedrijventerreinen. Rond elk industrieterrein ligt een 50 db(A) contour. Een dergelijke contour houdt in dat alle op het industrieterrein gevestigde bedrijven samen een geluidsbelasting mogen veroorzaken van maximaal 50 dB(A). De zuidelijke rand van het plangebied, nabij de het Dijkpad en de Kanaaldijk is gelegen binnen de 50 dB(A) contour. Er liggen echter geen woningen in de 50 db(A) contour. Derhalve heeft het aspect geluid geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek naar Industrielawaai niet noodzakelijk.



Ligging 50 db(A) contour van industrieterrein Heide en Breeven (bron: gemeente Best)

5.2 Externe veiligheid

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is in juli 2009 door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (kenmerk: 197829).

Uit de quickscan is gebleken dat de volgende risicobronnen van belang zijn voor het plangebied:

- De spoorlijn Boxtel – Eindhoven.

— Twee hogedruk aardgastransportleidingen en een defensieleiding.

De hierboven vermelde risicobronnen worden in het onderzoek van Oranjewoud nader onderzocht.

5.2.1 Vervoer gevaarlijke stoffen over spoorlijn

In de rapportage is een berekening opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Uit de berekening blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen een plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} per jaar geeft van circa 14 meter. Deze contour reikt niet tot kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het plangebied. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor het plangebied.

Daarnaast is het groepsrisico in beeld gebracht. De f/N-curve toont aan dat het groepsrisico voor de huidige ruimtelijke situatie boven de oriëntatiewaarde ligt. In de cRVgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Vanuit de 'circulaire' dient aandacht aan de verantwoording gegeven worden wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

5.2.2 Hogedruk aardgastransportleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgasleidingen en K1, K2, K3- vloeistofleidingen) door buisleidingen is omschreven in de Circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen' uit 1984 en de circulaire 'bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2, en K3 categorie' uit 1991. In deze circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. De toetsingsafstand van één leiding toont een overlap met diverse woningen. Vanuit de regelgeving van de Circulaire van 1984 heeft dit voor de bestaande situatie geen consequentie. Officieel geldt de Circulaire voor ruimtelijke besluiten die bebouwing toestaan.

Op dit moment is het beleid voor hogedruk aardgasleidingen en K1, K2, K3- vloeistofleidingen sterk in beweging. In een brief naar de Tweede Kamer is bekendgemaakt dat het Rijk voornemens is het beleid voor deze buisleidingen te laten aansluiten bij de systematiek zoals deze thans geldt voor het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Momenteel is dit beleid nog niet geheel uitgewerkt en van kracht, dus is de Circulaire uit 1984 nog rechtsgeldig.

Vooruitlopend op het nieuwe beleid is door de Gasunie in 2008 een PR 10^{-6} berekening uitgevoerd voor de gasleidingen, welke resulteerde in een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Wijzigingen in de rekenmethodiek sluiten nu een grotere PR 10^{-6} contour voor de

12'leiding niet uit. De ligging strekt volgens verwachting niet tot buiten de belemmeringenstrook.

In de kamerbrief ten aanzien van het nieuwe beleid voor buisleidingen wordt de verantwoordingsplicht aangekondigd. De hierbij te beschouwen gebieden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Leiding-nummer	Diameter (inch)	Ontwerpdruk (bar)	Belemmerde strook ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (m)	1% letaliteitgrens * (m)	100% letaliteitgrens ** (m)
Z-510-28	6	40	4	70	50
A-525-02	12	66,2	5	170	80

* De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m²-contour) is de uiterste grens waarbinnen de beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van de bebouwing inclusief bewoning.

** Binnen de 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour) is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand bijdraagt aan een verhoging van het GR.

Uitgaande van de druk van de grootste leiding betreft het inventarisatiegebied (invloedsgebied) 170 meter. Berekeningen voor het groepsrisico kunnen momenteel alleen door de Gasunie worden uitgevoerd, en enkel voor nieuwe ontwikkelingen. Omdat voor dit bestemmingsplan sprake is van een bestaande situatie kan het groepsrisico niet worden berekend. Gelet op het huidige beleid en de daarbij behorende toetsingsafstand uit de circulaire van 1984 en de afstand tot het plangebied is een ruimtelijke onderbouwing wel benodigd.

Om te anticiperen op het toekomstig beleid komt deze onderbouwing aan de orde in de verantwoordingsplicht.

5.2.3 Verantwoordingsplicht

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Met de verantwoordingsplicht worden betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid voor de maatschappij als geheel voldoende gewaarborgd wordt. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident. Deze afweging is kwalitatief van aard en richt zich op aspecten als de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een beheersplan. Aangezien geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zal het groepsrisico niet veranderen. Desondanks zijn in de rapportage de elementen van de verantwoordingsplicht aangedragen, aangezien het plangebied binnen verschillende invloedsgebieden ligt. Er dient bij het

doorlopen van de verantwoordingsplicht in ieder geval aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- Verbeteren van de bluswatervoorzieningen,
- Verbeteren van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de ontvluchtingmogelijkheden.

In de rapportage van Oranjewoud zijn beide aspecten nader onderbouwd. In de rapportage zijn tevens aandachtspunten opgenomen waarbij rekening kan worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer 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 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zonder ontwikkelingen, is toetsing aan de grenswaarde niet noodzakelijk.

Door de gemeente Best is daarnaast een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor het plangebied, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zonder ontwikkelingen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het 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 aan de 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 zijn 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 (3 % van de grenswaarde) per etmaal en voor een korte afstand (300 m) van een snelweg en (50 m) van een provinciale weg of een drukke weg. Uitzondering op de toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen 100 m van de snelweg worden gerealiseerd.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

5.4.1 Agrarische bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor het plan.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd.

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Blijkens het vigerende bestemmingsplan, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving:

categorie	Adres	Milieu-categorie	Indicatieve afstand tot hindergevoelige functie (meter)
Benzineservicestation zonder LPG	Willem de zwijgerweg	2	30
Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	Koningin Julianaweg-Zuid 2	2	30
Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	Koningin Julianaweg-Zuid 4	2	30
Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	Koningin Julianaweg 17	2	30
Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	Koningin Julianaweg 19	2	30
Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	Wilhelminaplein 4	2	30
Buurt- en clubhuizen	St. Jozefstraat 1	2	30

De bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 kunnen in principe overal in het plangebied worden toegestaan. Vanuit deze bedrijven is hinder naar omliggende woningen over het algemeen eenvoudig te voorkomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in deze categorieën derhalve direct toegestaan.

Ook de bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. De activiteiten van deze bedrijven zijn door middel van de milieuvergunning/-regelgeving zodanig ingeperkt dat de hinder richting de omliggende woningen beperkt blijft. Door ter plaatse van deze bedrijven een aanduiding op te nemen zijn hier, naast de algemeen toegestane bedrijvigheid in categorie 1 of 2, de huidige bedrijven toegestaan.

5.5 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een onderzoek niet noodzakelijk.

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De ontwikkeling aan de Korenbloem wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan. Voor deze locatie zal in het kader van het wij-

zigingsplan nog een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Gezien het feit dat de gronden altijd in gebruik zijn geweest als tuin ligt het niet in de lijn der verwachting dat de bodem verontreinigd zal zijn.

5.6 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp' is een beheerplan, waarbij slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit betekent dat aan de waterhuishoudkundige situatie niets zal veranderen. In de nabije toekomst zal in Wilhelminadorp wel een afwateringsstructuur worden aangelegd welke afgekoppeld hemelwater zal afvoeren.

Bij eventuele herontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Waterschap De Dommel. In het gemeentelijk beleid worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het beleid van het waterschap. Eén van de voorwaarden is dat in principe hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Dit houdt in dat het water niet versneld afgevoerd mag worden naar het oppervlaktewater, door zoveel mogelijk water vast te houden in het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door regenwater op te vangen in een retentiebuffer en/of te infiltreren in de ondergrond. In het plangebied moet tenminste een bui met een herhalingsstijd van $T=10$ kunnen worden geborgen. Daarnaast mag een bui met een herhalingsstijd van $T=100$ geen wateroverlast veroorzaken.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

5.7.2 Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor

natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000 gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

De wijk 'Wilhelminadorp' maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

5.7.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

In voorliggend (conserverend) bestemmingsplan is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij beschermde soorten in het geding kunnen zijn. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

5.7.4 Nieuwe ontwikkelingen

De Flora en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

De gronden aan de Korenbloem die van functie kunnen veranderen zijn in gebruik als tuin. Het gebied vervult mogelijk een functie als leefgebied van algemene soorten zoogdieren (mol, spitsmuis en veldmuis) en als foerageergebied voor egels en vleermuizen. Het gebied vormt geen onderdeel van een migratie route van vleermuizen en is door het huidige gebruik ongeschikt als leefgebied voor amfibieën. In het plangebied kunnen broedvogels aanwezig zijn, maar deze mogen tijdens het broedseizoen niet worden gestoord. Broedvogels worden niet verstoord indien werkzaamheden buiten het broedseizoen starten. Van kans op het verstoren van beschermde natuurwaarden door de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor realisatie van een woning.

5.7.5 Conclusie

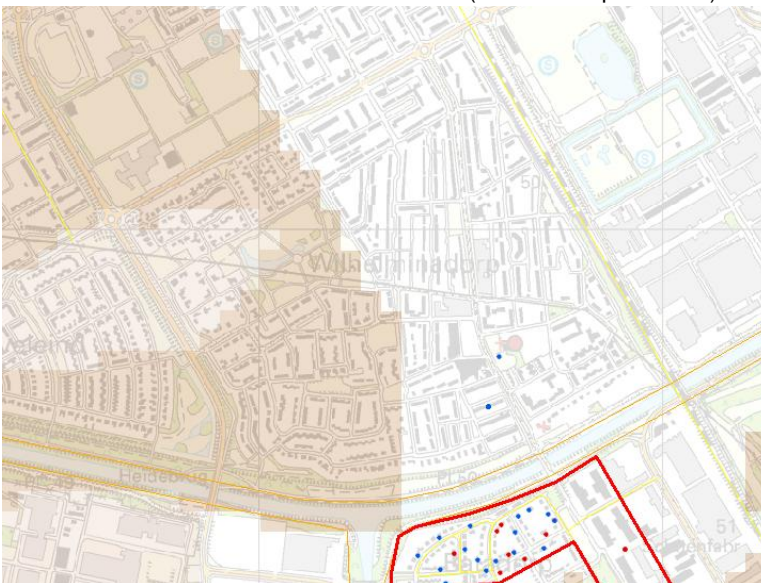
Nabij de bebouwde kom liggen geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Daarnaast zijn externe effecten op Natura 2000-gebieden en natuurgebieden alsmede effecten op beschermde flora en fauna niet te verwachten,

daar met uitzondering van een perceel aan de Korenbloem wezenlijke ontwikkelingsmogelijkheden in het voorliggende conserverende bestemmingsplan ontbreken. Ook voor de locatie aan de Korenbloem vormt de Flora- en faunawet geen beletsel voor realisatie van een woning. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit natuurwetgeving te verwachten.

5.8 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten aangeduid. In het plangebied komen 2 MIP (Monumenten Inventarisatie Project) panden voor. Deze panden zijn aangeduid als 'historisch waardevolle bouwkunst'.

— De rooms-katholieke H. Antoniuskerk (Wilhelminaplein 159).



Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart

Bescherming van deze panden is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. De in het plangebied aanwezige beschermde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding ter signalering. In de regels bij het bestemmingsplan is geen planologische bescherming opgenomen, omdat bescherming al is vastgelegd in de genoemde Monumentenwet 1988 en gemeentelijke monumentenverordening.

5.9 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden, waarmee de bescherming van het archeologisch erfgoed is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk),

een bescherming moeten bieden aan waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Op grond van de monumentenwet 1988 dient voor iedere bodemingreep, boven de 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De wet maakt het mogelijk om deze grenzen, wetenschappelijk onderbouwd, aan te passen. Dit kan veel onnodig en kostbaar onderzoek voorkomen.

