



BA

Bestemmingsplan Spoorweglaan Best

Toelichting

Gemeente Best

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Spoorweglaan Best
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Best
Projectnaam:	Bestemmingsplan Spoorweglaan Best
Projectnummer:	TOE01-22022-01g
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 veeleelvoudigd 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
3	Beleidskader	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.2	Provinciaal beleid Noord-Brabant	14
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingstoets	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Trillingshinder	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.9	Natuurwaarden	31
4.10	Watertoets	32
5	Juridische opzet	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Bestemmingen	37
6	Haalbaarheid	39
6.1	Financiële haalbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	39

Bijlagen

Bijlage 1: Aanmeldnotitie mer

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: Trillingsonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Ecologische quickscan

Bijlage 8: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Van Laarhoven Bouw is voornemens om op deze locatie een woningbouwproject te realiseren voor de uitbreiding van beschikbaar woningvoorraad binnen de gemeente Best. De keuze is gevallen op deze locatie vanwege de eigendomspositie en het feit dat de locatie reeds is opgenomen binnen het stedelijk gebied van Best. Het woningbouwplan kan echter niet worden gerealiseerd op basis van het geldend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit een uitbreiding van de bestaande wijk Salderes. Salderes ligt in het noordoosten van Best. De wijk wordt begrensd door de Ringweg in het noorden, de rijksweg A2 in het oosten en de spoorlijn Amsterdam – Maastricht in het westen. Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied (gele arcering) weer. Het plangebied bestaat uit het kadastrale percelen, sectie K, nummer 4836 van de gemeente Best, tevens te zien in Figuur 2 (gele arcering). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.461 m².



Figuur 1: Ligging plangebied binnen de kern Best



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

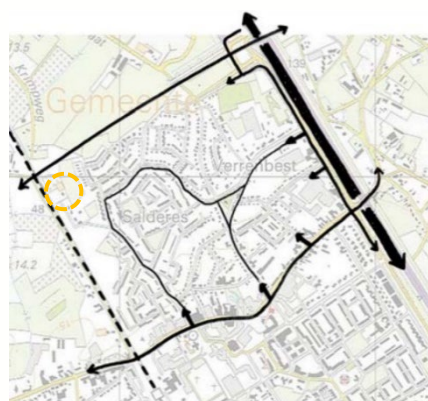
Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk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

2 Planvoornemen

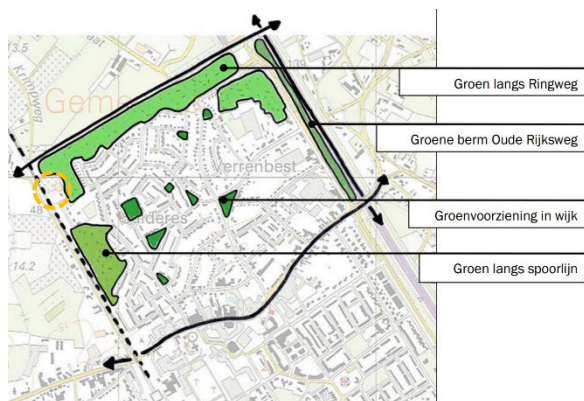
2.1 Ruimtelijke context

Met de aanleg van de wijk Salderes is begonnen in 1984 en de wijk 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 de wijk. 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 voorliggend woningbouwproject ligt aan de grens van het spoorwegtracé en beoogd een afronding van de woonwijk in de noordwestelijke punt.



Ontsluitingsstructuur



Groene ruimtes binnen Salderes

2.2 Stedenbouwkundig plan

2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is volledig onbebouwd in zijn huidige vorm. Het plangebied bestaat uit grasvelden en ligt naast de oude lintbebouwing langs de Spoorweglaan en de grootschalige planmatige woningbouw van de wijk Salderen. Er loopt op dit moment geen weg door het plangebied. Het plangebied heeft de functie gehad van akkers binnen een agrarische bestemming.

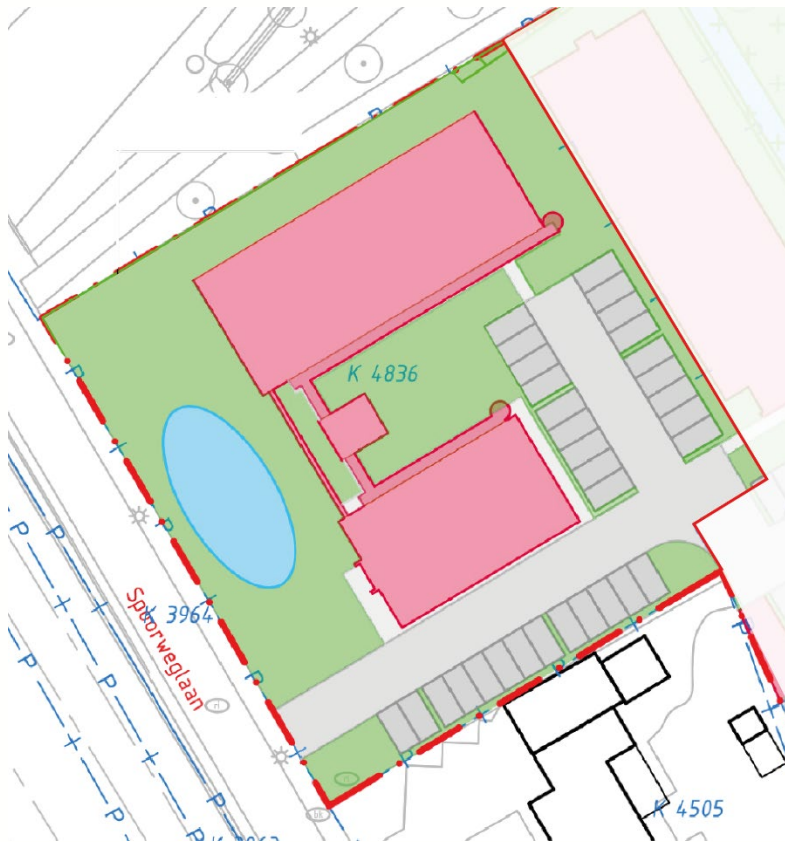
2.2.2 Toekomstige situatie

Er wordt een complex beoogd gesitueerd aan de Spoorweglaan bestaande uit 2 gebouwen met ieder 3 bouwlagen. Binnen de 2 gebouwen worden 25 appartementen beoogd waarvan 10 sociale koop appartementen en 15 appartementen voor in de vrije sector. De 10 sociale koop appartementen worden beoogd in het rechtergebouw op de eerste en tweede verdieping. De 15 vrije sector appartementen worden beoogd in het linker gebouw op de begane grond, eerste en tweede verdieping. De 2 gebouwen worden middels een glazen wand aan de zuidkant met elkaar verbonden en een verbinding middels een trappenhuis en loopbruggen die de twee gebouwen verbinden. De gebouwen zullen uitgevoerd worden met een plat dak. De ruimte tussen de gebouwen wordt als groene zone ingekleed. De begane grond van het rechtergebouw bevat tot slot 5 garageboxen ten behoeve van de appartementen.

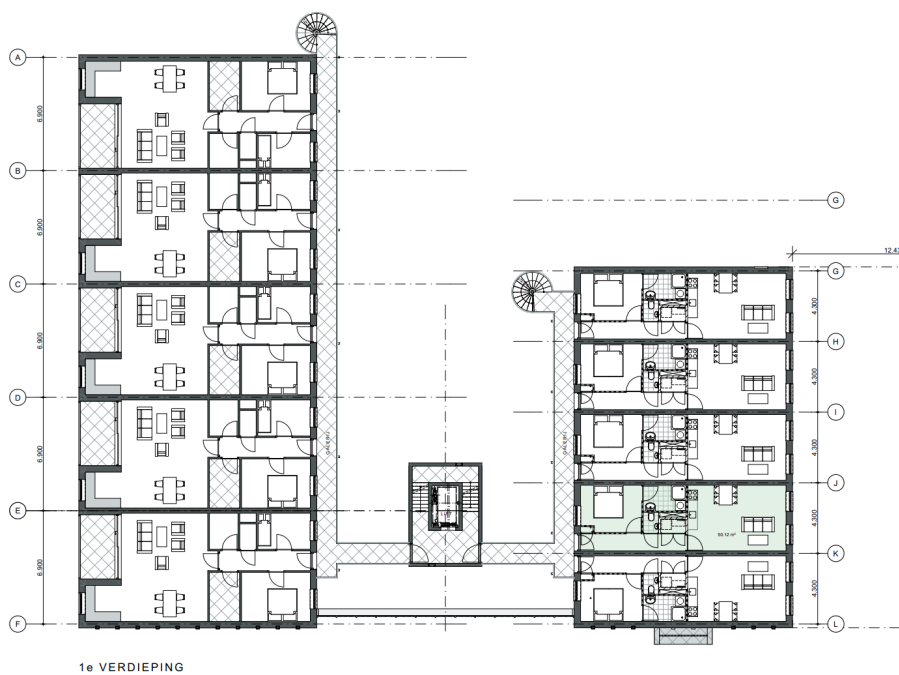
In Figuur 3 is een sfeerimpressie te zien van het planvoornemen, gemaakt vanaf de Spoorweglaan. In de groene zone grenzend aan de Spoorweglaan wordt een waterbergingsvoorziening beoogd. In Figuur 4 is een ontwerp op maaiveldniveau te zien. In Figuur 5 is een ontwerp op de eerste verdieping te zien.



Figuur 3: Sfeerimpressie planvoornemen



Figuur 4: Stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 5: Stedenbouwkundig ontwerp 1e verdieping

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Koop, appartement, midden	15	6	90
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	10	4	40
Totaal		-	130

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van 130 verkeersbewegingen op een 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 145 verkeersbewegingen plaatsvinden op een werkdag als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De Spoorweglaan is in het gemeentelijk verkeersbeleid benoemd als erftoegangsweg type 1 zonder vrij liggend fietspad. Deze categorie wegen kent een theoretische maximale verkeersbelasting van 5.000 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling van 145 mvt per etmaal leidt tot 15 (10% van totaal) mvt tijdens spitsmomenten. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van deze ontwikkeling is verwaarloosbaar en daarom wordt geacht dat dit niet leidt tot een onevenredige toename van verkeer op de Spoorweglaan in de beoogde toekomstige situatie.

Ontsluiting

Ten behoeve van de 25 appartementen wordt een inrit gerealiseerd die wordt aangesloten op de bestaande weg Spoorweglaan. Deze inrit heeft een breedte van 6 meter. In geval van calamiteiten kan ook gebruik gemaakt 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. De 10 huurappartementen worden beoogd in de sociaal huur sector. Voor sociale huurwoningen die niet in beheer komen van een woningbouwcoöperatie geldt de beleidsregel 'Toepassen norm sociale huurappartementen – Nota Parkeernormen 2022'. In onderstaande berekening is een bezoekersnorm van 0,2 opgenomen conform de nota waarbij bij woningplannen van meer dan 20 wooneenheden een bezoekersnorm van 0,2 in plaats van 0,3 geldt.

type woning	aantal	bewonersnorm (p.p./woning)	Bezoekersnorm (p.p./woning)	behoefte (parkeerplaatsen)
Koop en vrije sector huur appartement 70 tot 110 m2 wvo	15	1,3	0,2	22,5
Koop en vrije sector huur appartement 50 tot 70 m2 wvo	10	1,1	0,2	13
totaal				35,5

Tabel 2: parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 36 parkeerplaatsen. In het planvoornemen worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld zoals te zien in Figuur 4. Tevens zijn er vijf carports beoogd in het plan, deze worden in de Nota Parkeernormen omschreven als 'Garage met enkele oprit' met een berekening aantal van 1 parkeerplaats per stuk. Totaal biedt het planvoornemen plaats voor 39 plaatsen.

Conclusie

Op eigen terrein zijn er voldoende parkeermogelijkheden aanwezig. De parkeerbalans voor dit plan voldoet.

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

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (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 aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen en voldoet daarmee aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI straks de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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 50 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
- 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 Omgevingsvisie Noord-Brabant (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. Hiervoor is een omgevingsdialoog gevoerd, te vinden 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
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant
- 3 werken aan een slimme netwerkstad
- 4 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 25 nieuwe woningen.

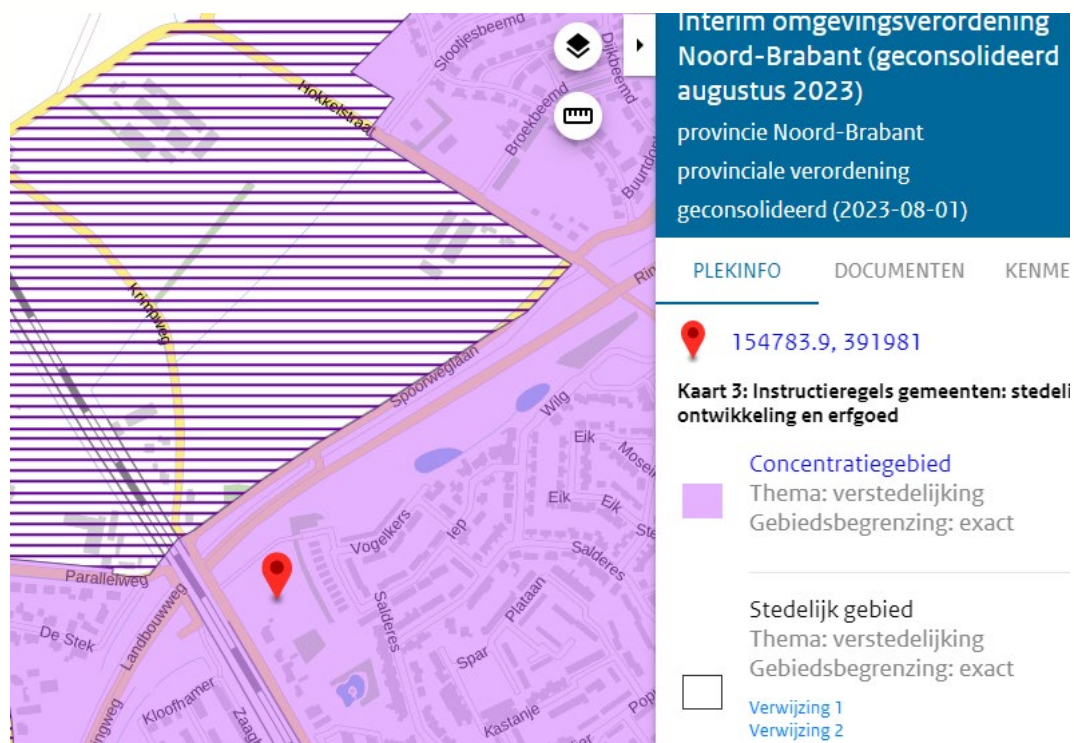
Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

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 6: 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.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

5 Toepassing lagenbenadering

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

6 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 SGE 2022

In de samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (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 omwonenden worden meegenomen in het planvoornemen door middel van een omgevingsdialoog, hierover is meer te vinden in paragraaf 6.2.1. 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 koop- en huurappartementen in de particuliere sector gerealiseerd. Totaal zijn er 40%(10 van 25) betaalbare 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 omsiert 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.

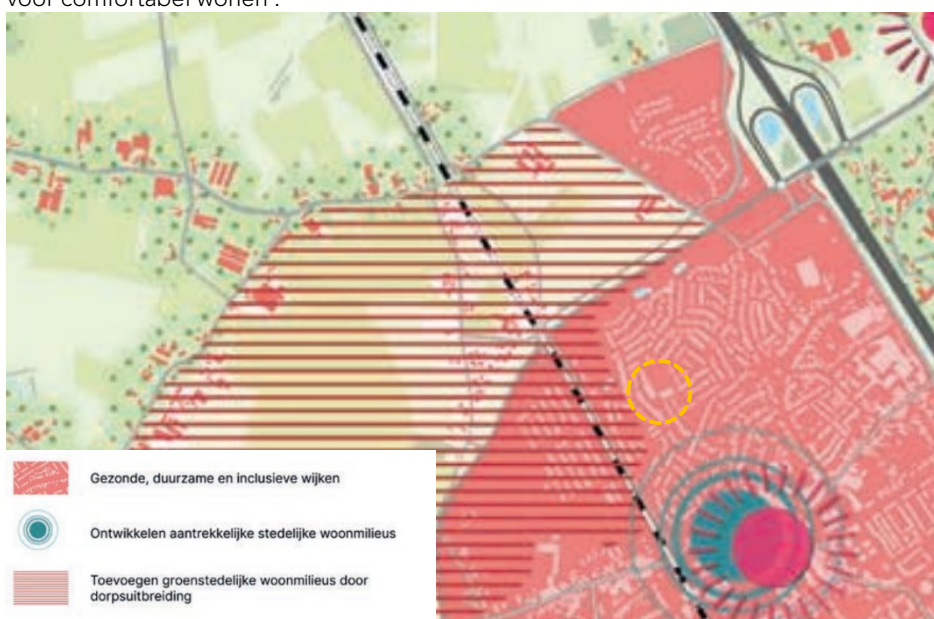
De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

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



Figuur 7: 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. Tevens voorziet het bouwplan in woningen voor starters in de vorm van sociale koop appartementen en middel dure appartementen. Ten slotte wordt een versterking beoogd van de aanwezige groene leefomgeving door de randen en het centrum van het plangebied in te vullen met groen en door aansluiting te zoeken met de aanwezige groenstructuren ten noordoosten van het plangebied. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een percentage van grofweg 30% groen tegenover 70% verhard oppervlakte.

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 1.600 woningen. Deze uitbreiding vindt vooral plaats in Steegsche velden, Dijkstraten, Aarle 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. 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 40% (10 uit 25) sociale woningen binnen het plangebied.

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

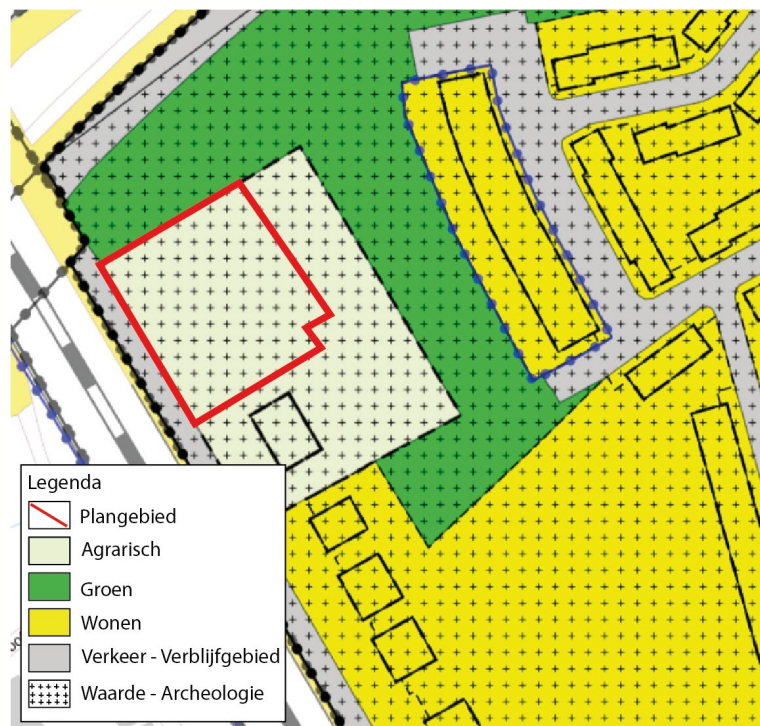
De gemeente Best pakt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid door een ambitieus doel te stellen: een energieneutraal en afvalloos Best in 2030. Samen met de Metropoolregio Eindhoven streeft Best ernaar om als eerste regio in Nederland energieneutraal te zijn. Dit betekent 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 groen toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee wordt bijgedragen aan het beperken van hittestress, wordt ruimte geboden voor flora en fauna en wordt een klimaatadaptieve omgeving gecreëerd. Tevens wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Salderes 2010' vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2010. Binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' gelegen samen met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens is op de agrarische gronden binnen het plangebied een functieaanduiding van 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij' gelegen.



Figuur 8: 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 wetwijziging van het Besluit milieueffectenrapportage inwerking getreden. De wetwijziging 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. Deze is bijgevoegd als bijlage.

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.

Analyse

Ten behoeve van het in beeld brengen van de milieuhygiënische status van de grond en het grondwater binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Lankelma en opgeleverd op 3 augustus 2022, tevens bijgevoegd als bijlage.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem op de locatie bestaat overwegend uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig zand en zwak tot sterk zandig leem. In de grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tevens zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetoond.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeers- en railverkeerslawaai en industriellawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst. Om de akoestische situatie in kaart te brengen is door Econsultancy een onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd, dit rapport is tevens bijgevoegd als bijlage.

Analyse

Verkeerslawaai

Ter attentie van verkeerslawaai zijn 5 nabij gelegen wegen meegenomen in het onderzoek, dit betreffen: Krimpweg, Parallelweg, Landbouwweg, Spoorweglaan en Ringweg. De geluidbelasting voor de Ringweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op bepaalde meetpunten. Maatregelen aan de bron kan de belasting op de gevel terugbrengen naar een waarde van 48 dB maar dit stuit op financiële bezwaren.

Railverkeer

De geluidbelasting van het nabijgelegen spoorwegtracé is in beeld gebracht in het onderzoek. De geluidbelasting overschrijdt hier de maximale ontheffingswaarde van 63 dB in stedelijk gebied op bepaalde meetpunten. De geluidsbelasting als gevolg van de spoorweg kan met maximaal 3 dB worden gereduceerd door het toepassen van raildempers, dit zorgt echter niet voor een daling tot onder de maximale ontheffingswaarde. Daarom wordt geacht deze maatregel, gezien de beperkte reductie en de kosten niet doelmatig is.

Aanvraag hogere waarden

Voor de appartementen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van het spoorwegtracé en de Ringweg een hogere waarde te worden aangevraagd bij bevoegd gezag. Om te voldoen aan het hogere waarde beleid van de gemeente Best zijn een aantal voorwaarden van kracht. Om te voldoen aan deze voorwaarden zijn concrete afspraken gemaakt met de gemeente Best. Een uitwerking hiervan is in het akoestisch onderzoek terug te vinden. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen zal een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering.

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 invloedssfeer 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 jaar- gemiddelde 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 25 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 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 (te voet) 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 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.

4.6 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 29 april 2022. Dit rapport is tevens bijgevoegd als bijlage. Uit het rapport blijkt dat om te voldoen aan de streefwaarden trillingsreducerende maatregelen nodig zijn. Er dient binnen de verblijfsruimten nagestreefd te worden om te voldoen aan de trillingsstreefwaarden voor nieuwe situaties, conform de Richtlijn B van Stichting Bouwresearch.

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. Ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient dit aangetoond te worden middels een onderzoek. Het uitvoeren van deze trillingsreducerende maatregelen is geborgd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het trillingsonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 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 gebruik gemaakt 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	230 meter
Parallelweg 12, Best	2	30 meter	160 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.

4.8 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.

4.8.1 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.

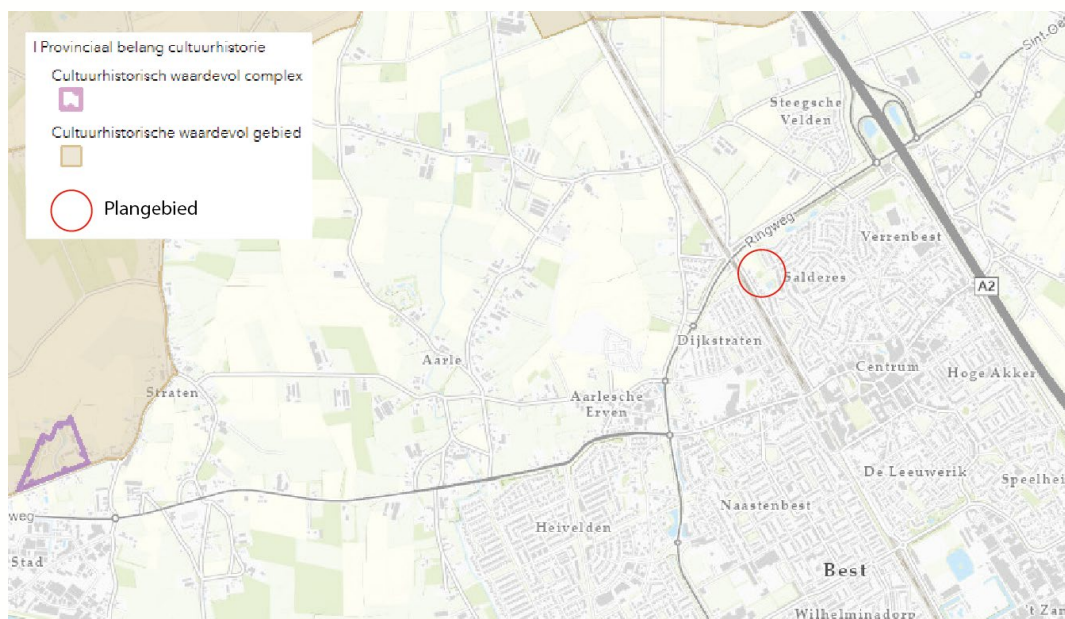
Verkennd archeologisch onderzoek

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. Deze conclusie is tevens onderschreven door het bevoegd gezag in de vorm van een selectieadvies.

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).

4.8.2 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 9: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Conclusie

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

4.9 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

Binnen het plangebied is geconcludeerd dat er geen sprake is van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) nabij de randen van het plangebied.

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.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met de uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een 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.

4.10.1 Beleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (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 rijkswaargeven. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. 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 hoofddoelstellingen 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 Nationaal Water Programma 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 gegevensheden.

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 water voorzieningen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting en evaluatie).

In hoofdstuk 6 van het WRP worden verschillende opgaven en speerpunten benoemd behorend bij wateraspecten. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de aspecten afvalwater en hemelwater relevant. Paragraaf 4.10.3 bevat een beschrijving hoe met deze aspecten zal worden omgegaan in de toekomstige situatie.

4.10.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied ligt een C-watergang. Dit is een kleine sloot met een waterbergende functie. Deze C-watergang blijft liggen en vormt geen onderdeel van de planontwikkeling.

Bodem en grondwater

Door Lankelma Geotechniek Zuid BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 3 augustus 2022, is als bijlage opgenomen. Om inzicht te verkrijgen in de grondsamenstelling en de actuele grondwaterstand zijn twee handboringen verricht. Uit de boringen blijkt dat er plaatse tot een diepte van circa 180 cm onder maaiveld sprake is van een goed doorlatende zandlaag die daarna overgaat in een zwak zandige siltlaag. Uit de tijdens het onderzoek geregistreerde stijghoogtes blijkt dat de grondwaterstand circa 3 meter onder het maaiveld ligt.

Deze bevindingen sluiten aan op de online database van bodemdata.nl waarin (de omgeving van) het plangebied wordt getypeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaand uit zand, met een hoge ligging ten opzichte van het grondwater.

Waterschapsbelangen

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

4.10.3 Waterberging

Toename verhard oppervlak

Tabel 4 geeft een overzicht van het verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie.

Onderdeel	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	0 m ²	934 m ²
Openbare verharding	0 m ²	957 m ²
Onverhard terrein	3.461 m ²	1.570 m ²
Totaal	3.461 m²	3.461 m²

Tabel 4: Toename verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 1.891 m².

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:

bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 113,5 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

De benodigde bergingsopgave zal ingevuld worden met een wadi in de groene zone gelegen aan de Spoorweglaan, de groene zone heeft een oppervlakte van circa 800 m². Op basis van een wadi met een diepte van 40 centimeter onder maaiveld en een oppervlakte van circa 400 m² kan de benodigde bergingscapaciteit van 113,5 m³ opgevangen worden met ruimte voor extra berging. Vanuit de wadi wordt een noodoverloop gemaakt zodat overtollig water (bijvoorbeeld tijdens noodweer) richting het riool afgevoerd kan worden. Op deze manier wordt wateroverlast voorkomen. De concrete invulling van de bergingsvoorziening zal tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning uitgewerkt worden.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Spoorweglaan geloosd worden. Hier is in de huidige situatie enkel een drukrioolstelsel aanwezig. 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

Aan de randen van het plangebied worden groenstroken beoogd. 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 staat de bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, speeltoestellen en lichtmasten opgenomen die binnen deze bestemming mogen worden gerealiseerd. Ook opritten zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Ten slotte worden in deze bestemming ondergrondse afvalcontainers toegestaan ten behoeve van de bewoners van het plangebied.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de kaders geschetst voor de in totaal 25 appartementen die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een bestemmingsvlak met bijbehorend bouwvlak opgenomen waarbinnen een onderverdeling is aangebracht in het aantal wooneenheden en de toegestane bebouwingstypologie. Tevens is via een bouwaanduiding aangegeven wat de toegestane bouw- en goothoogte is. Binnen deze bestemming zijn 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. De rijweg en bijbehorende parkeervakken worden tevens in de bestemming 'Wonen' ondergebracht omdat dit privaat terrein is en alleen voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruikt. Binnen de woonbestemming is een functieaanduiding opgenomen die wonen uitsluit op de verbindende gronden tussen de twee complexen, deze gronden zijn enkel bedoeld voor een trappenhuis, loopbrug en voorgevel.

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.

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. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Volgens 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. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd aan de hand van de zienswijzen (zie bijlage 9).

6.2.3 Vaststelling

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

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Aanmeldnotitie mer

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: Trillingsonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Ecologische quickscan

Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 9: Nota van zienswijzen



ACCENT adviseurs

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