

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Kapelweg 22

Motivering TAM-omgevingsplan

GEEF DE RUIMTE AAN
GOEDE WONINGEN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Kapelweg 22**
Motivering TAM-omgevingsplan

Auteur(s): Johrin Visser
Opdrachtgever: Gemeente Best
Projectnaam: TAM Woningbouw Kapelweg 22, Best
Projectnummer: 25125
Datum: 14 september 2026
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E

I www.accentadviseurs.nl

© **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 Geldend omgevingsplan	7
2. Gebiedsanalyse	9
2.1 Ondergrond	9
2.2 Netwerklaag	10
2.3 Occupatielaag	10
3. Planvoornemen	11
3.1 Stedenbouwkundig plan	11
3.2 Verkeer en parkeren	12
3.3 Waterparagraaf	13
4. Beleidskader	14
4.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.2 Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best	17
5. Omgevingstoets	19
5.1 Natuurwaarden	19
5.2 Waarborgen van de veiligheid	20
5.3 Beschermen van waterbelangen	22
5.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	22
5.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	30
5.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies	32
5.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	33
6. Haalbaarheid	36
6.1 Financiële haalbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	36

7. Belangenafweging en conclusie 37

Bijlagen 38

Bijlage 1 Beeldregieplan Aarlesche Erven	38
Bijlage 2 Stikstofdepositieonderzoek	38
Bijlage 3 Ecologische quickscan	38
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	38
Bijlage 5 Verkennend archeologisch onderzoek	38
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Best is de laatste jaren bezig met het verwezenlijken van de uitbreidingswijk Aarlesche Erven. Aarlesche Erven is in meerdere fasen opgedeeld, waarbij het zuidwesten van de uitbreidingswijk fase IV betreft.

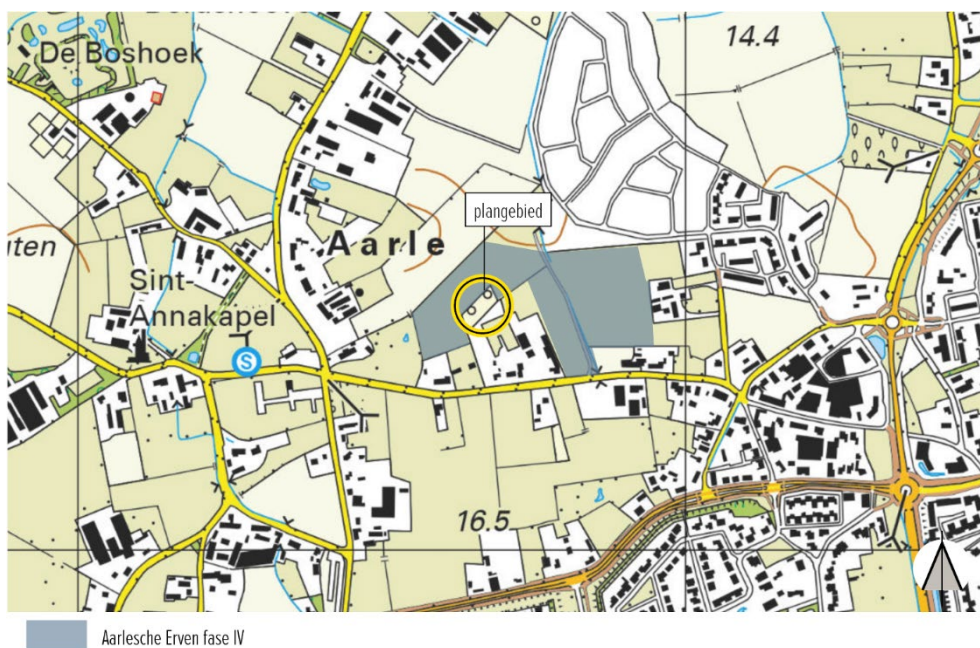
Na de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan Aarlesche Erven Fase IV heeft zich de mogelijkheid voorgedaan om een aangrenzend stuk grond te verwerven (achterzijde perceel Kapelweg 22). Deze (gedeeltelijke) aankoop maakt het mogelijk om de verkaveling en verkeersontsluiting van deze dorpsuitbreiding verder te optimaliseren. Het onderhavige TAM-omgevingsplan ziet alleen op het gebied dat wordt toegevoegd aan Fase IV van de uitbreidingswijk Aarlesche Erven. Het TAM-omgevingsplan moet de bouw van twee vrijstaande woningen en de aanleg van een weg mogelijk maken.

Voorliggend rapport vormt de ruimtelijke motivering op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omdat de ontwikkeling deel uitmaakt van de grotere ontwikkeling van Aarlesche Erven fase IV, zal een groot deel van de motivering overeenkomen met die van het uitwerkingsplan. In dit rapport wordt daar dan ook geregeld naar verwezen.

1.2 Ligging en begrenzing

In figuur 1 is de topografische ligging van het projectgebied weergegeven. Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van het projectgebied. Het plangebied is deel van het kadastraal perceel 240.

De oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 2.350 m².