5.10 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de rink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn twee gasleidingen gelegen. Eén met een diameter van 12 inch en een druk van 66,2 bar en een gasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 meter. Deze leidingen leveren geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Ten aanzien van deze leidingen is een dubbelbestemming opgenomen.

Over het plangebied loopt tevens een 150 kV-hoogspanningverbinding. Ook deze leiding levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Ook voor deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen.

5.11 Overige zonering

Het planvoornemen betreft een beheerplan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een zone, waarvoor de volgende de regelingen gelden:

- Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
- Instrument Landing System (ILS); en
- Radarverstoringsgebied.

Deze regelingen zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Echter gezien de hoogte van de beoogde bebouwing zijn er ten aanzien van deze regelingen geen belemmeringen te verwachten. Het plangebied is ook niet gelegen in een invliegfunnel van vliegveld Welschap (Eindhoven).

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Wilhelminadorp in de kern Best.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bedrijven, overeenkomend met milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Als ondergeschikte functie is ook productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

Ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.2 Bedrijf – Nutsbedrijf

De tot ‘Bedrijf – Nutsbedrijf’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

6.2.3 Centrum

De winkels en horecavestigingen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Centrum. Er is gekozen voor een globale bestemming zodat binnen de aangegeven gebieden ruimte is voor uitwisseling van functies. Horecavestigingen zijn alleen ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ toegestaan. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.4 Cultuur en ontspanning

De tot ‘Cultuur en ontspanning’ bestemde gronden zijn bedoeld voor een dansschool aan de Professor R. Regoutstraat 67. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

6.2.5 Groen

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

De aanwezige kinderboerderij op het perceel Prinses Beatrixstraat is middels een aanduiding op de verbeelding vermeld.

6.2.6 Maatschappelijk

De tot ‘Maatschappelijk’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwblokken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

6.2.7 Natuur

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.

Voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist.

6.2.8 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de doorgaande wegen, zoals de Ringweg' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.9 Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is ruimte voor woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen' zijn garageboxen toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de in de planregels opgenomen maatvoering.

6.2.10 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen inclusief beperkte vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven alsmede bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Binnen de bestemming zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw en bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw. Verder is een ontheffing opgenomen voor het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

6.2.11 Leiding – Gas

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geeft aan waar in het plangebied planologisch relevante gasleidingen gelegen zijn. Voor het bouwen in deze gebieden gelden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten. Verder geven de planregels aan dat bouwen, met ontheffing, rondom de gasleiding plaatsvindt na overleg met de leidingbeheerder.

6.2.12 Leiding – Hoogspanningsverbinding

De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' geeft aan waar in het plangebied planologisch relevante hoogspanningsverbindingen gelegen zijn. Voor het bouwen in deze gebieden gelden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten.

Verder geven de planregels aan dat bouwen, met ontheffing, rondom de hoogspanningsverbinding plaatsvindt na overleg met de leidingbeheerder..

6.2.13 Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Voordat een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) bouwvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht.

Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen van een ontheffing afhankelijk gemaakt. Voor andere zaken dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.3 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn alle regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied. Deze gebiedsaanduiding valt samen met andere bestemmingen maar is niet aan te merken als een dubbelbestemming.

7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Financieel

Op grond van artikel 6.12 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het sinds 1 juli 2008 verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvlak of fasering niet nodig is;
- het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het betreft hier in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, met uitzondering van de kosten voor planvorming, geen kosten verbonden. Er is daarom geen noodzaak voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010' is conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 15 september 2009 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van het Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie en Enexis B.V. ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 4 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Nota inspraak en overlegreacties Bestemmingsplan Wilhelminadorp 2010' samengevat. In deze nota, die als bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de nota ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010' heeft in de periode van 23 december 2009 tot 3 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de ter inzage legging is op 22 december 2009 gepubliceerd in Groeiend Best en aangekondigd in de Staatscourant. Op 12 januari 2010 is een herinnering van de ter inzage legging gepubliceerd in Groeiend Best.

Gedurende de termijn van ter inzage legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Best. In bovengenoemde periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek
locatie Korenbloem

Bijlage 2

Vaststellingsbesluit