



NOTA VAN UITGANGS- PUNTEN

PLANGEBIED
DE BOOMGAARD
TE BEST

DECEMBER 2022



VOORWOORD

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg, ligt Het plangebied De Boomgaard. Volgens het vigerende bestemmingsplan komt het plangebied De Boomgaard in aanmerking voor herontwikkeling. Daarin is aangegeven dat het bedrijfsperceel aan de Oranjestraat 89 en de 'groene' percelen daaromheen (met een bestemming als 'Groen', 'Bos' en 'Agrarisch') kunnen worden ingevuld met woningbouw.

**BESTAAND STEDELIJK GEBIED
IN BEST, OMSLOTEN DOOR DE
WEGEN ZOMEREIK,
ORANJESTRAAT EN
BOSSEWEG/OUDE RIJKSWEG EN
DE WILG**

De gemeente heeft bij zo'n ontwikkeling een belangrijke rol. Zij draagt zorg voor een goede ruimtelijke ordening en streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar burgers. Om de voorgaande punten te kunnen verwezenlijken en gemeentelijke kaders mee te geven voor een ontwikkeling binnen het plangebied De Boomgaard is deze concept Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (Hierna: Nota) opgesteld.

In de Nota wordt onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten voor bijvoorbeeld stedenbouw en programma en randvoorwaarden voor bijvoorbeeld water en lucht. Op basis van deze Nota kan de ontwikkelaar zijn planvoorstel (verder) uitwerken. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit deze Nota en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

INHOUDSOPGAVE

1. HET PLANGEBIED

- 1.1 BEGRENZING
- 1.2 EIGENDOMSITUATIE & KOSTENVERHAAL
- 1.3 KENMERKEN & BIJZONDERE ELEMENTEN
- 1.4 PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

2. UITGANGSPUNTEN

- 2.1 PROGRAMMA
- 2.2 STEDENBOUW
- 2.3 VERKEER (ONTSLUITING & PARKEREN)
- 2.4 OPENBARE RUIMTE EN SPELEN
- 2.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & GROEN
- 2.6 DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG BOUWEN
- 2.7 HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

3. RANDVOORWAARDEN

- 3.1 BRAINPORT PRINCIPES
- 3.2 LUCHTKWALITEIT
- 3.3 GELUID
- 3.4 GEUR
- 3.5 BODEM
- 3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE
- 3.7 FLORA EN FAUNA
- 3.8 EXTERNE VEILIGHEID
- 3.9 WATER
- 3.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

BIJLAGEN

1. HET PLANGEBIED

IN DIT HOOFDSTUK WORDT
BESCHREVEN WAT VOOR KENMERKEN
HET PLANGEBIED DE BOOMGAARD
KENT. HIERBIJ WORDT INGEGAAN OP:

- BEGRENZING
 - EIGENDOMSSITUATIE &
KOSTENVERHAAL
 - KENMERKEN & BIJZONDERE
ELEMENTEN
 - PARTIËLE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN
-

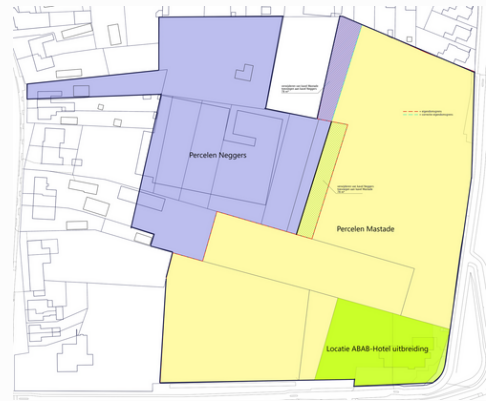
1.1 Begrenzing

Het plangebied De Boomgaard ligt in het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg. In het noorden van het plangebied ligt de Ringweg en in het oosten de rijksweg A2. Het terrein 'De Boomgaard' is in totaal ca. 4 ha groot.



1.2 Eigendomssituatie & kostenverhaal

Het plangebied De Boomgaard is voor het grootste gedeelte in eigendom van Mastade. Daarnaast is een gedeelte van Het plangebied in eigendom van derden. Alle gronden binnen het plangebied De Boomgaard dienen meegenomen te worden voor een integrale planontwikkeling. Daarbij is op deze plangebied faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelde partij(en).



1.3 Kenmerken & bijzondere elementen

Risicobron Rijksweg A2

De afstand van het plangebied De Boomgaard tot de Rijksweg A2 bedraagt ca. 50 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is daarom relevant voor woningbouwontwikkeling. Het plangebied De Boomgaard is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risico-contour, dus dit vormt geen belemmering. Omdat het plangebied wel binnen 200 meter afstand is gelegen van de Rijksweg A2, moet een kwalitatieve risicoanalyse worden gemaakt om de hoogte van het groepsrisico vast te stellen, zowel voor als na voorgenomen plannen. Het groepsrisico moet worden verantwoord en de Veiligheidsregio zal dienen te adviseren. Het is daarbij niet toegestaan bouwwerken te bouwen op de gronden van het gebied tussen de Rijksweg A2 en de 50-meter c.q. 100-meter-zonegrens, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de Rijksweg zelf.

Risicobron LPG-tankstation

Voor een tankstation aan Oranjestraat 95 in Best is een vergunning verleend voor de afgifte van LPG (← 500 m³/jaar). Het tankstation is volgens opgave reeds gesaneerd, maar de vergunning is niet ingetrokken. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de vergunde situatie, dan wel de vergunning wordt ingetrokken.

Het plangebied De Boomgaard ligt buiten de plaatsgebonden risico-contouren, dus deze contouren vormen geen belemmering. Er geldt een contour van 150 meter vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank. Als daarbinnen (beperkt) kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd, moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord. Ook dient de Veiligheidsregio een advies uit te brengen.

Bodem

Voor de percelen van de Bosseweg 45 (voormalig ABAB-kantoor) zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde woningbouwontwikkeling op de percelen van Oranjestraat 89 (verffabriek), rekening houdend met de aanwezige verontreinigingen, is in beginsel mogelijk. Aanvullend onderzoek moet inzichtelijk maken of er mogelijk aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het uitvoeren van een verkennend (asbest) bodem- onderzoek en risicobeoordeling wordt noodzakelijk geacht. Verwacht wordt dat een saneringsplan moet worden opgesteld en er dient rekening gehouden te worden met gebruiksbepalingen voor bepaalde terreindelen. Voor toepassing van een WKO-installatie en infiltratiesysteem is ook nader onderzoek benodigd.

F2 snelfietsroute

Aan de rand van het plangebied De Boomgaard staat de F2 snelfietsroute gepland. Het toekomstig verkeer vanuit De Boomgaard zal op een verkeersveilige manier de snelfietsroute dienen te kruisen.

1.4. Partiële herziening bestemmingsplan

Het plangebied De Boomgaard valt op dit moment binnen het vigerende bestemmingsplan Salderes 2010.

Het huidige gebruik van het plangebied betreft een bedrijfsterrein, parkeerterrein, bosgebied, paardenwei en braakliggend terrein. De huidige bebouwing betreft een loods, kantoorpand en diverse kleine opstallen. Het maaiveld is gedeeltelijk braak en gedeeltelijk verhard. Het gebruik van belendende percelen betreft wonen met tuin, bedrijven, tennisbaan en openbare weg.

Volgens het vigerende bestemmingsplan komt het plangebied De Boomgaard in aanmerking voor herontwikkeling. Daarin is aangegeven dat het bedrijfsp perceel aan de Oranjestraat 89 en de 'groene' percelen daaromheen (met een bestemming als 'Groen', 'Bos' en 'Agrarisch') kunnen worden ingevuld met woningbouw.

Voor het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling op het plangebied dient er een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt door het opstellen een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hierbij dient men rekening te houden met de eventueel naderende Omgevingswet, waarbij proces en inhoud kunnen verschillen ten opzichte van de huidige wetgeving Wet ruimtelijke ordening.

2. UITGANGSPUNTEN

IN DIT HOOFDSTUK WORDEN DE UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLANGEBIED DE BOOMGAARD BESCHREVEN. HIERBIJ WORDT INGEGAAN OP DE VOLGENDE VERSCHILLENDE THEMA'S:

- PROGRAMMA
 - STEDENBOUW
 - VERKEER (ONTSLUITING & PARKEREN)
 - OPENBARE RUIMTE EN SPELEN
 - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & GROEN
 - DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG BOUWEN
 - HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN
-



2.1 Programma

Woningbouwopgave

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft in 2019 een Woondeal gesloten met het Rijk en de provincie. In vervolg hierop hebben de gemeenteraden van de SGE-gemeenten begin 2022 het herijkte Afsprakenkader Wonen SGE vastgesteld. De gemeenten hebben hierin kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt voor de aanpak van de woningbouwopgave. Voor gemeente Best betekent dit de realisatie van 4.100 woningen in de periode 2019-2040. Een woningbouwontwikkeling op Het plangebied De Boomgaard draagt bij aan die inspanningsverplichting. Op regionale schaal, maar ook lokaal. Slechts over enkele plekken heeft de regio afspraken gemaakt om uit te breiden, denk hierbij aan Aarlesche Erven en Steegsche Velden. De overige benodigde woningen moeten binnen het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. De Boomgaard ligt binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied zoals die volgens provinciaal beleid en in de gemeentelijke Omgevingsvisie is gedefinieerd.

Inbreiding boven uitbreiding

Met woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt uiting gegeven aan het principe 'inbreiding boven uitbreiding'. Hiermee wordt het bestaande woongebied weliswaar intensiever gevuld, maar daardoor kan stedelijk groen op andere plekken in Best, maar vooral ook groen en natuur in het buitengebied gespaard worden. Dat is van belang voor binnenstedelijk ruimte voor beweging, spel en ontmoeting en past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Best.

Woningbouwbehoefte

In opdracht van het SGE heeft STEC Groep (juni 2021) de woningbehoefte voor de negen SGE-gemeenten in beeld gebracht tot 2040. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van huishoudensverdunding en vergrijzing het merendeel van de vraag uitgaat naar woningen voor kleinere (1- en 2-persoons)huishoudens; starters, alleenwonenden en senioren. Dat geldt zeker voor Best, waar de voorraad op dit moment vooral uit grondgebonden ééngzinswoningen bestaat. Er is geprognostiseerd dat in 2040, 30% van de inwoners van Best 65 jaar en ouder is. Hieruit volgt een groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen, zoals appartementen, die momenteel minimaal in Best aanwezig zijn. Het aantal locaties in Best dat in aanmerking komt voor grootschalige woningbouw is beperkt. Voor een deel kan de Stationsomgeving hierin voorzien. Het plangebied De Boomgaard is de andere plangebied waar een fors deel van de opgave kan landen.

Voor Best kan De Boomgaard kwalitatief bijdragen aan de ambities die de gemeente als comfortabele woongemeente uitdraagt; met een programma dat uit verschillende woningtypen en prijsklassen bestaat, gericht op diverse doelgroepen die nog onvoldoende keuze hebben binnen de bestaande voorraad.

De ontwikkelaar dient bij de planontwikkeling een nader gespecificeerde indicatie te geven in de woningtypen, de beoogde plek in het plangebied en de bij deze woningtypen bijhorende verwachte gebruiksvloeroppervlakte en (huur)prijscategorieën overeenkomstig de regionale begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven.

Het bouwen van betaalbare woningen staat ernstig onder druk. Dit noopt tot innovatie en creativiteit, zowel in bouwvorm als in financieringsmodel. Ook betekent dit dat beproefde koopconstructies onder voorwaarden voorstelbaar zijn. Bijvoorbeeld als woningen langdurig verbonden blijven aan de voorraad en als het uitsluitend gaat om woningen van een bepaalde woonkwaliteit (gebruiksklaar, oppervlakte, doelgroep, aantal kamers, etc.) en een oorspronkelijke v.o.n. prijs behorend tot de categorie betaalbaar.

Programmatische uitgangspunten

Waar de Woonvisie van de gemeente Best uitgaat van 38% sociaal (huur én koop), betreft het uitgangspunt voor Het plangebied De Boomgaard 60% betaalbaar, waarvan de helft (30%) sociale huur en de andere helft (30%) middeldure huur / koop.

- Blijvend betaalbaar
 - 60% betaalbaar. Waarvan 30% sociale huur (tot de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens) en 30% middeldure huur (tot EUR 1.000,= per maand) en/of middeldure koop (met een maximum vrij op naamprijs onder de NHG-grens zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld). Dit duurzaam aan de voorraad verbonden (minimaal 25 jaar), minimaal 40 m², huurprijs voor 1/2 van de sociale huurwoningen onder 2e aftoppingsgrens;
 - In het deel tussen sociaal en grens betaalbaar: evenwichtige verdeling over de prijscategorieën;
 - Maatschappelijk gebonden eigendomsconstructie toegestaan.
- Bouwen voor kleinere huishoudens/ doorstroming bevorderen
 - → 70% van de woningen voor deze categorie huishoudens;
 - Gestapeld en/of grondgebonden;
 - Bij voorkeur nultreden zodat ze ook geschikt zijn voor mensen met beperkingen en / of senioren
- Groenstedelijk woonmilieu
 - Zie kwaliteitscriteria en inspiratiekader Afsprakenkader wonen (Brainport Principes)
- Aandacht voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid
 - Geluid, externe veiligheid, hittestress, klimaatadaptatie;
 - Ontmoetings- en bewegingsgroen.

2.2 Stedenbouw

Best 2040 - een dorp van formaat

Voor de locatie De Boomgaard is een mix van grondgebonden en gestapelde woningen beoogd. Een uitgangspunt hierbij is een eigen, bijzondere groenstedelijke identiteit met parkeren op afstand van de woningen. De directe leefomgeving rondom de woningen komt zonder de reguliere auto-dominantie op een aanmerkelijk hoger plan te staan. De woningen op de begane grond zijn daarbij bijzonder. Er is geen sprake van traditionele tuinen met hoge erfafscheidingen maar van kleinere private buitenruimtes die gelegen zijn in een bos- of parkachtige omgeving die deel uitmaakt van de openbare ruimte of beheerd wordt door bijvoorbeeld een gemeenschappelijke VVE.

Er is bij de planontwikkeling in de regel voldoende openheid tussen de gebouwen. Bij het parkwonen is een interessant spel van open en dicht aan de orde met verschillende kwalitatieve buitenruimten. Aan de rand van het plan (Bosseweg – Wilg) komt een gelijkmatige opbouw van bouwhoogtes vanuit de wijk in de richting van de hoek Bosseweg – Wilg. De gebouwen passen qua materialisering en beeldkwaliteit binnen de opgave van een stedelijke verdichting, maar sluiten anderzijds aan bij de dorpse omgeving.

Met de interne projectgroep heeft de ontwikkelaar afstemming over de te behalen kwaliteitseisen van de ruimtelijke organisatie en inrichting. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt verder invulling gegeven aan het architectonisch-stedenbouwkundig concept en de toegepaste architectuur. Daarnaast is overleg met het coördinatieteam van de SGE benodigd om instemming te krijgen vanuit de regio.

Compact bouwen sluit qua product goed aan bij de behoefte en financiële capaciteit van de beoogde doelgroepen van beleid

In 2020 heeft de gemeente Best een QuickScan naar de lokale woningmarkt uitgevoerd. In 2021 hebben de SGE-gemeenten een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. In Best is sprake van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. Het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Daarbinnen zien we dat met name de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder het leeuwendeel van de groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens voor hun rekening neemt. Het aandeel kleine huishoudens overtreft in 2040 zelfs het aandeel gezinnen. In de huidige woningmarkt zien we ook dat jongeren, alleenstaanden met een kleine portemonnee en starters op de woningmarkt weinig kans van slagen hebben.

Daar wil de gemeente iets aan veranderen. Door het aanbieden van de juiste woningen kunnen deze doelgroepen ook slagen op de woningmarkt en kan Best deze doelgroepen behouden binnen de dorpsgrenzen.

Compact bouwen maakt betaalbaar wonen mogelijk en geeft ruimte voor een groene omgeving

Er ligt een uitdaging om de woningvoorraad in Best beter aan te laten sluiten op de groeiende vraag naar woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Eén van deze uitdagingen zijn de alsmaar stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor meer druk komt te liggen op de haalbaarheid van planontwikkelingen en het daadwerkelijk kunnen bouwen van woningen in het goedkopere en betaalbare middensegment. Binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma is juist behoefte aan plannen met kleinere woningen. Grotere (grondgebonden) woningen met ruime kavels passen niet bij de behoefte naar de toekomst; die zijn er genoeg of worden op andere locaties in Best al in voldoende mate ontwikkeld. Door compact te bouwen is het mogelijk betaalbare woningen aan te bieden in de huidige marktomstandigheden. Een bijkomend voordeel van compact bouwen is dat er veel ruimte ontstaat voor toegankelijke kwalitatieve parkachtige buitenruimtes. Daar kan worden gespeeld, ontmoet en verbleven in een groene parkachtige buitenomgeving.

Bijlage I

In bijlage I van deze Nota is een zonekaart opgenomen voor de locatie De Boomgaard. Hieronder wordt per zone uitgelegd wat hierbij de geldende stedenbouwkundige voorwaarden zijn. Ten opzichte van omliggende kavels worden bebouwingsvrije zones aangegeven.

Zone 1 - zoekruimte hoogteaccent

Rond de hoek van het voormalig ABAB-kantoor is de bebouwde kom van Best zichtbaar als men vanuit Sint-Oedenrode aan komt rijden, c.q. de afslag pakt van Best-west. In deze oksel is stedelijkheid en zichtbaarheid op z'n plek. Dit is denkbaar door op de plek van het voormalig ABAB-kantoor een hoogte-accent te plaatsen, maar dit is ook mogelijk in de directe nabijheid aan weerszijden van het voormalig ABAB-kantoor. Hierbij kan enige hiërarchie gerealiseerd worden. Het hoogte-accent aan de Bosseweg is maximaal 12 bouwlagen. Het hoogte-accent aan de Wilg is maximaal 10 bouwlagen. Hierbij is openheid en rankheid van belang. De torens hebben daarom een footprint van maximaal 650m² per gebouw. In de situatie dat het voormalige ABAB-kantoor blijft staan, worden nieuwe gevels (cosmetisch) aangebracht aan het ABAB-gebouw om met dit gebouw een architectonisch samenspel te creëren met de hoogteaccenten.

Tussen de hoogte-accenten en de gebouwen van 5 lagen hoog wordt tenminste 20m afstand aangehouden. Een aandachtspunt is de verbinding met het park, dat zal op minstens één plek open en toegankelijk moeten zijn. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een overbouwde poort. De poort dient wel kwalitatief goed te zijn en van meerwaarde te zijn voor de ruimtelijke beleving.

Zone 2 - Zoekruimte 5-laagse bebouwing

In de lijn van de stedelijke rand kunnen enkele lagere woongebouwen gerealiseerd worden. Hierbij gelden voor de buitenste gebouwen richting de omliggende wijk maximaal 5 bouwlagen om af te bouwen naar de wijk met grondgebonden woningen. Ook hier is openheid en rankheid van belang. Dit wordt uitgedrukt door een footprint van maximaal 650m² per gebouw en een afstand van 15m' ten opzichte van de overige gebouwen van 5 lagen. Ten opzichte van de perceelsgrens van bestaande omliggende percelen hebben deze lagere woongebouwen tenminste een afstand van 30m'.

Zone 1 - 2- 3 - zoekruimte plint

De plint is maximaal 2 lagen hoog. Hierboven kan voorzien worden in een daktuin. Rond de plint is een spanningsveld aanwezig tussen het gewenste open karakter en de 2 lagen hoge bebouwing dat op zichzelf genomen niet open is. Een idee van een wand moet voorkomen worden. Daarom zal deze 'plint' (zone 3) bij de uiteinden ('entrees') tenminste 10m' achter de voorgevel moeten zijn (zie zonekaart).

Verder geldt een afwisselend beeld van duidelijke verspringingen, waarbij door de verspringingen het open karakter tussen de hogere bebouwing versterkt wordt. De plint kan achter de achtergevel doorgezet worden. Vanuit het park is er eerst zicht op de lagere plintbebouwing met de daktuinen.

Zone 4 - Zoekruimte 'parkwonen'

De bebouwing bestaat uit een mix van grondgebonden rij- en/of maisonnette woningen en appartementen. De woningen met een begane grond hebben een private buitenruimte in de vorm van bijvoorbeeld een terras of veranda (geen traditionele tuin) aan het groen. Een speelse opzet van bebouwing wordt tussen het centrale park en de ontsluitingsweg gerealiseerd. De speelse opzet betekent dat er een schijnbare toevalligheid aanwezig is in de situering van gebouwen en terrassen en dat verrassende plekken, functionaliteiten en zichtlijnen oplevert. Rooilijnen wisselen, verdraaiingen worden gevraagd, geen orthogonale opzet. De hoogte is 2 a 3 lagen hoog. De bebouwing maakt door de speelse ligging een indruk dat deze gelegen is in het park. Het is belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de verdere planontwikkeling.

Het maximale bebouwingspercentage (bebouwd oppervlak) van zone 4 is 30% om de speelse en ruimtelijke opzet van bebouwing te kunnen garanderen met een centraal park.

Het centrale park krijgt voldoende maat om te voorzien in spelen en recreatie. Er is ruimte voor een bijvoorbeeld trapveld, picknick-mogelijkheden, speelaanleidingen, enkele 1e orde bomen, gemeenschappelijke moestuin, buurtschuur etc. De verschillende ruimtes zijn speels-afwisselend en mogen nergens bedrukt en klein overkomen. Het heeft bovenal een open, verrassend karakter en is toegankelijk voor een grote groep mensen. Dat geldt eveneens voor de kleinere park-ruimten waaromheen gewoond wordt. Het is een ontwerpogave hoe ook deze plekken een open, vriendelijk en toegankelijk karakter blijven houden.

Het parkwonen is zo vormgegeven dat het onlogisch en zeer brutaal is om zone 4 te betreden met de auto. Alle gebouwen zijn gelegen in het park met bereikbaarheid vanaf de hoofdontsluiting en centrale parkeervoorzieningen. Parkeren en vuilnisophaal zijn geconcentreerd langs de hoofdontsluiting. Fysieke maatregelen om het groene middengebied vrij te houden van auto's worden niet uitgesloten. In beginsel zullen ook de hulpdiensten via de hoofdontsluiting opereren. Nader overleg met de veiligheidsregio kan betekenen dat er voor de hulpdiensten een route gerealiseerd wordt. In vormgeving blijft deze route onderdeel van het park.

Zone 5 - Zoekruimte 'boswonen'

De inzet van het boswonen betreft woningen in een bosachtige omgeving, bestaande uit grondgebonden woningen en/of appartementen. Woningen worden ook hier voorzien van een eigen privaat terras of veranda (geen traditionele tuin) met een natuurlijke aansluiting op het bos. Er komt geen individuele verkaveling behalve de woningen.

Bij het boswonen is de relatie met de bestaande wijk het sterkst. Dit komt tot uitdrukking in de vorm van maximaal 2 bouwlagen en een duidelijke kap (geen flauwe of steile dakhelling). De bouwwerken zien er uit als grondgebonden woningen in het bos. Voor de buitenruimte geldt dat er genoeg fysieke ruimte overblijft tussen bouwwerken om een bos tot ontwikkeling te brengen.

2.3. Verkeer (Ontsluiting & parkeren)

Het plangebied De Boomgaard vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing, ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten en de onderbouwing daarvan. De onderbouwing van de verkeersaspecten speelt mee bij de beoordeling van het plan.

Ontsluiting

Het toevoegen van woningen op plangebied de Boomgaard, leidt tot een verkeerstoename. Uitgangspunt voor een goede verkeersafwikkeling is dat een woningbouwplan niet zal leiden tot knelpunten in de doorstroming op de kruispunten. Het verkeer dient daarbij vlot, verkeersveilig en evenredig te worden afgewikkeld. Een evenredige aansluiting op het omliggende wegennet met kruispunten aan de Wilg en aan de Oude Rijksweg wordt als meest logisch voor dit gebied gezien. De twee verkeersontsluitingen geschieden daarmee direct op hoofd-ontsluitingswegen en niet via bestaande woonstraten (via Oranjestraat en de Zomereik) in de wijk. Hiermee wordt uitgegaan van maximaal twee auto-ontsluitingen op het bestaande wegennet. Het meest wenselijke type kruispunt wordt beoordeeld op capaciteit, inpasbaarheid, verkeersveiligheid, hoeveelheid verharding, aantal bochten en ontwerprichtlijnen CROW.

Voor beide aansluitingen geldt tevens dat een voorgestelde inrichting van de kruising zowel ruimtelijk als civieltechnisch in orde dient te zijn. Ook bij de ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) dient de ontwikkeling ten minste voldaan te worden aan de landelijke CROW-richtlijnen.

Bij ontsluitingen horen de volgende voorwaarden:

- De F2 moet veilig en conform snelfietsrouterichtlijnen ingepast worden. Hierbij rekening houden met (snelle) fietsers die op een verkeersveilige manier moeten kunnen kruisen en uitgaande van zo min mogelijk oversteken. Ongelijkvloers heeft de voorkeur om het aantal conflictpunten te vermijden.
- Rekening houden met bestaande fietspaden.
- Een hellingbaan is benodigd gezien de Wilg hoger is gelegen.
- In verschillende fasen van het proces wordt een verkeersveiligheidsaudit uitgevoerd.
- Het verkeersonderzoek dient meegenomen te worden bij het geluidsonderzoek en te worden getoetst door de veiligheidsregio.

Parkeren

De geldende gemeentelijke nota Parkeernormen vormt het uitgangspunt wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen bij een beoogde woningbouwontwikkeling op plangebied De Boomgaard. Daarnaast dient via een parkeerbalans (per eventueel deelgebied) aangetoond te worden dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het beoogde woningbouwprogramma en daarbij evenredig worden verdeeld over het plangebied.

Indien parkeren aan de randen van het plan wordt gerealiseerd in verband met een autoluw binnengebied, dient rekening te worden gehouden met de maximale loopafstand van parkeerplaats naar woning. Daarbij dienen woningen bereikbaar te zijn met de auto om laden/lossen mogelijk te maken voor bijvoorbeeld boodschappen, verhuizing, etc. Parkeren in de berm dient ontmoedigd te worden.

Een woningbouwplan dient te beschikken over robuuste ruimtereservering voor parkeeroplossingen. Er dienen geen parkeerplaatsen in een (groene) park te komen. Parkeren is toegestaan direct aan de inprikkers en in zone 5. Bij de inrichting van het gebied dient dan wel goede en voldoende ondergrondse groeiruimte voor bomen gerealiseerd te worden.

Om het fietsen te stimuleren dient ook bij een planontwikkeling goed nagedacht te worden over de positionering (kleine afstanden) van een fietsenstalling en goede fietspaden. De fiets moet makkelijker te pakken zijn dan de auto.

(Deel)mobiliteit

Een mobiliteitsplan is nodig indien een beroep wordt gedaan op de mobiliteitscorrectie zoals deze in de nota Parkeernormen is opgenomen.

2.4 Openbare ruimte & spelen

De groene, prettige, openbare ruimte met speelvoorzieningen bij het plangebied De Boomgaard nodigt uit voor gebruik, naast de inwoners op deze plangebied zijn bezoekers van buitenaf hier ook welkom. De openbare ruimte biedt plaats voor ontmoeting, sport, spel en beweging.

Spelen

Uitgangspunt voor spelen op Het plangebied De Boomgaard is het speelruimtebeleidsplan van de gemeente Best. Hierbij dient het woningbouwplan te streven naar de 3% norm van de bouwblokken in te richten als formele speelruimte, waarbij in ieder geval één kwalitatieve speelplek ingericht dient te worden. In verband met bestaande speeltoestellen voor verschillende leeftijdsgroepen in de omliggende omgeving, kunnen deze speeltuinen een deel van de spelende kinderen vanuit De Boomgaard opvangen. Dit laat onverlet dat op het terrein van De Boomgaard ook zelf qua speelruimte voorzien moet worden. Dat zal dan met name gericht moeten worden op de jongste kinderen (0-6 jaar), omdat zij niet ver van hun huis kunnen en/of mogen spelen. Verder lenen mogelijk ook groene daken zich voor speelvoorzieningen. Dit is dan weliswaar alleen toegankelijk voor betreffende bewoners, maar haalt de druk af van de omliggende omgeving in Salderes-Noord.

Publiek en privé domein

Binnen het te ontwikkelen gebied zal een scheiding dienen te ontstaan tussen openbaar gebied en de collectieve groene zone. De gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte, eigenaren / verhuurders / VVE's zijn verantwoordelijk voor hun (groene) ruimte. Voor de afbakening van onderhoudswerkzaamheden is het van belang dat duidelijk is waar het onderhoudsgebied van de gemeente overgaat in het collectief beheerd gebied. Dit vraagt om een scheiding in de ruimte zonder een gevoel van afsluiting te creëren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van kleine houten paaltjes of een haag. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de aansluiting op de ontsluitingsweg en het aangrenzende parkeerterrein, een en ander in overleg wanneer er een ontwerp is. De overige collectieve openbare ruimte is in beheer van een VVE of soortgelijke entiteit en wordt geen eigendom van de gemeente.

Afval

Voor afvalinzameling dient bij hoogbouw rekening te worden gehouden met ondergrondse containers. Voor elke 40-50 wooneenheden is een set van restafval + PMD nodig. Alle ondergrondse containers komen op eigen terrein van de bewoner. Bij de plaatsing is het belangrijk dat de afvalwagen erbij kan, dat er rekening wordt gehouden met aanwezige kabels & leidingen, dat er een vrije ruimte boven de container is van minimaal 10 meter (bomen, lichtmasten, gevel / balkon, etc). Grondgebonden woningen maken gebruik van minicontainers voor restafval, PMD en GFT. Containers worden door de gemeente ter beschikking gesteld. Waarschijnlijk vanaf 2024 wordt het ook verplicht om bij hoogbouw GFT gescheiden in te zamelen. Deze en mogelijk andere aanpassingen in het afvalbeleid gaan uiteraard ook gelden voor De Boomgaard.

Hulpdiensten

Hulpdiensten dienen voldoende toegang in het plangebied te hebben en alle gebouwen dienen bereikbaar te zijn waarbij een toets van de Veiligheidsregio nodig is.

2.5 Landschappelijke inpassing & groen

De Gemeente streeft bij nieuwe woningbouwplannen naar een hoogwaardige (duurzame en klimaatadaptief), eenduidige en herkenbare inrichting van het plangebied met aandacht voor klimaat, biodiversiteit, hittestress en verdroging en het creëren van voldoende en divers groen. Daarnaast dient de inrichting van het plangebied te voldoen aan het Groenbeleidsplan 2012 van de gemeente Best. Dit beleidsplan heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente.

Het plan dient van voldoende kwaliteit te zijn, met een goed woon- en leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat komt tot stand door realisatie van een autoluw gebied, dat met respect omgaat met de bestaande omgeving doormiddel van gelaagdheid in het plan, er ruimte moet zijn voor groen en ontmoeting dat zowel bestaande omwonende als nieuwe bewoners uitnodigt om naar buiten te gaan.

Bij het te ontwikkelen gebied dient de verhouding groen minimaal gelijk te zijn aan de huidige situatie. Bij vergroening wordt door de gemeente alleen het daadwerkelijke, horizontale oppervlakte groen mee gerekend.

Dat wil zeggen: groen op maaiveld + groene dak(tuin)en, maar exclusief groene gevels en open verharding met gras. Deze norm dient opgenomen te worden in het plan. Bij de eventuele kap van het huidige populierenbosje dient de privacy voor de bestaande aangrenzende wijk gewaarborgd te worden met een nieuwe groene zoom. Het groene karakter wordt daarmee behouden en zorgt voor een zachte overgang. Daktuinen worden bij gestapeld wonen in het te ontwikkelen gebied aangemoedigd.

2.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen

Het klimaat verandert. Met als gevolg heftige regenbuien, langdurige droogte en flinke hitte in de zomer. Dit zorgt voor wateroverlast of watertekort. De gemeente Best vindt het daarom belangrijk dat Het plangebied De Boomgaard klimaatadaptief wordt ingericht en klimaatbestendige woningen worden gebouwd.

Nul-op-de-nul- meter (NOM)

De ontwikkelaar dient voor de woningen te streven naar NOM. Dit zorgt ervoor dat de verbruikskosten voor de gebruiker zo minimaal mogelijk zijn en wordt bijgedragen aan het klimaat. Indien NOM technisch niet mogelijk of buitenproportioneel is, geeft de ontwikkelaar voor zover mogelijk inzicht in de mogelijkheden die er wel zijn om het programma zo duurzaam mogelijk te maken (second best).

Water

De ontwikkelaar laat in ontwerp mogelijkheden zien dat het plan uit voldoende waterberging en wateropvang bestaat en geeft aan hoe wateroverlast voorkomen kan worden overeenkomstig de richtlijnen van het waterschap. Een waterparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, waarbij het Waterschap om advies zal worden gevraagd.

Hittestress

De ontwikkelaar laat zien dat het plan voorziet in mogelijkheden voor het tegengaan van hittestress. Met name bij plandelen waar een grote hoeveelheid bebouwing en bebouwd oppervlak zal plaatsvinden kan een hoger risico op hittestress ontstaan.

Natuurinclusief bouwen

Naast de groene aanplanting in het gebied, wordt natuurinclusief bouwen aangemoedigd. Hierbij kan men denken aan het plaatsen van nestkasten en kraamhotels in bebouwing en gebouwde voorzieningen die de biodiversiteit stimuleren.

Circulariteit en biobased

De ontwikkelaar toont een globale ambitie ten aanzien van circulariteit en biobased en geeft aan op welke manier deze ambitie in het project vertaald is.

Indien het bestaand populierenbosje wordt vervangen voor een toegankelijk en kwalitatief gemengde bomengroep, dan is het uitgangspunt om het materiaal van het populierenbosje kwalitatief in het plan te hergebruiken. Voorbeelden hiervoor zijn boomstammen als spelelement, boomstammen als fietsenrek, houtsnippers bij een olifantenpaadje, etc.

Dat betekent dat er behoefte is aan voldoende kwalitatieve logiesvoorzieningen. De gemeenteraad stelt in het beleidsakkoord dat er in Best inmiddels voldoende grootschalige huisvestingslocaties zijn. Het (eventuele) plan om de shortstay logiesvoorziening in het voormalig ABAB-kantoor permanent te maken, past binnen deze uitspraak en doet recht aan de (groeierende) behoefte naar huisvesting in onze regio.

Gevoel van veiligheid door sociale controle

Momenteel is het terrein De Boomgaard een afgezonderd gebied, met weinig verlichting en aanwezigheid, en een onbewoond bos. Doordat het gebied in de avond een groot donker gebied betreft, is er weinig sprake van sociale controle. Door een woningbouwontwikkeling op die plek te realiseren, zal sociale controle toenemen en daarmee het eventuele gevoel van (on)veiligheid doen verminderen of zelfs wegnemen.

2.7 Huisvesting arbeidsmigranten

Huidige situatie

Het plangebied van de bestaande tijdelijke huisvestingsplangebied voor arbeidsmigranten in het voormalige ABAB-kantoor maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen gebied De Boomgaard. Momenteel biedt deze huisvestingsplangebied plek aan maximaal 80 arbeidsmigranten op basis van een tijdelijke vergunning en een maximale verblijfsduur van maximaal vier maanden (short stay).

Maximaal 80 personen, shortstay en permanente vergunning

Uit het oogpunt van goede en nette volkshuisvesting, beheersbaarheid en mogelijk overlast wordt in de huidige beleidsnotitie 'huisvesting arbeidsmigranten' gesproken over maximaal 80 personen in één gebouw. Op grond van SNF richtlijnen betekent dit (minimaal) zo'n 800 m² omsloten leefruimte. De maximale verblijfsduur betreft maximaal vier maanden (shortstay). Shortstay logiesvoorzieningen voorzien in een grote behoefte in de regio. De shortstay logiesvoorziening in het voormalig ABAB-kantoor is één van de drie plekken in Best waar arbeidsmigranten voor korte duur kunnen verblijven. In de regio zijn veel internationale medewerkers werkzaam. Naar schatting zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven zo'n 16.000 arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven en aangewezen zijn op shortstay (Afsprakenkader huisvesting arbeidsmigranten SGE, 2020).

3. RANDVOORWAARDEN

IN DIT HOOFDSTUK, IN AANVULLING OP DE UITGANGPUNTEN, WORDEN DE VOLGENDE RANDVOORWAARDEN VOOR HET PLANGEBIED DE BOOMGAARD BESCHREVEN:

- BRAINPORT PRINCIPES
 - LUCHTKWALITEIT
 - GELUID
 - GEUR
 - BODEM
 - ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE
 - FLORA EN FAUNA
 - EXTERNE VEILIGHEID
 - WATER
 - BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
-



3.1 Brainport principes

Brainport principes

De ontwikkelaar dient aan te tonen hoe de woningbouwontwikkeling zich verhoudt tot de Brainport principes. De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

De uiteindelijke verantwoordelijkheid van de Brainport Principes ligt bij het Coördinatieteam Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).

3.2 Luchtkwaliteit

Voor woningbouwontwikkeling op het plangebied De Boomgaard is de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord Brabant van toepassing. Gevoelige bestemmingen conform de handreiking zijn op deze plangebied niet toegestaan.

Daarnaast dient te worden onderzocht of en in hoeverre een woningbouwplan bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Men hiertoe gebruik maken van de NIBM tool.

3.3 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder en daaraan gekoppeld het gemeentelijk geluidbeleid. Deze wet samen met het gemeentelijk geluidbeleid biedt geluidgevoelige functies zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonerings. Daarnaast dient de ontwikkeling getoetst te worden aan het Programma geluid gemeente Best.

De ontwikkelaar dient een akoestisch onderzoek uit te voeren waaruit valt op te maken of de ontwikkeling binnen de geluidsregels van de wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid past en indien nodig, welke aanvullende maatregelen zij verwachten te treffen voor een acceptabel geluidsniveau in woningen.

Per appartement/woning dient een geluidluwe privé buitenruimte gerealiseerd te worden. Hierbij kan men ook eventueel denken aan loggia's. In de woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn. Hierbij dient een uitspraak te worden gedaan over de benodigde gevelwering. De ontwikkelaar dient zicht te realiseren dat een groot deel van de gevels als doof uitgevoerd moeten worden. Ook dient onderzocht te worden of het industriellawaai afkomstig van omliggende bedrijven en het vliegellawaai (Ke-contouren) en leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4 Geur

Geur kan verschillende gezondheidseffecten veroorzaken. Voor Het plangebied De Boomgaard dient te worden bepaald of het hinderniveau van industrie en bedrijven aanvaardbaar is voor woningbouw.

3.5 Bodem

Er dient een overzicht van de bodemsituatie ter plaatse gemaakt te worden. Mocht sprake zijn van een saneringsnoodzaak is het van belang dat de ontwikkelaar de verwachte aanpak daarvan toelicht. Aanvullend onderzoek moet inzichtelijk maken of er mogelijk aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het uitvoeren van een verkennend (asbest) bodemonderzoek en risicobeoordeling wordt noodzakelijk geacht. De aanwezige verontreiniging levert mogelijk beperkingen op voor het gebruik van een bodemenergiesysteem.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant zijn binnen het plangebied de Oranjestraat en Zomereik aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde.

Op grond van de monumentenwet 1988 dient voor iedere bodemingreep, boven de 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het plangebied De Boomgaard heeft volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Best drie verschillende verwachtingszones, namelijk een gebied met een middelhoge verwachting, hoge verwachting en een historische lint (Oranjestraat).

Het populierenbosje van circa 1 ha is een relict van het cultuurhistorische waardevolle populierenlandschap dat als productielandschap diende. Populierenlanen en -bosjes werden aangeplant met snel groeiende soorten en een hoge doorloop snelheid om aan de vraag vanuit klompen- en luciferindustrie van de 19e en 20e eeuw te voldoen. Deze industrie is echter teloor gegaan. De huidige populieren in het bosje verkeren in een matige gezondheid en zijn op basis van de soortsaamenstelling en oorspronkelijk beoogde doel kaprijp. Het bosje kan worden gekapt op voorwaarde dat er nieuwe (loof)bomen worden herplant bestaande uit diverse inheemse soorten in De Boomgaard, met name ten westen en ten zuiden van de ontsluitings-lus. Bij voorkeur worden ook enige populieren herplant, omdat dit relatief snel groeiende boomsoorten zijn en daarmee nog met een knipoog verwijzen naar het populierenlandschap. Voorwaarde is om het vrijgekomen kaphout in De Boomgaard te hergebruiken.

3.7 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming en de Flora- en faunawet. Om te controleren of woningbouwontwikkeling op plangebied de Boomgaard een effect heeft op beschermde flora en fauna, dient de ontwikkelaar een verplicht ecologisch onderzoek uit te laten voeren. De Quickscan flora en fauna is hierbij de eerste stap.

3.8 Externe veiligheid

Voorafgaand aan de uitvoering van een woningbouwontwikkeling op het plangebied De Boomgaard dient de omliggende omgeving getoetst te worden op externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dit is in wet- en regelgeving voor externe veiligheid en ruimtelijke ordening opgenomen. Hierbij gelden ten minste twee risicobronnen: transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het LPG-station aan de Oranjestraat.

3.9 Water

Het plangebied is laag gelegen en ontvangt in de huidige situatie een waterbezwaar uit de omgeving. Door de herontwikkeling van het gebied kan niet zonder meer door ophoging dit probleem op de omgeving worden afgewenteld. Gezien de ligging kan hier ook niets afgewenteld worden buiten het gebied.

Het plangebied ligt namelijk in een "gat", is het laagste punt in de omgeving en vangt de afstroming op uit hoger gelegen gebieden.

Aanpassing hiervan kan gevolgen hebben en overlast creëren op andere gebieden in de gemeente Best. Het plangebied heeft voor zover bekend geen oppervlaktewater of afvoerstructuur naar een oppervlaktewater met voldoende afwatering. Door de klimaatontwikkeling is hydrologisch neutraal ontwikkelen noodzakelijk. Dit betekent dat de ontwikkeling zo wordt ontwikkeld dat geen wateroverlast wordt veroorzaakt. Dit betekent dat er voldoende waterberging voor de ontwikkeling van het plangebied wordt opgenomen om overstroming te voorkomen.

Het verzoek om de onderstaande voorkeursvolgorde te gebruiken bij het inrichten van het plangebied en het opvangen van regenwater in het plan:

- Hergebruiken;
- Vasthouden: in de bodem laten trekken;
- Vasthouden: bergen, of opslaan van water, in een voorziening en langzaam afvoeren naar het oppervlaktewater;
- Weg laten stromen naar het oppervlaktewater;
- Weg laten stromen naar het riool.

Hiervan zijn de laatste twee niet mogelijk omdat het probleem niet afgewenteld kan worden buiten het plangebied. In overleg met gemeente en waterschap wordt een punt afgesproken waar het water kan worden ontvangen en/of afgevoerd.

De ontwikkelaar dient samen met het waterschap en de gemeente Best te komen tot een integraal waterhuishoudkundigplan, rioleringsplan en landschapsplan.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de beoordeling of bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient bij het plangebied De Boomgaard getoetst te worden aan:

1. Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.
2. Vanwege omliggende bedrijven moet er nabij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat zijn.

Deze toetsing dient in eerste aanleg plaats te vinden middels de systematiek bedrijven en milieuzonering. Maar aanvullend dient hierbij opgemerkt te worden dan niet alleen getoetst dient te worden aan de afstanden maar ook aan de vergunde rechten van deze bedrijven.

BIJLAGEN



HIERONDER IS DE VOLGENDE BIJLAGE
OPGENOMEN:

- ZONEVOORWAARDENKAART
PLANGEBIED DE BOOMGAARD
-