Figuur 1: topografische situatie



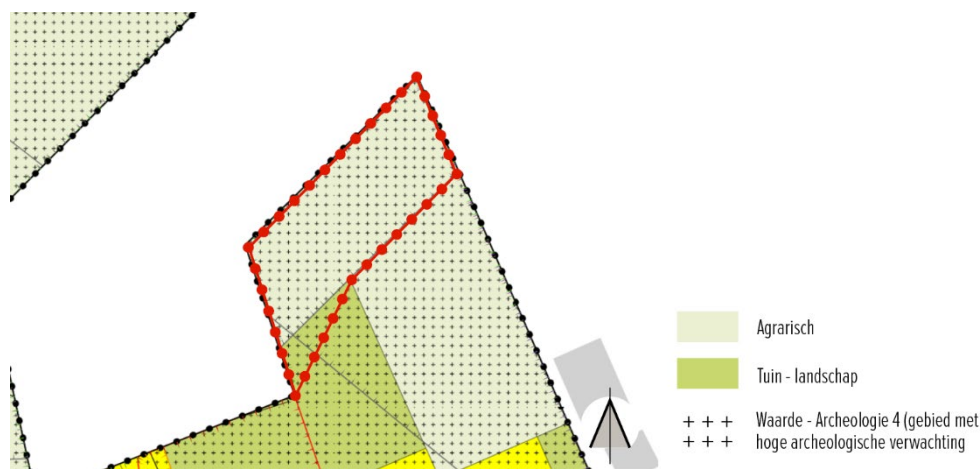
Figuur 2: kadastrale situatie

1.3 Geldend omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen tezamen onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Best. Gemakshalve wordt hierna verwezen naar de relevante bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan), te weten:

- bestemmingsplan “Buitengebied Best 2021”, vastgesteld op 25 september 2023.
- bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Best”, vastgesteld op 16 december 2024.

Figuur 3 geeft een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Best 2021”. Het projectgebied is aangeduid.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021"

De huidige bestemmingen van het gebied zijn agrarisch en tuin – landschap. De bouw van woningen past niet binnen deze bestemmingen. Daarnaast geldt er een archeologische dubbelbestemming. Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 5.5.3 nader ingegaan. Verder zijn er meerdere gebiedsaanduidingen van toepassing:

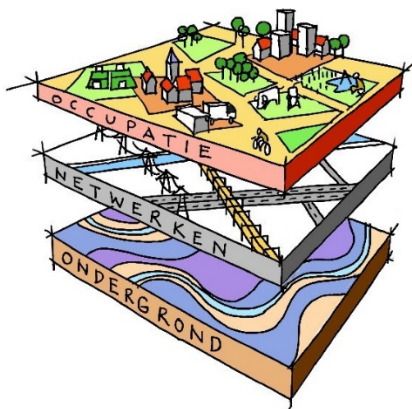
- Vrijwaringszone radar
- Luchtvaartverkeerszone – ihcs en invliegfunnel
- Overige zone – esdekken agrarisch



- Overige zone – landschappelijke tuin

2. Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het projectgebied geanalyseerd. Daarbij wordt de methode lagenbenadering toegepast.



De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen, waarbij van onder naar boven gewerkt wordt.

De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem.

De volgende laag bevat verkeersnetwerken en energienetwerken.

Tot slot de occupatielaag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

2.1 Ondergrond

2.1.1 Het abiotisch systeem

Grote delen van Nederland worden vaak als 'vlak' gekenmerkt. Hoewel niet altijd meteen zichtbaar is er vaak toch sprake van een reliëf dat invloed heeft op de inrichting van ons land, met name als het gaat om de waterhuishouding. In Brabant wordt dit reliëf gevormd door de beekdalen, de koppen en de tussenliggende flanken. Het plangebied ligt in de hogere delen van Brabant. Net als de omliggende percelen, ligt het plangebied op circa 15,2 meter boven NAP.

2.1.2 Het biotisch systeem

Het biotisch systeem van de wijdere omgeving wordt met name gevormd door de gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Brabant en de ecologische verbindingszones. Het projectgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant en ook buiten ecologische verbindingszones.



2.1.3 Watersysteem

Het watersysteem wordt gevormd door het grondwater en het oppervlaktewater.

Grondwatersysteem

De grondwaterstand houdt een rechtstreeks verband met de hoogteligging. Hoe lager de gronden zijn gelegen, hoe natter de grond is. Het projectgebied ligt op de hogere gronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in de omgeving van het projectgebied bedraagt ongeveer 0,7 meter onder maaiveld – droog genoeg voor een stedelijke ontwikkeling.

Oppervlaktewatersysteem

Er liggen geen door het waterschap aangegeven waterlopen ter plaatse van het projectgebied.

2.2 Netwerklaag

Het projectgebied zal ontsloten worden via de nieuw aan te leggen wegen van de Aarlesche Erven. Deze wegen komen uiteindelijk uit op de Ringweg van Best.

2.3 Occupatielaag

2.3.1 Directe omgeving

Het projectgebied bevindt zich op het achterperceel van een kavel aan een uitvalslint (Kapelweg). De omgeving valt buiten de bebouwde kom, maar met de ontwikkeling van de Aarlesche Erven zal het noorden en oosten begrensd worden door het stedelijk gebied.

2.3.2 Projectgebied

Het projectgebied is momenteel onderdeel van de tuin behorende bij Kapelweg 22.

3. Planvoornemen

3.1 Stedenbouwkundig plan

Dit plan moet gezien worden als een aanvulling op het grotere plan van de Aarlesche Erven fase IV. Vanwege de kleine schaal van dit project zal voor veel ontwerpaspecten meegegaan worden met het grotere zusterproject.



Figuur 4: Stedenbouwkundig ontwerp van Aarlesche Erven fase IV. De woningen binnen het projectgebied zijn bij benadering en de vorm en omvang staat nog niet vast.

Het project bestaat uit de bouw van 2 vrijstaande woningen. De vorm en omvang van de woningen wordt op een later moment vastgesteld, bij de vergunningaanvraag voor de bouwactiviteit. Wel is bekend dat de oostelijke kavel 542 m² is en de westelijke kavel 725 m².

Kleine delen van andere woonkavels en woningen. De mogelijkheid om deze woningen inclusief bijgebouwen te bouwen is reedsopgenomen in het grotere plan Aarlesche Erven fase IV. In deze TAM-regelset zijn regels opgenomen om het bouwen van bijgebouwen en woningen die buiten fase IV vallen alsnog mogelijk te maken.

Naast woningen bestaat het plan voor een deel uit infrastructuur in de openbare ruimte (rijbaan en stoep) en openbaar groen, waarvan de exacte invulling nog bepaald moet worden. Het zal in ieder geval een dichtere invulling krijgen dan grasland.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering” (2024) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Voor vrijstaande woningen in dit milieu geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 voertuigen per etmaal.

Het planvoornemen leidt tot een toename van gemiddeld 17 (16,4) verkeersbewegingen.

3.2.2 Ontsluiting

Het projectgebied zal ontsloten worden via de nieuw aan te leggen wegen van de Aarlesche Erven. Deze wegen komen uiteindelijk uit op de Ringweg van Best.

3.2.3 Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Volgens de gemeentelijke parkeernormennota uit 2022, geldt er een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen (1,7 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers) voor vrijstaande woningen in de rest bebouwde kom.

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 4 parkeerplaatsen.

Het beleid bij nieuwe woningbouwprojecten als Aarlesche Erven is dat bewonersparkeren voor vrije sectorwoningen op het eigen perceel plaatsvindt. Bij dit project worden er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Hemelwater

Toename verhard oppervlak

Het project leidt tot een toename van het verharde oppervlak. Hoeveel vierkante meter deze verharding exact gaat beslaan staat nog niet vast. In het meest extreme geval zal het hele plangebied verhard worden (2.350 m²), maar dit is zeer onwaarschijnlijk. Voor nu is er wel van dit oppervlakte uitgegaan als worst-case scenario.

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:

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

In het geval van deze berekening is uitgegaan van 0,07 meter in plaats van de 0,06 die het waterschap voorschrijft. De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1/2. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 82,25 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

In het bestemmingsplan “Aarlesche Erven” (d.d. 17 juni 2019) is onder de waterparagraaf opgenomen dat deelgebied 1 van het plan (het deel aangrenzend aan het projectgebied) een bergingsopgave heeft van 12.186 m³. Er is in de plannen echter vastgelegd dat een bergingsopgave van 13.218 m³ gerealiseerd zal worden. De 82,25 m³ die in het ergste geval dus nodig zou zijn, kan ruimschoots opgevangen worden met de al voorziene capaciteit.

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden. Omdat de ontwikkeling van dit TAM-plan nauw samenhangt met het uitwerkingsplan Aarlesche Erven fase IV, komt het beleidshoofdstuk grotendeels overeen. Voor de relevante beleidstoets wordt dan ook verwezen naar de ruimtelijke motivering van dat plan.

Een aantal beleidsstukken zijn wel specifiek van toepassing voor dit plan, die zullen hier wel behandeld worden.

4.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie van 1 januari 2025) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant genoemde doelen.

De omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Hoofdstuk 5 bevat instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten. Hoewel dat niet expliciet is genoemd, wordt verondersteld dat deze regels ook van toepassing zijn op het verlenen van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

De afdelingen in hoofdstuk 5 zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van een betere toepassing):

- afdelingen 5.4 tot en met 5.6: de toedeling van functies;
- afdeling 5.3: klimaat;
- afdeling 5.2: basis op orde;
- afdeling 5.1 (paragrafen 5.1.2 en 5.1.3): met de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en het versterken van de omgevingskwaliteit.

De toedeling van functies

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, maar vanwege de aansluiting bij Aarlesche Erven – wat onderdeel is van het stedelijk gebied – wordt het planvoornemen als een stedelijke ontwikkeling gezien. Stedelijke ontwikkelingen kunnen in beginsel alleen in het stedelijk gebied worden uitgevoerd. Artikel 5.56 van de verordening biedt echter de mogelijkheid om hier van af te wijken.

In lid 1 van artikel 5.56 worden meerdere voorwaarden gesteld voor dit afwijken. Duurzame stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk als:

A *binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is.*

De ontwikkeling is gericht op het optimaliseren van verkaveling /verkeerstructuur van de beoogde dorpsuitbreiding Aarlesche Erven Fase IV. Het ontwerp vraagt om een kleine uitbreiding van het stedelijk gebied om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

B *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort.*

Er is geen voldoende passend bestaand vastgoed beschikbaar voor deze ontwikkeling.

C *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.*

Toetsing aan de gemeentelijke visie is opgenomen in het plan Aarlesche Erven fase IV.

D *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2.*

Toetsing aan het regionale beleid is uitgevoerd in het plan Aarlesche Erven fase IV.

E *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden.*

Het projectgebied is meegenomen in het grotere ontwerp voor Aarlesche Erven en is daarmee afgestemd om het omliggende gebied

F *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Het projectgebied grenst aan drie zijden direct aan het stedelijk gebied en vormt zodoende een logische afronding ervan.



Klimaat

Deze afdeling bevat regels over waterveiligheid en regionale waterberging. Het project heeft geen invloed op deze onderwerpen.

Basis op orde

De afdeling Basis op orde bevat regels over de bescherming van de gebiedskwaliteiten. Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies volgen uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Daarvoor moet toepassing worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Omdat er aanspraak wordt gemaakt op artikel 5.56, is artikel 5.8 lid a niet van kracht. Er mag dus buiten het huidige ruimtebeslag worden gebouwd, wat bij het planvoornemen ook gebeurt. Aan de andere voorwaarden van artikel 5.8 wordt invulling gegeven aangezien de er geen bouwperceel gesplitst wordt en de twee te realiseren woningen zullen passen bij de stedenbouwkundige structuur van de rest van de aan te leggen nieuwbouwwijk.

Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het gebied waarvan het projectgebied onderdeel is. De lagenbenadering is daarop toegepast.

Meerwaardecreatie

De meerwaarde in dit project wordt gecreëerd door het feit dat Aarlesche Erven fase IV een verbeterde verkavelings- en verkeersstructuur krijgt en de ontwikkeling ook logisch afgerond wordt.

Versterking van de omgevingskwaliteit

Het versterken van de omgevingskwaliteit wordt verkregen door kwaliteitsverbetering van het landschap en het aantonen dat het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 5.11 bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen in Landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieraan is invulling gegeven in paragraaf 4.2.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In de gemeentelijke omgevingsvisie, is beschreven op welke wijze het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Voor de bredere ontwikkeling van Aarlesche Erven is een beeldregieplan opgesteld om de ontwikkelrichting van het gebied vast te leggen. Voor dit project wordt aansluiting gezocht bij dit beeldregieplan. Het beeldregieplan is bijgevoegd als bijlage 1.

De lintstructuur zoals die nu bestaat aan de Kapelweg wordt niet verstoord door de ontwikkeling. De te realiseren woningen zullen namelijk op redelijke afstand liggen van de Kapelweg zelf en de ontsluiting zal ook niet via de Kapelweg plaatsvinden.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2 Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best

De gemeente heeft de landschapsinvesteringsregeling 2019 op 19 november 2022 vastgesteld. Dit beleidsdocument bevat de regels omtrent de investeringseis voor de kwaliteitsverbetering van het landschap die voortkomt uit de provinciale verordening.

Dit project betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling en valt daarom niet zuiver in te delen bij een van de categorieën, maar het is niet meer dan logisch dat het hier een categorie 3-ontwikkeling betreft. Dat betekent dat er een tegenprestatie moet worden geleverd voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plangebied wordt toegevoegd aan de uitbreidingswijk Aarlesche Erven (fase IV). Voor de realisatie van deze wijk is eerder uitgegaan van een bijdrage van 1% van de uitgifteprijs van de grond. Het is om



voor deze ontwikkeling aansluiting te zoeken bij de regeling die voor de rest van de Aarlesche Erven is gehanteerd.

Hiervan uitgaande wordt de compensatieopgave berekend door het aantal vierkante meters (1.267) te vermenigvuldigen met de vierkante meterprijs voor een particuliere bouwkvavel van 750 m² of minder (in 2025: € 450,-). Hier wordt dan 1% van genomen. In dit geval komt de compensatieopgave dan neer op € 5.701,50.

Wijze van investering

De benodigde € 5.701,50 zal gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.

Conclusie

Er wordt voldaan uit de compensatieopgave die volgt uit de Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best.

5. Omgevingstoets

Een project 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 functies moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. Dit hoofdstuk bevat een omgevingstoets aan de hand van de nationale instructieregels zoals opgenomen in:

- hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), inzake natuurwaarden;
- hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Natuurwaarden

Relevante wetteksten:

- Hoofdstuk 11 Bal – Activiteiten die de natuur betreffen

Natuurwaarden zijn onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk natuurwaarden te beschermen, mede in het kader van het welzijn van de mens. Er is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Analyse

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het project en de ontwikkeling van Natuurnetwerk Brabant áf, kan worden geconcludeerd dat het project geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Bijlage 1 bevat een stikstofdepositieonderzoek, waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

5.1.2 Soortenbescherming

Analyse

Op 2 oktober 2025 is er een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied en geschikt habitat vormt voor veel verschillende diersoorten. In het rapport worden de volgende vervolgonderzoeken dan ook nodig geacht:

- Vogels met beschermde nesten (steenuil, ransuil, spechten en torenvalken)
- Vleermuizen
- Amfibieën (alpenwatersalamander en poelkikker)
- Ringslangen
- Grondgebonden zoogdieren

Conclusie

De vervolgonderzoeken betreffende de bovenstaande mogelijk aanwezige beschermde soorten zijn in gang gezet. Ten behoeve van de borging van de ecologische waarde is een beschermende aanduiding opgenomen 'overige zone – ecologie'. Hiermee is in voorliggend plan de uitvoerbaarheid aangetoond en tevens de borging. Daarmee is het aspect soortenbescherming geen planologische belemmering.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

Relevante wetteksten:

- § 5.1.2.2 Bkl – Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines
- § 5.1.2.3 Bkl – Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen
- § 5.1.2.4 Bkl – Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik
- § 5.1.2.5 Bkl – Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten

- § 5.1.2.7 Bkl – Veiligheid van infrastructuur rond Seveso-inrichtingen

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. De veiligheid wordt gewaarborgd door uit te sluiten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoenname met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval veroorzaakt door die activiteit.

Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties gerealiseerd worden. De risicocontour van 10^{-6} /jaar geldt in beginsel ook voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval veroorzaakt door een activiteit.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen de aandachtsgebieden brand, explosie en gifwolk, en geldt voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties. Voor ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied geldt de waarborgingsplicht:

- maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Analyse

Uit de kaartlagen uit de Atlas Leefomgeving die betrekking hebben op externe veiligheid blijkt dat het projectgebied op ruime afstand ligt van brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebieden. Er is geen nadere beoordeling van het aspect groepsrisico nodig.

Het project omvat geen opslag van vuurwerk, pyrotechnische artikelen, ontplofbare stoffen en Seveso-inrichtingen, en ligt niet in de nabijheid daarvan.

Conclusie

Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' vormt geen belemmering voor het project.

5.3 Beschermen van waterbelangen

Relevante wetteksten:

- § 5.1.3 Bkl – Beschermen van de waterbelangen

De te beschermen waterbelangen betreffen primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeergebied. Het project ligt niet in de nabijheid van deze waterbelangen en vormt daarom ook geen aantasting daarvan.

Paragraaf 3.3 bevat de waterparagraaf.

Conclusie

Het project leidt niet tot aantasting van waterbelangen.

5.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

5.4.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.1 Bkl – Kwaliteit van de buitenlucht
- Artikel 5.32 Ow - Weigeren vergunning vanwege ernstige gezondheidsrisico's

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. Aangetoond moet worden dat een project zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Effecten op de omgeving

Artikel 5.54 Bkl bevat categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Projecten tot 1.500 woningen behoren hiertoe. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Uit de berekening volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het project zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit het instrument voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 17273055_27308 zijn in tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde tot 2030	Meetpunt 2025	Grenswaarde vanaf 2030	Meetpunt 2030
Totale concentratie NO ₂	40 µg/m ³	11,59 µg/m ³	20 µg/m ³	9,58 µg/m ³
Totale concentratie PM10	40 µg/m ³	15,31 µg/m ³	20 µg/m ³	14,18 µg/m ³
Totale concentratie PM2,5	25 µg/m ³	8,56 µg/m ³	10 µg/m ³	7,52 µg/m ³
Totaal overschrijdingsdagen PM10	35	6	18	6

Tabel 1: resultaten Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan, dit betreft daarmee de grenswaarden vanuit de huidige wetgeving én de toekomstige normen die vanaf 2030 gaan gelden. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.4.2 Geluid door activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.2 Bkl – Geluid door activiteiten
- § 5.1.4.2a Bkl – Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het verkeer op (spoor)wegen, de activiteiten op industrieterreinen en overige activiteiten kunnen leiden tot een geluidproductie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar blijven. In deze paragraaf is een beoordeling opgenomen van de geluidbelasting van activiteiten in de omgeving op het project en wordt tevens het geluid vanuit het project op de omgeving beoordeeld.

Analyse

Geluidbelasting omgeving op project

Woningen zijn in artikel 3.21 Bkl aangewezen als geluidgevoelige gebouwen. Een nadere beoordeling van het geluid als gevolg van activiteiten uit de omgeving is daarom nodig.

Om de bestaande situatie omtrent het geluid van wegverkeer voor de gehele ontwikkeling van de Aarlesche Erven inzichtelijk te maken, heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport “Akoestisch onderzoek weg-, rail-, industrie- en luchtvaartlawaai” (3 mei 2019). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

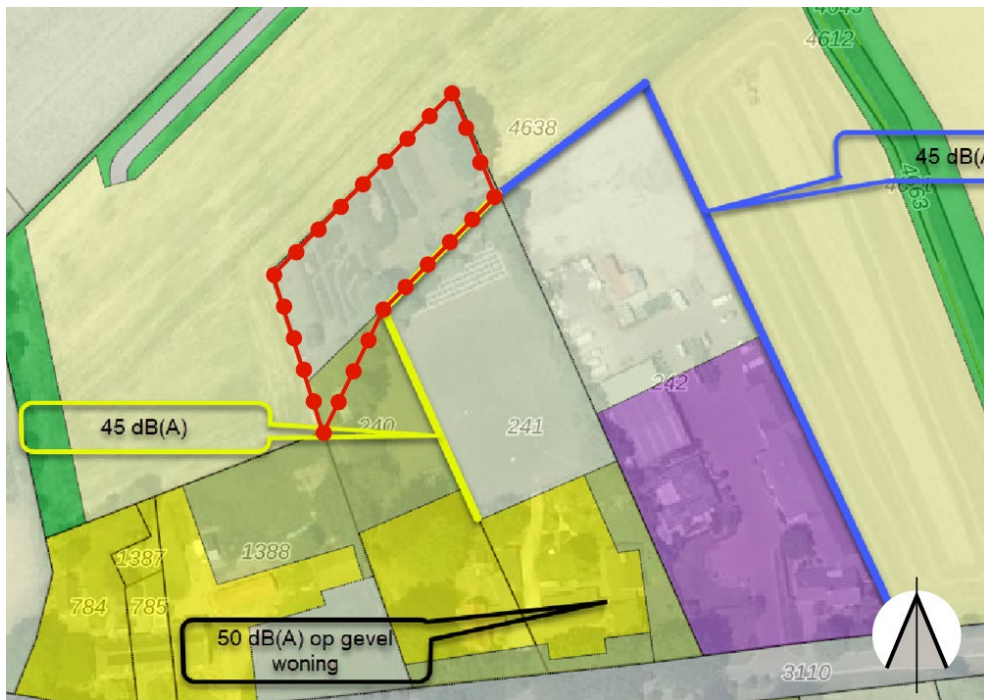


Figuur 5: Cumulatieve geluidbelasting van 48 dB exclusief de aftrek (5 dB) op een hoogte van 7,5 meter voor het jaar 2029.

Ondanks het gegeven dat het rapport ondertussen al meerdere jaren oud is, blijkt uit de conclusies en visualisaties van de geluidscontouren dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering aanwezig is. Figuur 5 toont namelijk een uitsnede van de kaart met de hoogte gemodelleerde geluidbelasting. Bij deze geluidbelasting valt het plangebied nog ruim buiten de zone waar de standaardwaarde wordt overschreden.

Naast weggeluid is er in dit geval ook sprake van industrielawaai. Op Kapelweg 18 is een aannemersbedrijf gevestigd. De werkzaamheden van dit bedrijf kunnen leiden tot geluidoverlast. Deze kwestie is eerder behandeld bij het bestemmingsplan dat behoort bij het bedrijfsperceel Kapelweg 18 (Kapelweg 18, bestemmingsplan d.d. 2024-05-06).

In dit bestemmingsplan is een geluidproductieplafond opgenomen. Figuur 6 is een uitsnede van een bijlage behorende bij de regels van dit bestemmingsplan, waarin de waarde van het geluidproductieplafond is vastgelegd. Hieruit blijkt dat de grens van het plangebied samenvalt met de geluidsgrens van 45 dB. Hierdoor kan ervan worden uitgegaan dat het plangebied niet blootgesteld wordt aan een te hoge geluidbelasting. Geluidoverlast door dit bedrijf vormt dan ook geen planologische belemmering.



Figuur 6: geluidproductieplafond van Kapelweg 18

Geluidbelasting project op omgeving

Het project omvat de bouw van twee woningen en een klein stuk 30 kilometerweg. Dit zijn geen geluidbelastende activiteiten.

Het project heeft daarom geen geluidbelasting op de omgeving.

Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor het project.

5.4.3 Bodemkwaliteit

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.5 Bkl – Bodemkwaliteit

Het doel van de regels over de bodemkwaliteit is dat deze geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: Rapport verkennend bodemonderzoek Kapelweg 22 Best (22-9-2025, NL 25-648800269-146477). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit het bodemonderzoek komen geen bijzonderheden naar voren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4.4 Geur

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.6 Bkl – Geur
- Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Best 2024
- Verordening geurhinder en veehouderij Best

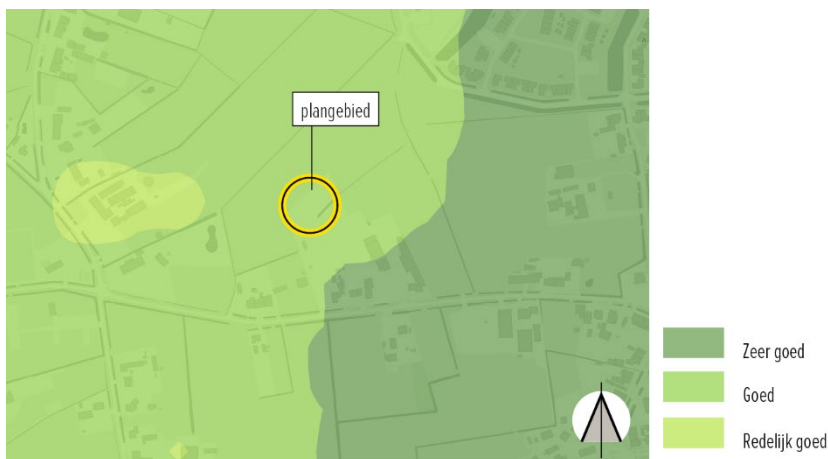
Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Daarom moet rekening gehouden worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Analyse

In artikel 5.91 Bkl is opgenomen welke gebouwen als geurgevoelig moeten worden beoordeeld. Gebouwen met een woonfunctie behoren daartoe.

Gemeente Best heeft beleid op het vlak van geur. In de Verordening geurhinder en veehouderij, wijst de gemeente verschillende zones aan met een eigen geurnorm. Het plangebied valt binnen 2 zones: B en E. Volgens de verordening is binnen deze zones een geurbelasting van 7 ouE/m³ toegestaan. Figuur 7 toont een uitsnede van de achtergrondgeurbelastingkaart van de ODZOB. Hierop is te zien dat de geurkwaliteit

in het plangebied als ‘goed’ bestempeld is. Deze typering komt overeen met ouE/m^3 van 3 tot 7. Daarmee wordt er dus binnen de gestelde grenzen van de geurverordening gebleven.



Figuur 7: Achtergrondgeurbelastingkaart

Conclusie

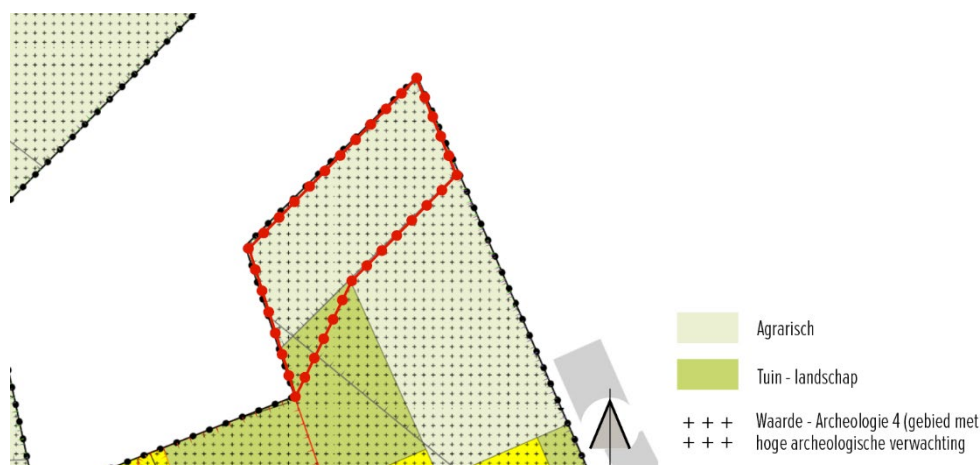
Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4.5 Spuitzones

In de land- en tuinbouw worden meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Er zijn geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om minimaal 50 meter aan te houden. Op basis van de huidige jurisprudentie is het momenteel nauwelijks meer mogelijk om te motiveren dat een afstand van minder dan 50 meter voldoende is.

Analyse

Spuitzones zijn een factor van belang bij boom- en fruitteelt, waarbij gifstoffen opwaarts in plaats van naar beneden worden gespot. Rondom het projectgebied zijn geen gronden waar boom- en fruitteelt plaatsvindt, waardoor het risico van opname van gifstoffen momenteel niet relevant is.



Figuur 8: Agrarische bestemming ten zuiden van het plangebied.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een agrarisch perceel. Dit perceel is nu in gebruik als grasland, maar het omgevingsplan biedt wel de ruimte om een boom- of fruitteeltbedrijf te beginnen. Dit perceel nooit is echter nooit hiervoor gebruikt. De kans dat het gebruik nu ineens omschakelt naar boom- of fruitteelt is nihil.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4.6 Endotoxinen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

Analyse

De omgevingsdiensten, GGD en Provincie Noord-Brabant hebben de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 3.0 vastgesteld. Hierin staat een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen. Voor wat betreft endotoxinen zijn met name geitenhouderijen en pluimveehouderijen relevant. Voor geitenhouderijen geldt een richtafstand van 2 kilometer tot woon- en verblijfsruimten.

Uit een inventarisatie rondom de planlocatie blijkt dat er geen geitenhouderijen zijn gelegen binnen 2 kilometer. Het dichtstbijzijnde pluimveebedrijf ligt circa 500 meter verderop en bevindt zich daarmee niet binnen een betekenisvolle afstand van het plangebied.

Conclusie

Het aspect endotoxinen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4.7 Milieueffectrapportage

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

Analyse

Het planvoornemen behoort niet tot de in Bijlagen V bij het Omgevingsbesluit genoemde ontwikkelingen. Gelet op de resultaten uit de in hoofdstuk 5 opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

5.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl bevat regels ter bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Provinciale instructieregels kunnen aanvullende regels stellen over genoemde waarden, of andere waarden. In deze paragraaf worden alle relevante waarden beoordeeld.

5.5.1 Landschappelijke waarden

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.2 Bkl – Kust
- § 5.1.5.3 Bkl – PKB-Waddenzee en Waddengebied
- Provinciale instructieregels

Het projectgebied ligt niet nabij de in het Bkl genoemde kust en het Waddengebied. Voorts zijn er geen andere landschappelijke waarden aan de orde, waaraan het project moet worden getoetst.

Conclusie

Het aspect landschappelijke waarden vormt geen belemmering voor het project.

5.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied hebben invloed op het landschap. Daarom wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan. Hiermee wordt bovendien zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd en wordt leegstand tegengegaan. Beoordeling vindt plaats door toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: Ladder-toets).

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen omvat de bouw van 2 woningen. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het project aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

5.5.3 Cultureel erfgoed

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.5 Bkl – Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aanwezige cultureel erfgoed, bestaande uit 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.



Archeologie

In augustus en september 2025 is er een archeologisch verkennend onderzoek uitgevoerd voor de locatie. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Archeologisch onderzoek plangebied Kapelweg 22 te Best (d.d. 25-09-2025, 51032650).

Uit het onderzoek komt naar voren dat de verwachtingswaarde, die van tevoren was vastgesteld, wordt bevestigd door het onderzoek. Dit betekent dat vervolgonderzoek naar mogelijke archeologische resten in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is.

Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en te waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Het archeologisch vervolgonderzoek vindt op een nader te bepalen moment plaats. In afwachting van het archeologisch vervolgonderzoek zijn de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM omgevingsplan.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente, blijkt dat het plangebied op de rand van een es ligt. De ligging van deze essen is echter indicatief en het grotere geheel wordt niet geschaad door dit project.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor het project.

5.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Relevante wetteksten:

- § 5.1.6 Bkl – Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Voorkomen moet worden dat individuele ruimtelijke ontwikkelingen de aanleg van functies van nationaal belang belemmeren of onmogelijk maken. Daarbij moet gedacht worden aan de aanleg of verbreding van autowegen, autosnelwegen en spoorwegen, of buisleidingen van nationaal belang.

Analyse

Het projectgebied ligt niet in de reserveringsgebieden van functies van nationaal belang en vormt geen belemmering op deze functies.

Conclusie

Het aspect behoud van ruimte voor toekomstige functies vormt geen belemmering voor het project.

5.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Bkl. De werking van het relevante deel van het Bkl is naar plaats bepaald.

5.7.1 Landsverdediging en nationale veiligheid

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Eindhoven. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Eindhoven beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

- 1 een geluidzonering;
- 2 een obstakelbeheergebied;
- 3 een radarverstoringgebied;
- 4 een vogelbeheersgebied;
- 5 een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Omgevingswet.

Geluidzonering

De geluidbelasting als gevolg van het militair vliegveld bevat twee onderdelen:

- het geluid afkomstig van het vliegverkeer;
- het geluid afkomstig van de overige activiteiten op het vliegveldterrein.

Geluidbelasting vliegverkeer

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen.

Geluidbelasting overige activiteiten

De geluidbelasting van de overige activiteiten van het vliegveld zijn uitgedrukt in geluidscontouren, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan voor het buitengebied: 'geluidzone - industrie'. Daaraan is de regel verbonden dat in deze zone geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Het plangebied ligt geheel buiten de geluidcontour van het vliegveld. Er is geen belemmering voor het planvoornemen.

Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken

De funnel

De funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte

onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter.

Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.

Inner Horizontal and Conical Surface

Het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van vier kilometer rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 3,6° over een afstand van twee kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 15 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 150 meter boven maaiveld gebouwd worden. De in voorliggend project beschreven bouwhoogten blijven daar ruim onder.

Instrument Landing System

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 22 meter boven NAP meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 42 meter boven NAP bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van zes kilometer oploopt tot een hoogte van 92 meter boven NAP. Het plangebied ligt buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het plangebied ligt in het geheel buiten het ILS-gebied.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.



6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Indien het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is kostenverhaal nodig. Een project is pas financieel uitvoerbaar als het kostenverhaal, van door het project mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is geregeld.

Het project omvat onder meer de bouw van twee woningen. Het project is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor het project verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerp van het TAM Omgevingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven.

Eventuele reacties worden te zijner tijd beoordeeld, waarna het TAM Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.



7. Belangenafweging en conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat:

- 1 het project past binnen het omgevingsbeleid van de verschillende overheden;
- 2 het project niet wordt belemmerd door omgevingsaspecten;
- 3 er geen waarden worden aangetast.



Bijlagen

Bijlage 1 Beeldregieplan Aarlesche Erven

Bijlage 2 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 3 Ecologische quickscan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl