



BA

Bestemmingsplan Spoorweglaan – Vogelkers Best – Vogelkers Best

Toelichting

Gemeente Best

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Spoorweglaan – Vogelkers Best
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal / Roel Mennen
Gemeente:	Best
Projectnaam:	Bestemmingsplan Spoorweglaan – Vogelkers Best
Projectnummer:	TOE01-22064-01d
Datum:	16 december 2024
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Ruimtelijke context	7
2.2	Stedenbouwkundig plan	7
2.3	Verkeer en parkeren	9
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid Noord-Brabant	13
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingstoets	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Geurhinder veehouderijen	26
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Trillingshinder	29
4.8	Bedrijven en milieuzonering	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10	Natuurwaarden	32
4.11	Watertoets	33
5	Juridische opzet	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Bestemmingen	42
6	Haalbaarheid	44
6.1	Financiële haalbaarheid	44

Bijlagen

1. Aanmeldnotitie m.e.r.
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
4. Onderzoek externe veiligheid
5. Onderzoek trillinghinder
6. Verkennend archeologisch onderzoek
7. Quicksan wet natuurbescherming
8. Stikstofdepositieonderzoek
9. Nota van Zienswijzen



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

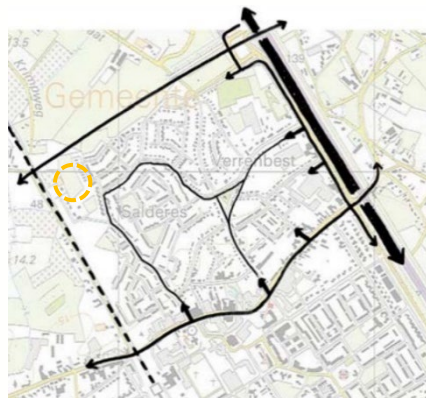
Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische opzet terug te vinden en hoofdstuk 6 behandelt de haalbaarheid van het plan.

2 Planvoornemen

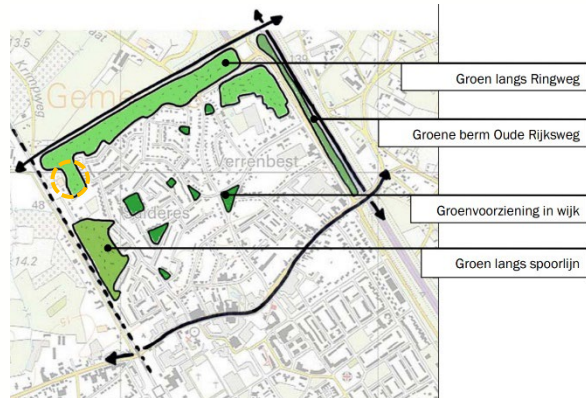
2.1 Ruimtelijke context

Met de aanleg van de wijk Salderes is begonnen in 1984 en is voor begrippen van de jaren 80 van de vorige eeuw ruim opgezet. De wijk bestaat uit twee woonbuurten: de buurt Salderes ten westen van de Oranjestraat en de buurt Verrenbest in het oostelijk deel van het plangebied. Ondanks dit onderscheid in naamgeving vormt de wijk Salderes ruimtelijk gezien één geheel.

Typerend is de ligging van de wijk tussen een aantal duidelijke en harde begrenzingen. De (spoor)wegen ten noorden, oosten en westen van de wijk vormen een scherpe grens tussen de wijk en het buitengebied. Binnen de woongebieden van Salderes zelf is relatief weinig groen aanwezig. Grotere groene plekken ontbreken, maar juist de randen van de wijk kennen een groene invulling. Aan de westzijde ligt tussen het spoortracé en de wijk een van oudsher stadsparkachtige randzone met een sterk privaat karakter. Het doel is ter plaatse een woningbouwontwikkeling te realiseren, die is georiënteerd op - en verbinding maakt met - deze stadsparkachtige randzone.



Ontsluitingsstructuur



Groene ruimtes binnen Salderes

2.2 Stedenbouwkundig plan

Bestaande situatie

Het plangebied is volledig onbebouwd in zijn huidige vorm, met uitzondering van het perceel 4505 (adres Spoorweglaan 15A). Het plangebied bestaat voornamelijk uit grasvelden en een aantal bomen en ligt op de grens tussen de oude lintbebouwing langs de Spoorweglaan en de grootschalige planmatige woningbouw van de wijk Salderes. Het perceel 4505 met een bedrijfswoning (adres Spoorweglaan 15A) heeft momenteel een agrarische bestemming. Er loopt op dit moment geen weg door het plangebied.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 9 geschakelde woningen, 2 vrijstaande bouwkavels en een appartementencomplex met 24 sociale woningen. Direct grenzend aan de sociale woningen wordt een parkeerlocatie bestemd met plaats voor 30 haaks parkeerplaatsen. Het plangebied wordt ontsluiten via een L-vormige weg die aansluit op de bestaande infrastructuur aan de 'Iep'. Langs deze nieuw aan te leggen weg komen de 9 geschakelde woningen en de 2 vrijstaande bouwkavels.

Het planvoornemen zal aan gaan sluiten op de bestaande groenstructuur die langs de Ringweg ten noorden het plangebied in loopt. Deze groenstructuur bevat loop- en fietsroutes die benut kunnen worden voor de potentiële bewoners van het plangebied. De groenstructuur en recreatieve routes die richting het noordoosten lopen komen uit in het Salderespark.

Het perceel 4505 met een bedrijfswoning (adres Spoorweglaan 15A) en een agrarische bestemming wordt met het voorliggende bestemmingsplan herbestemd tot een woonbestemming passend bij de huidige functie van het perceel en de beoogde ontwikkeling in de direct omgeving



Figuur 3: Bouwplan, plangebied rode arcering

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers 2024" gehanteerd. Specifiek gelden de kencijfers voor 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie. Qua systematiek wordt aangesloten bij de gemeentelijke nota parkeren en wordt de onderkant van de bandbreedte van de verkeersgeneratie genomen. Geschakelde woning is geen typologie met kengetallen gedefinieerd in de CROW, daarom wordt gerekend met aaneengebouwde woningen voor de geschakelde woningen.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Koop, huis, vrijstaand	2	7,8	15,6
Koop, huis, tussen/hoek	9	6,7	60,3
Huur, appartement, sociale huur	24	3,0	72
Totaal			147,9

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van afgerond 148 verkeersbewegingen per weekdag. Om de verkeersbewegingen op een werkdag te bepalen worden de weekdagbewegingen vermenigvuldigd met een factor 1,11 (conform CROW-381). Hieruit volgt dat er gemiddeld 165 verkeersbewegingen plaatsvinden op een werkdag als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Ontsluiting

Ten behoeve van de 35 woningen wordt de bestaande oostelijk gelegen straat Iep doorgetrokken binnen het plangebied. In geval van calamiteiten kan ook gebruikgemaakt worden van het naastgelegen fietspad voor een tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is het gemeentelijke parkeerbeleid in de Nota Parkeernormen 2022. Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies op basis van de locatie binnen de gemeentegrenzen. Voor het plangebied is de zone van 'Rest bebouwde kom' gekozen vanwege de ligging ver van het centrum. Uit de Nota Parkeernormen is af te leiden dat Best een stedelijkheidsgraad heeft van 'matig stedelijk'. Verder wordt conform de nota aangesloten op de onderkant van de bandbreedte van de parkeerkencijfers. Ook voor de parkeernorm wordt voor de geschakelde woning de norm voor en tussen/rijwoning genomen.

type woning	aantal	parkeernorm (p.p./woning)	behoefte (parkeerplaatsen)
Vrijstaand	2	2	4
Tussen/hoekwoning	9	1,7	15,3
Appartementen	24	1,1	26,4
Totaal			45,7

Tabel 2: parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van afgerond 46 parkeerplaatsen.

In het planvoornemen worden 30 openbare parkeerplaatsen beoogd in de vorm van een parkeerkoffer aan het einde van de doorgetrokken weg binnen het plangebied. Tevens wordt elk van de 11 grondgebonden woningen voorzien van een garage met lange oprit met een berekend aantal van 1,7 parkeerplaatsen per stuk. Dit resulteert in $(30 + (11 * 1,7))$ afgerond 48 parkeerplaatsen in het planvoornemen. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de parkeerbehoefte.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de NOVI vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden.

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen en voldoet daarmee aan de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI straks de SVIR vervangt, blijft de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen & infrastructuur. Het rijk laat het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

3.1.3 Barro

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Barro. De werking van het Barro is naar plaats bepaald. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van 35 woningen. Een ontwikkeling met meer dan twaalf woningen wordt in dit kader als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is nodig. Voor een verantwoording van de kwalitatieve en kwantitatieve conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2. Tevens is getoetst aan de zogenoemde brainport principes in het kader van de Afsprakenkader wonen SGE 2022 om de nut en noodzaak van onderhevige ontwikkeling te duiden, deze toetsing is te vinden in paragraaf 3.3.1.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI)
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de POVI vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1) Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 1 werken aan een klimaatproof Brabant
- 2 werken aan een slimme netwerkstad
- 3 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 35 nieuwe woningen.

Conclusie

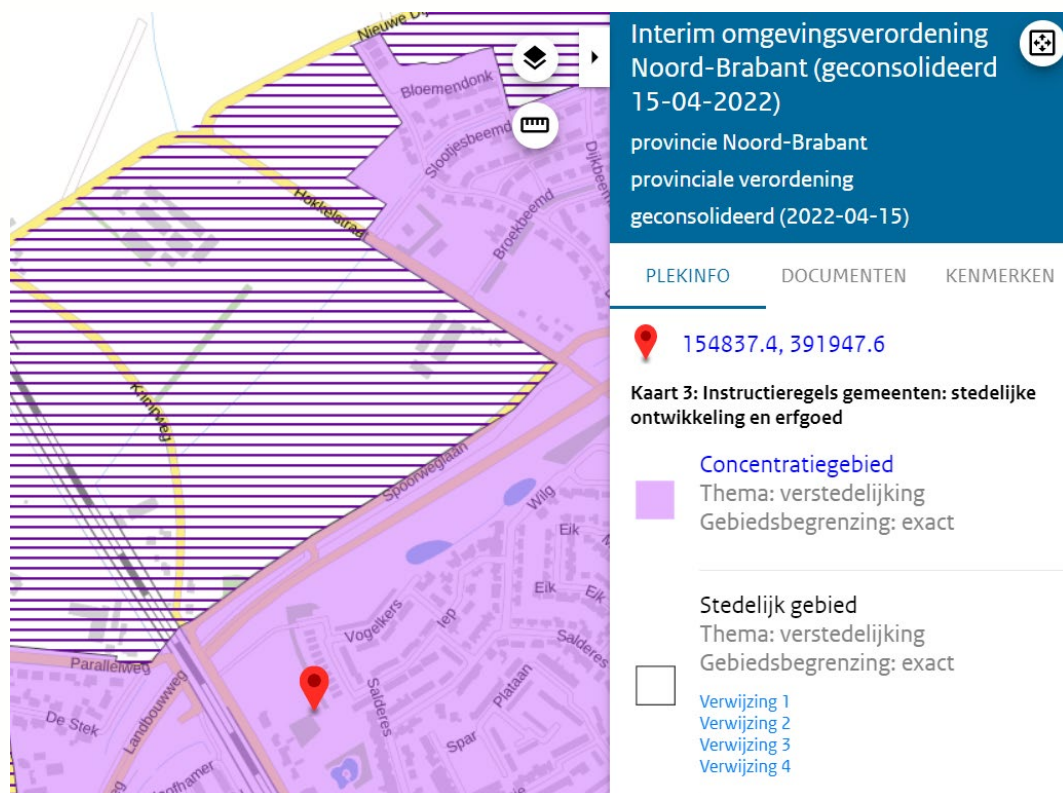
Het plan geeft invulling aan de opgaven van de POVI.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 15 april 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies



Figuur 4: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied' en 'Concentratiegebied'.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

2 Toepassing lagenbenadering

Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen omvat de inbreiding van een reeds braakliggend terrein binnen het stedelijk gebied van Best. De invulling met woningen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV hoeven uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) 2022

In de samenwerking binnen het SGE, waarvan de gemeente Best onderdeel is, zijn op het gebied van woningbouw afspraken gemaakt. Het uitgangspunt binnen dit document is dat alle negen gemeenten handelen 'als ware we één gemeente'. Binnen het SGE zijn kwantitatieve- en kwalitatieve afspraken gemaakt voor de woningbouw. De urgentie is van woningbouw is hoog, vanwege de enorme vraag is er de wens van het SGE om tempo te maken. Binnen het afsprakenkader is gesteld dat alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes, deze betreffen: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkelingen, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, benutting van regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking. Hieronder wordt een analyse van het planvoornemen op de zeven principes uiteengezet.

- 1 Identiteit: het plangebied vormt een onbebouwd gebied aan de rand van de woonwijk Salderes. Met de beoogde ontwikkeling wordt een logische afronding van de wijk in de noordwestelijke hoek voorzien.
- 2 Innovatie: het planvoornemen zal volledig aardgasvrij gerealiseerd worden met gebruik van de nieuwste BENG-eisen.
- 3 Invloed van bewoners: het plangebied ligt in de hoek van het bestaand stedelijk gebied met een beperkt aantal omwonenden. De invloed voor bewoners op het onderdeel van openbare parkeerplekken en verkeersgeneratie is in beeld gebracht met een parkeeronderzoek om enig hinder te voorkomen.
- 4 Vraaggerichte ontwikkelingen: binnen het plangebied wordt een mix van typologieën gerealiseerd, er worden koopwoningen in de particuliere sector gericht op ouderen en sociale huurappartementen gerealiseerd. Totaal zijn er 68,6% (24 van 35) sociale huurappartementen beoogd.
- 5 Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus. Zoals uiteengezet in bovenstaande principe voorziet het planvoornemen aan een gevarieerd aanbod aan woningen. Tevens wordt met het stedenbouwkundig ontwerp een markant bouwvorm beoogd zoals te zien in paragraaf 2.2. Ten slotte wordt het gehele plangebied omsierd door een groene zone.
- 6 Benutting van regionaal schaalniveau. De sociale huurappartementen krijgen als eigenaar de woningbouwcoöperatie, dit is een lokale organisatie die handelt in de beste interesse van de lokale markt. Het plan voorziet in de lokale vraag naar appartementen en sociale huurwoningen. De regionale voorzieningen zijn binnen bereik door de nabijheid van het spoorwegstation Best.
- 7 Gezonde verstedelijking. Het planvoornemen zal aan de randen ingevuld worden met groen en zal tevens een aansluiting zoeken met de aanwezige groenstructuren ten noordoosten van het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de zeven Brainport principes.

3.4 Gemeentelijk beleid

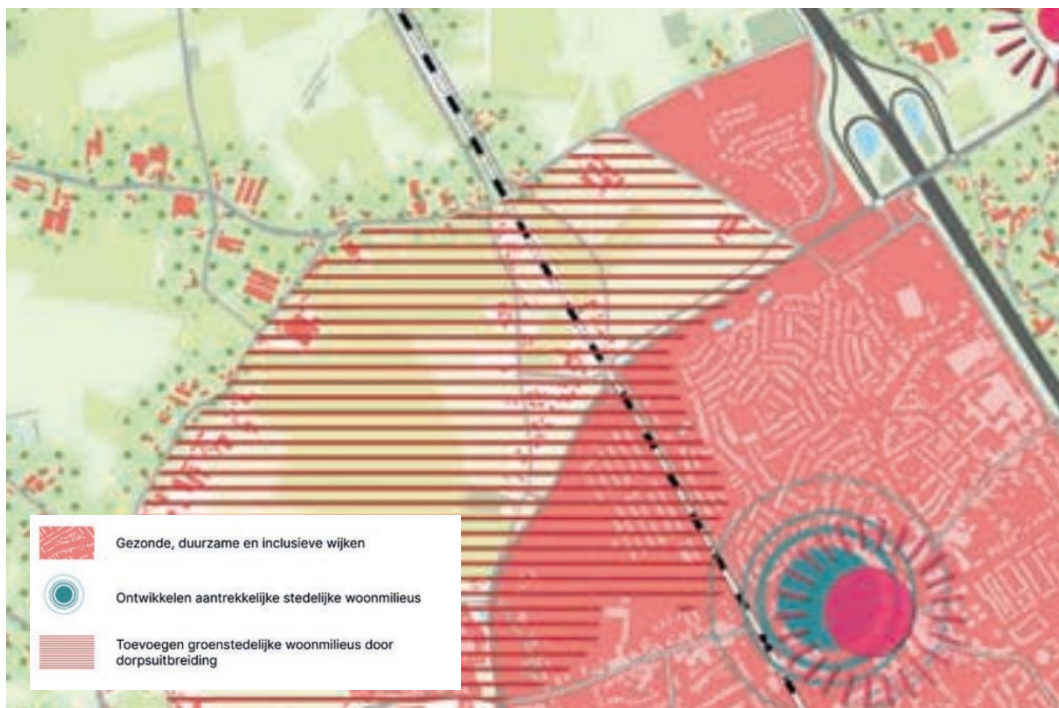
3.4.1 Omgevingsvisie Best

De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

- Kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen
- Kernopgave 2: versterken van de groene leefomgeving
- Kernopgave 3: werken aan een vitale en schone economie

Op de visiekaarten binnen het document te vinden dat het plangebied gelegen is in de zone 'Toevoegen groenstedelijke woonmilieus door dorpsuitbreiding' binnen kernopgave 1 'Ruimte voor comfortabel wonen'.



Figuur: uitsnede kaart kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen'

De ambities voor de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen' van toepassing op het planvoornemen zijn:

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele woongemeente, met een diversiteit aan woningen en woningmilieus;
- De woningvoorraad en fysieke leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie;
- Best zet in op herontwikkeling en transformatie van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.

Toetsing

Naar aanleiding van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn er regionaal afspraken gemaakt over het versneld bouwen van woningen. Een deel van deze extra woningbouwopgave krijgt in Best een plek. Dit wordt gedaan in de al eerder gereserveerde zonegebied voor dorpsuitbreiding. Deze ontwikkelingen dragen zowel bij aan Best als comfortabele woongemeente, als aan de vraag naar woningen uit de regio. Het plangebied valt binnen een zone geschikt voor dorpsuitbreiding en voorziet in de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. De woningen worden gasloos gebouwd conform de nieuwste BENG-eisen. Tevens voorziet het bouwplan in woningen voor starters in de vorm van sociale woningen en ouderen in de vorm van geschakelde woningen.

3.4.2 Woonvisie gemeente Best 2017

Binnen de Woonvisie gemeente Best 2017 'Wonen met visie' worden een aantal (strategische) keuzes gemaakt op het vlak van volkshuisvesting. Deze zijn in hoofdzaak gebaseerd op het in de programmabegroting van 2017 opgenomen speerpunt: 'de inwoners van Best zijn van alle gemakken voorzien. Dorps wonen, maar wel met alle voorzieningen die voor het dagelijks leven noodzakelijk zijn. Wijken zijn schoon en veilig. De komende jaren worden er nieuwe woningen gebouwd. Ook voor starters, ouderen en in het sociaal segment. Zo kan de inwoners zolang als mogelijk zelfstandig blijven wonen'.

De gemeente Best zet tevens nadrukkelijk in op kwalitatieve toevoeging van woningen. De nieuwe ruimtelijke koers van Best biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoeging in bestaand gebied door herstructurering of transformatie, maar laat ook ruimte voor verdunning en toevoegen van groen of parkeren. Groeien in inwonersaantal is geen doel op zich. Beide kwaliteiten van Best (het stedelijk voorzieningenniveau en de dorpse woonwijken) kunnen nog versterkt worden. In de komende 10 jaar gaat de gemeente het woningbestand uitbreiden met 3.400 woningen. Deze uitbreiding vindt vooral plaats in Steegsche velden, Boomgaarden, Aarle, bij het stationsgebied en door particuliere initiatieven (vaak inbreidingslocaties).

Toetsing

Het initiatief valt binnen de woonvisie onder een kwalitatieve toevoeging binnen het bestaand stedelijk gebied. De grootste toekomstige opgave is niet het bouwen van nieuwe locaties maar het transformeren en intensiveren van bestaande locaties. Op deze wijze kan slim gebruik worden gemaakt van de bestaande ruimte.

Bij de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied is het belangrijk dat er vraag bestaat naar de beoogde toekomstige bestemming. In de woonvisie staat omschreven dat in de gemeente Best 28% van de woningvoorraad in het duurdere segment valt, terwijl er een vraag van 30% bestaat. Er is dus ruimte voor uitbreiding in de woningvoorraad en er bestaat voldoende vraag naar dit type woningen. Een van de uitgangspunten uit de woonvisie is dat de 40% van de huidige sociale woningvoorraad minimaal gehandhaafd blijft. Middels onderhavig initiatief wordt aan deze vereiste voldaan met de toevoeging van 68,6 % sociale woningen binnen het plangebied. Ten slotte worden er geschakelde woningen gerealiseerd die tevens levensloopbestendig zijn vanwege het feit dat ze alle voorzieningen op de begane grond hebben, daarmee wordt voorzien voor de doelgroep ouderen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er bij deze ontwikkeling rekening gehouden wordt met de verschillende aspecten uit de woonvisie van de gemeente Best waardoor het project bij deze woonvisie aansluit.

3.4.3 Best duurzaam

De gemeente Best pakt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid door een ambitieus doel te stellen: een energieneutraal en afvalloos Best in 2030. Samen met de Metropoolregio Eindhoven streeft Best ernaar om als eerste regio in Nederland energieneutraal te zijn. Dit betekent onder meer dat alle benodigde energie – na energiebesparing – wordt opgewekt uit duurzame, ook wel hernieuwbare bronnen. Daarmee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, aardolie, kolen) teruggedrongen. Verder bepaalt de materiaalkeuze in de bouw de mogelijkheid tot circulariteit.

Conclusie

Het bouwplan dat via voorliggend bestemmingsplan tot stand kan worden gebracht voldoet aan diverse eisen die gesteld zijn in het kader van het bereiken van voornoemd doel. Zo worden de woningen gasloos uitgevoerd, wordt voldaan aan voorwaarden voor een duurzame waterhuishouding en wordt een deel van de bestaande groenstrook in stand gehouden. Daarmee wordt bijgedragen aan het beperken van hittestress, wordt ruimte geboden voor flora en fauna en wordt een klimaatadaptieve omgeving gecreëerd. Tevens wordt gebruikgemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen.

3.4.4 Groenbeleidsplan 2012

Het Groenbeleidsplan heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het plan geeft de visie op groen weer voor nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen. Het Groenbeleidsplan schrijft voor dat de hoofdgroenstructuren in Best behouden dienen te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Echter wijkt door ontwikkelingen soms groen voor bijvoorbeeld woningbouw of aanleg van bedrijven. Dit is in het beoogde plangebied ook het geval. Per saldo leiden de beoogde ontwikkelingen van het plangebied zoals nu in de Toelichting worden beschreven tot verlies in areaal van het openbaar groen. Dit groen dient gecompenseerd te worden volgens het Groenbeleidsplan: *“De gemeente past compensatie van groen toe, wanneer door (her-)ontwikkeling van locaties bestaande groenvoorzieningen moeten wijken. Deze compensatie vindt in de directe omgeving plaats en vormt in totaliteit een vergelijkbare massa als het groen dat wijkt”*.

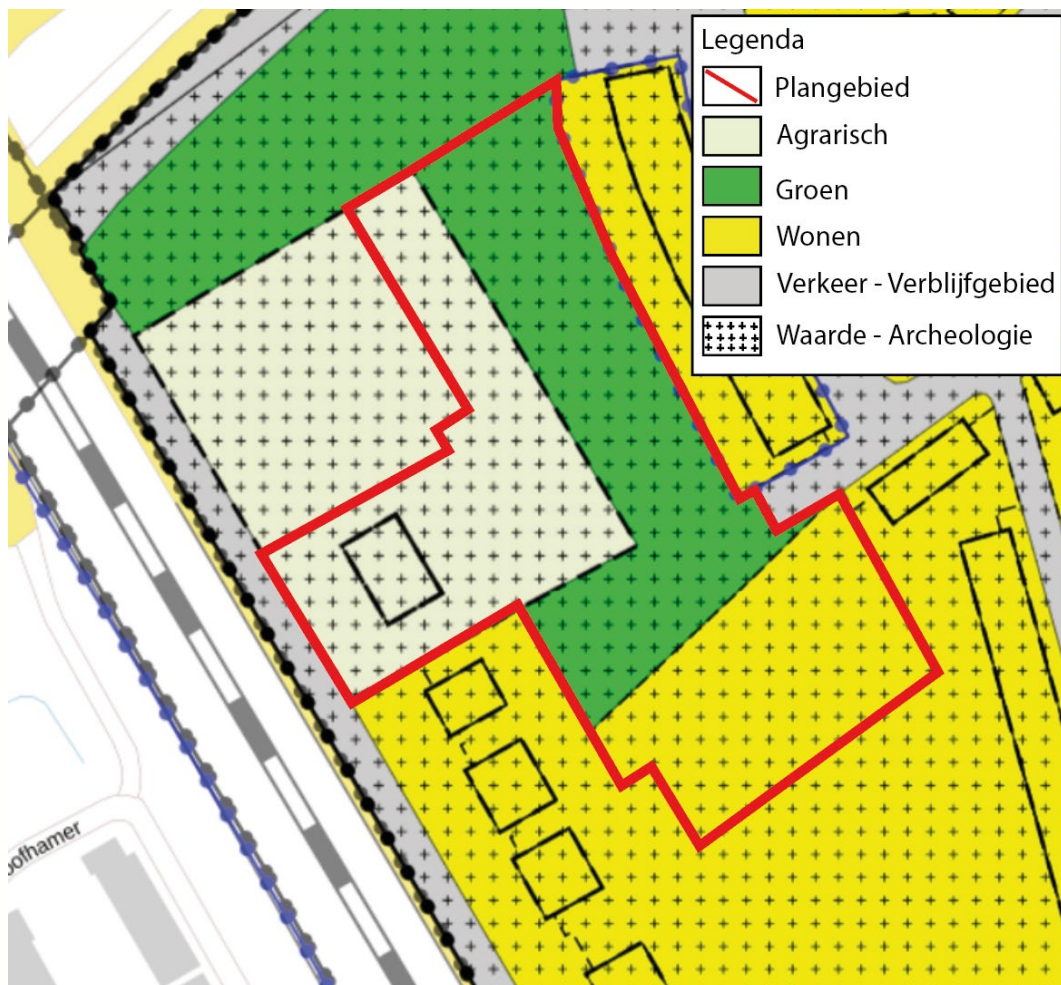
Op basis van de verbeelding is een compensatie van het groenareaal nodig. Er dient opgemerkt te worden dat het aantal woningen nog niet volledig vaststaat en dat in het plangebied wellicht meer ruimte voor groen blijft dan op dit moment wordt geschetst. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat er 175 m² aan groencompensatie plaats zal vinden op het perceel voor de twee appartementengebouwen aan de Spoorweglaan in het bestemmingsplan “Spoorweglaan Best”. Dit is voorzien aan de noordzijde van het plangebied en dient ter versterking van de groenstructuur langs het bestaande fietspad.

Conclusie

Per saldo leiden de beoogde ontwikkelingen van het plangebied zoals nu in de Toelichting worden beschreven tot verlies in areaal van het openbaar groen. Dit groen wordt gecompenseerd in het bestemmingsplan “Spoorweglaan Best”.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Salderes 2010’ vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2010. Binnen het geldend bestemmingsplan zijn 4 bestemmingen gelegen. Te weten Agrarisch, Groen, Wonen en Waarde – Archeologie. Tevens is op de agrarische gronden binnen het plangebied een functieaanduiding van ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ gelegen. Op de gronden met de bestemming Wonen ligt een bouwaanduiding van ‘bijgebouwen’.



Figuur 5: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk, hiervoor wordt onderliggend bestemmingsplan opgesteld.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectenrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelvoorwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling, d.d. xx-xx 2022, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag het toekomstig gebruik niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden. Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dit rapport is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de locatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. In het totaal zijn er met behulp van een edelmanboor 24 boringen geplaatst. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving gemaakt en zijn er grondmonsters genomen. Op basis van het laboratoriumonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater aanwezig zijn. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaai en industrielawaaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst. In het kader van geluid is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai uitgevoerd door Econsultancy, dit rapport is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Bij de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een (spoor)weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de spoorlijn Breda-Eindhoven, Ringweg, Spoorweglaan, Landbouwweg, Krimweg en Parallelweg. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Salderes, Iep en de Vogelkers) in het onderzoek betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de spoorweg en Ringweg overschrijdingen optreden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. Voor de spoorweg en de Ringweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Na het nemen van een hogere waarden besluit legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan ten aanzien van het aspect weg- en spoorweglawaaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan ligt binnen de invloedsfeer van de Ringweg. Hierdoor is de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen mogelijk relevant. Het planvoornemen voorziet echter niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen (zoals basisscholen of verzorgingstehuizen). Daarom kan een toetsing aan de handreiking achterwegen blijven.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 28020 (nabij Ringwest, Best) zijn in Tabel 3 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	14,1 µg/m ³	11,1 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16,6 µg/m ³	14,4 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	9,3 µg/m ³	7,6 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Tabel 3: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 35 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

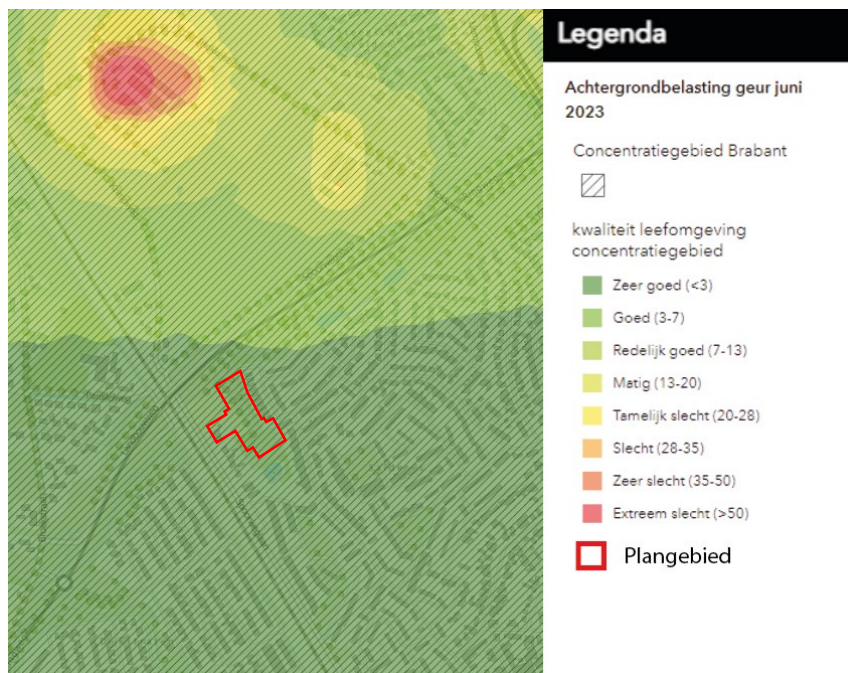
4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Intensieve veehouderijen

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Het figuur hieronder geeft de achtergrondbelasting weer. Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met de kwaliteitswaarde 'zeer goed' ten aanzien van de leefomgeving ligt.



Figuur 6: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een goed woon- en klimaat ligt.

Overige veehouderijen

De meeste overige veehouderijen in de buurt hebben rundvee en dan gelden vaste afstanden. De dichtstbijzijnde veehouderij met rundvee ligt op circa 425 meter afstand (Broekstraat 13). De richtafstand voor dit bedrijf bedraagt 100 meter volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat het plangebied buiten deze richtafstand ligt, levert het plan geen belemmeringen voor de veehouderijen op en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Onderzoek externe veiligheid

Het plan is gelegen binnen 200 meter afstand tot de spoorlijn Boxtel – Eindhoven, die in het Basisnet is aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Derhalve is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico 0,171 x oriëntatiewaarde in de bestaande situatie bedraagt en in de toekomstige situatie niet toe neemt. Er gelden verder geen belemmeringen met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jaar en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Er is geen sprake van een toename van 10% van het groepsrisico en geen toename van het aantal slachtoffers. Volgens artikel 8 lid 2b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Bij een calamiteit op de spoorlijn kan via de Spoorweglaan in noordelijke en zuidelijke richting worden gevlucht, ook kan in oostelijke richting worden gevlucht richting de achtergelegen woonwijk. Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico wordt voorgesteld om geen aanvullende bouwkundige maatregelen te treffen. De zelfredzaamheid van personen binnen de woning wordt bevorderd door (achter)uitgangen en achterpaden van de bron af te richten.

In het geval van een calamiteit binnen het plangebied is de locatie voor hulpdiensten bereikbaar via de Spoorweglaan, de Iep en via reeds bestaande fietspad naast het plangebied. Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om op tijd ter plaatse te zijn alsmede voldoende opstelplaatsen en blusmiddelen te hebben.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Trillingshinder

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door verkeer over de weg of het spoor of machines die gebruikt worden bij industrie. Deze trillingen bewegen zich door de bodem en nemen af naarmate de afstand tot de bron groter wordt. Personen en gebouwen kunnen last hebben van hinder door trillingen.

Het plangebied is gelegen op korte afstand van een spoorwegtracé,. Trillingshinder is een relatief nieuw fenomeen waardoor wet- en regelgeving nog niet concreet is, onder de aanstaande Omgevingswet wordt het een verplicht onderdeel. Het leidend beleidsstuk in dit kader is de handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen, uitgegeven door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in 2019. In deze handreiking is een stroomschema opgenomen in het kader van trillingshinder. Uit dit stroomschema blijkt dat een quickscan trillingshinder voor het plangebied noodzakelijk is vanwege de ligging van de beoogde nieuwbouw binnen 100 meter tot het spoor.

Trillingsonderzoek

Voor het plangebied is een trillingsonderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen en opgeleverd op 24 oktober 2022. Dit rapport is tevens bijgevoegd als bijlage. Uit het rapport blijkt dat om te voldoen aan de streefwaarden trillingsreducerende maatregelen nodig zijn voor alle beoogde woningen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal rekening gehouden worden met trillingsreducerende maatregelen in het ontwerp. De verwachting is dat met de juiste maatregelen voldaan kan worden aan de streefwaarden voor trillingen in de nieuwe situatie. Het uitvoeren van deze trillingsreducerende maatregelen is geborgd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten en dat bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen.

Toetsingskader

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein wordt gebruikgemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort. Het beoogde plan dient gelet op het karakter te worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat een verkleining van de richtafstanden (met één afstandsstap) niet aan de orde is

Omliggende bedrijven

Rond het plangebied zijn enkele functies gelegen met een richtafstand, deze functies zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Adres	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Spar 2, Best	2	30 meter	90 meter
Parallelweg 12, Best	2	30 meter	180 meter

Uit de tabel blijkt dat er geen bedrijven zijn met richtafstanden tot binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

De gemeente Best heeft een bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', waarop het plangebied in de zone 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' en 'overige zone – esdekken agrarisch' ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van minder dan 0,5 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

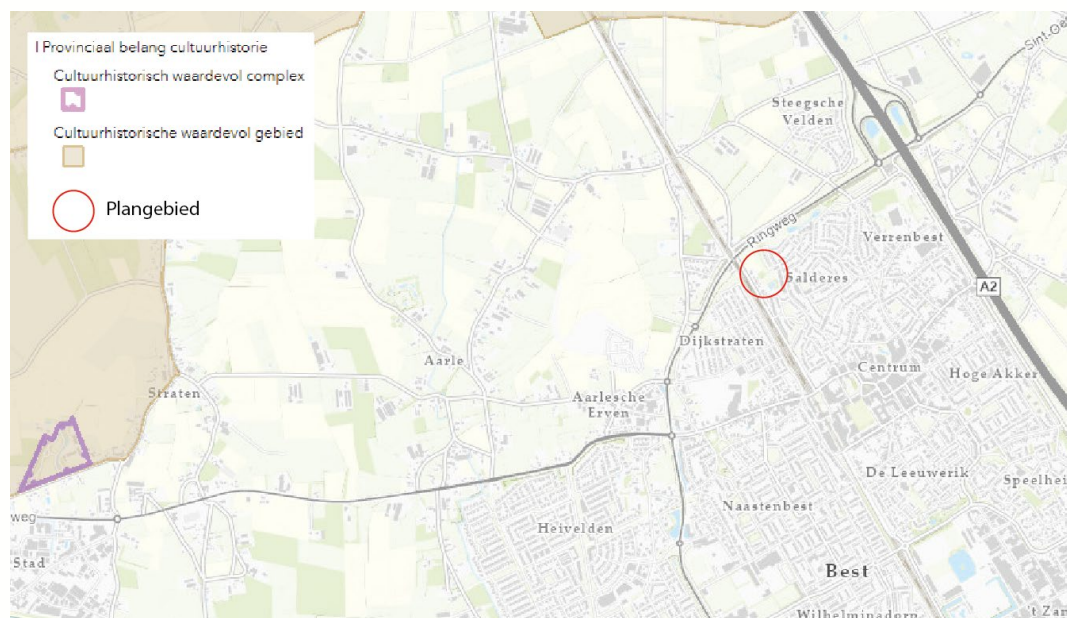
Verkennd archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd op de planlocatie, dit rapport is tevens bijgevoegd als bijlage. In het rapport wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bodemopbouw dermate ingrijpend verstoord is dat er in het plangebied geen behoudenswaardige vindplaats meer verwacht wordt. De archeologische verwachting zoals gespecificeerd in het gemeentelijk beleid kan door het booronderzoek geheel worden bijgesteld naar laag voor alle perioden. Het gehele plangebied wordt vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kan worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de mededelingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Best dient te melden (Erfgoedwet 2016, art. 5.10 en 5.11).

4.9.2 Cultuurhistorie

Onderstaand figuur geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving

Quickscan Wet natuurbescherming

Beschermde gebieden

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn echter op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Hiertoe is in de navolgende paragraaf een modelberekening (AERIUS-calculator) verricht.

Beschermde soorten

Op de locatie zijn mogelijk vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van steenmarter, bunzing, hermelijn en/of wezel aanwezig. Bij de herontwikkeling en het daarmee verloren gaan van het groen zou mogelijk een beschermde functie voor steenmarter, bunzing, hermelijn en/of wezel verloren gaan. Om de eventuele functie van de locatie voor steenmarter, bunzing, hermelijn en/of wezel vast te stellen is een aanvullend onderzoek benodigd. Als uit het aanvullend onderzoek blijkt dat beschermde soorten voorkomen waarvoor leefgebied gecompenseerd en/of gemitigeerd dient te worden, dient deze compensatie en/of mitigatie voltooid en functioneel te zijn voorafgaand aan het uitvoeren van daadwerkelijke ingrepen binnen het plangebied.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Het groen op de onderzoekslocatie dient verwijderd te worden buiten het broedseizoen. Verdere maatregelen ten aanzien van broedvogels zijn uitgewerkt in de Quickscan Wet natuurbescherming (zie bijlage).

Ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen geldt dat een toename in nachtelijke verlichting op de bomenrij aan de Ringweg ten noorden van de onderzoekslocatie te allen tijde voorkomen dient te worden. Indien dit niet mogelijk is, dienen vleermuisvriendelijke (bijvoorbeeld amberkleurige) armaturen ingezet te worden.

Stikstofdepositieberekening

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kampina & Oisterwijkse Vennen, gelegen op circa 7,7 kilometer ten noordwesten van de planlocatie. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden. Om vast te stellen of de stikstofdepositie van deze woningbouwontwikkeling een significant negatief veroorzaakt is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aeries Calculator een stikstofdepositieberekening verricht.

De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 18 oktober 2024, zijn als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat er géén negatief effect ontstaat op de Natura 2000-gebieden.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027

Het NWP 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de NOVI. Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het maakt onderdeel uit van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het NWP en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie en de energietransitie

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het waterbeheerprogramma.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Gemeente Best

Het waterbeleid van de gemeente Best is vastgelegd in het Waterplan Best 'Op naar een veerkrachtig watersysteem' en het Water- en rioleringsplan 2016-2020. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen. Het WRP vervult hiermee vier hoofdfuncties:

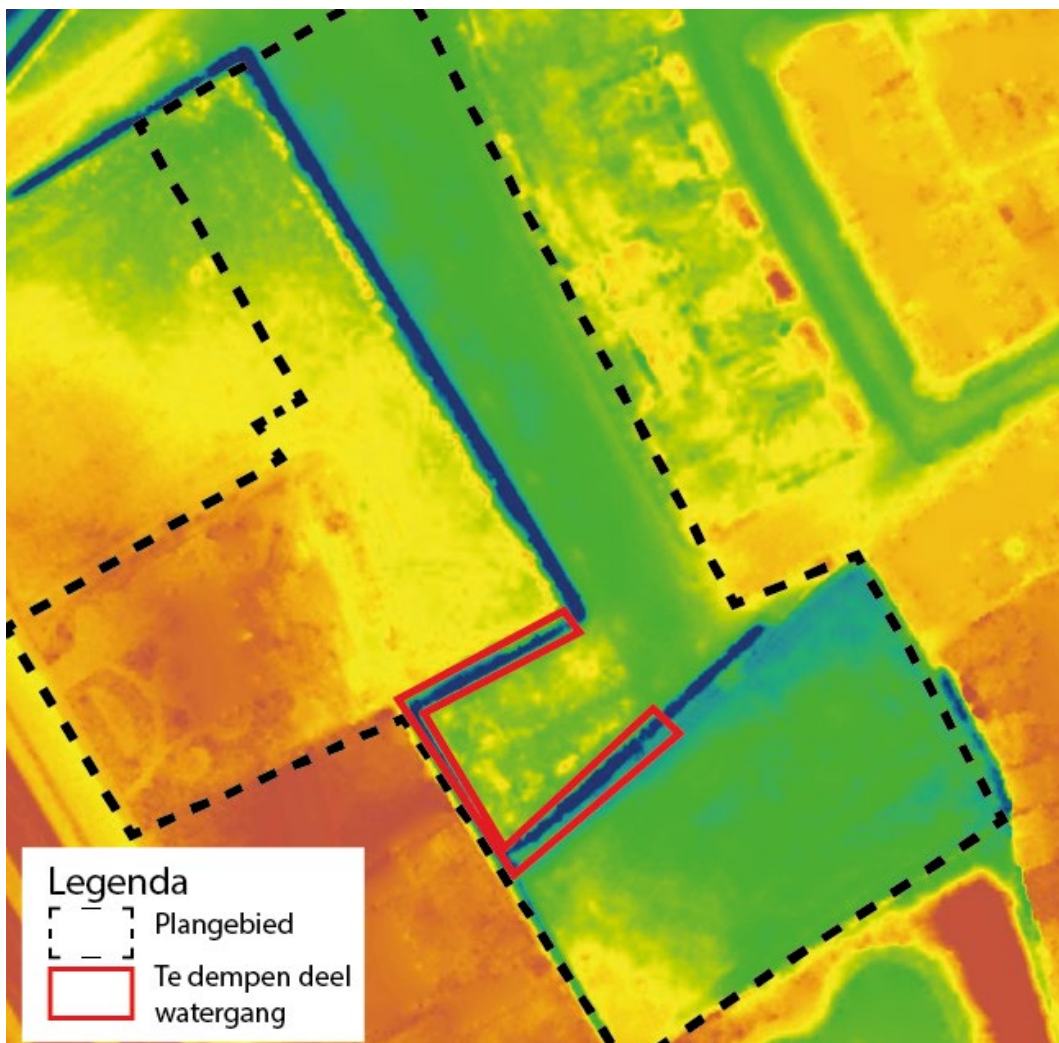
1. Kader gemeentelijke zorgplichtenoverzicht beleidskeuzes ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie.
3. Externe afstemming met de waterpartners en de relatie met inwoners en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen is een langetermijnaanpak essentieel (begroting en evaluatie).

In hoofdstuk 6 van het WRP worden verschillende opgaven en speerpunten benoemd behorend bij waterspecten. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de aspecten afvalwater en hemelwater relevant. Paragraaf 4.11.3 bevat een beschrijving hoe met deze aspecten zal worden omgegaan in de toekomstige situatie.

4.11.2 Watersysteem

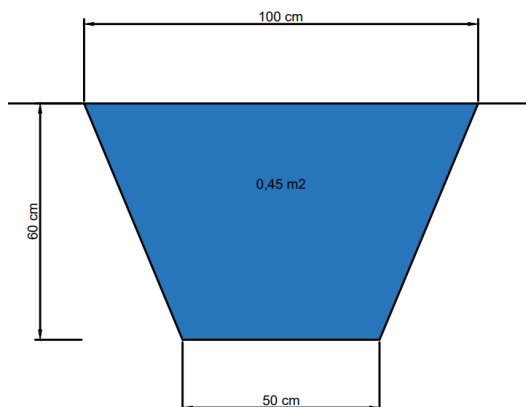
Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is oppervlaktewater aanwezig, door het plangebied loopt een C-watergang. Dit is een kleine sloot met een waterbergende functie. Deze C-watergang wordt deels gedempt en het te dempen oppervlakte wordt gecompenseerd binnen de planontwikkeling. De watergang komt vanaf het noordwesten het plangebied in een loopt daarna dood binnen het plangebied. Het te dempen stuk heeft een lengte van circa 88 meter, de sloot heeft een breedte van circa 1 meter en diepte van 60 cm (ten opzichte van NAP rond sloot). In Figuur 8 is een kaart weergegeven van de watergang plus het te dempen gedeelte (bron: AHNviewer)



Figuur 8: Kaart C-watergang

Vervolgens is middels een tekenprogramma een voorstelbare dimensionering van de sloot gedaan. Een sloot is immers niet een vierkante bak in de grond. Dit is weergegeven in Figuur 9. Hiermee kan de inhoud van de te dempen sloot berekend worden. Dit betreft $(88 * 0,45) 39,6 \text{ m}^3$. Deze berging zal gecompenseerd worden binnen het plangebied.



Figuur 9: Dimensionering sloot

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit online databases (bron: Dinoloket) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed. Het maaiveld is gelegen op 14,2 meter ten opzichte van NAP.

Grondwater

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 13,0$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,0$ m -mv bevindt (bron: uitgevoerd bodemonderzoek).

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

4.11.3 Waterberging

Toename verhard oppervlak

Tabel 4 geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak. Voor het berekenen van de verharding in de tuin zijn kengetallen gebruikt. Hier is gekozen voor 100% van het totale tuinoppervlak voor de appartementen te verharden en 60% van het tuinoppervlakte van de grondgebonden woningen. De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 4.586 m². Verder wordt de bestaande woning aan de Spoorweglaan 15a tevens opgenomen in het bestemmingsplan, dit betreft enkel het juridisch wijzigen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en zorgt niet voor een toename van verhard oppervlakte. In Figuur 10 is een visualisatie van het verhard oppervlakte in de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 10: Visualisatie verhard oppervlakte plangebied

Onderdeel	Bestaand	Planvoornemen	Toe-/afname
Bebouwing	0 m ²	2.308 m ²	2.308 m ²
Tuinverharding	0 m ²	756 m ²	756 m ²
Openbare verharding	0 m ²	2.195 m ²	2.195 m ²
Totaal	0 m²	5.259 m²	5.259 m²

Tabel 4: Toename verhard oppervlak

Berekening bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

$$\text{bergingsopgave (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van afgerond 315,5 m³. Hierbij wordt de compensatie van de gedempte C-watergang opgeteld, te weten 39,6 m³. Hierbij komt de totale bergingsopgave op 355,1 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Binnen het plangebied is een groene zone beoogd van circa 3.480 m². Binnen dit gebied wordt de bergingsvoorziening voorzien. De specifieke civieltechnische uitwerking wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt. Om de uitvoering van de waterberging juridisch te borgen is er in de regels bij voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterberging. Tevens wordt er een aanduiding gelegd op de verbeelding waar de wadi dient te komen. Uit het bodemonderzoek is het GHG gemeten op 1 meter onder maaiveld, dit betekent dat de wadi een maximale diepte van 1 meter kan zijn om waterbergend vermogen te hebben. Vervolgens wordt er een waakhogte van 20 centimeter meegenomen ter veiligheid. De wadi dient bij een inhoud van 355,1 m³ voor 80 centimeter gevuld te zijn om aan de bergingseis te voldoen. De oppervlakte van de wadi wordt vervolgens (355,1/ 0,8) afgerond 443,9 m². Daarbij wordt een talud aan de oever meegenomen van ongeveer 0,5 meter breed. De afmetingen van de wadi dienen vervolgens minimaal 13 x 47 meter te zijn ((12*46*0,8) plus 0,5 aan elke zijde voor talud). In Figuur 11 is een voorbeeld van de dimensionering van de wadi weergegeven met de hierboven genoemde afmetingen.



Figuur 11: Voorbeeld wadi

Om wateroverlast van omliggende percelen in het plangebied te voorkomen worden afspraken gemaakt over erfafscheidingen en het aanleggen van een drain. Deze zal gesitueerd worden tussen de huidige C-watergang en de beoogde waterberging. De sloot aan de achterzijde van de woningen van de Salderes wordt behouden. Deze afspraken zijn geborgd in de overeenkomst die gesloten zal worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de lep geloosd worden. Ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning zal de omgang van afvalwater verder worden uitgewerkt.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Groen

Centraal in het plangebied wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Om dit te waarborgen is gekozen voor de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals paden, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels staan de bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, speeltoestellen en lichtmasten opgenomen die binnen deze bestemming mogen worden gerealiseerd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. In de regels staat de bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen vermeld en de hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de kaders geschetst voor de in totaal 35 woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn twee bestemmingsvlakken met bijbehorende bouwvlakken opgenomen waarbinnen een onderverdeling is aangebracht in het aantal wooneenheden en de toegestane bebouwingstypologie. Tevens is via een bouwaanduiding aangegeven wat de toegestane bouwhoogte is. Binnen deze bestemming kunnen daarnaast ook bijbehorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water toegestaan. In de regels zelf zijn enkele aanvullende bouw- en gebruiksregels vermeld voor de oprichting van aan- of uitbouwen dan wel het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals overkappingen en erfafscheidingen.

Tot slot is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het uitvoeren van trillingsreducerende maatregelen vanwege het railverkeer te borgen. Bij de uitwerking van het bouwplan worden deze maatregelen geconcretiseerd en kan via een omgevingsvergunning medewerking worden verleend.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is voor het plangebied de vigerende dubbelbestemming opgenomen, in combinatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren als de ondergrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij.

De gemeente is grotendeels eigenaar van de grond. Hierdoor is kostenverhaal verzekerd door de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor het gedeelte waarvan ze geen eigenaar is, is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Het stellen van locatie- of faseringseisen wordt niet noodzakelijk geacht. Omdat kostenverhaal verzekerd is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Verder is er voldoende vraag naar de woningtypen die hier mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van andere overheidsorganen. Onderhavig bestemmingsplan is ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties zijn voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar kon maken. Er zijn zienswijzen ingediend, die in de nota van zienswijzen van een reactie zijn voorzien. Aan de hand van enkele zienswijzen zijn aanpassingen verricht op het bestemmingsplan (zie bijlage 9).

6.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Spoorweglaan – Vogelkers Best' is in de openbare raadsvergadering van 16 december 2024 gewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

1. Aanmeldnotitie m.e.r.
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
4. Onderzoek externe veiligheid
5. Onderzoek trillinghinder
6. Verkennend archeologisch onderzoek
7. Quicksan wet natuurbescherming
8. Stikstofdepositieonderzoek
9. Nota van zienswijzen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl