



Motivering

TAM- omgevingsplan Nieuwstraat 64, Best

Versie: 5
Status: Vrijgegeven
Datum: 10-04-2026
Kenmerk: DST-25008511



Autorisatieblad

NL.IMRO.0753.TAMOPnieuw64

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	CVe		04-08-2025
Gecontroleerd door	CVe		07-08-2025
Vrijgegeven door	CVe		10-04-2026

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
1	DSt	08-08-2025	Concept motivering TAM-IMRO
2	DSt	13-11-2025	Beoordeling verwerkt
3	CVe	26-11-2025	Motivering ontwerp TAM-omgevingsplan
4	CVe	01-12-2025	Motivering ontwerp TAM-omgevingsplan
5	CVe	10-04-2026	Motivering vastgesteld TAM-omgevingsplan

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Juridisch planologisch kader	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Projectbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
2.3	Verkeer en parkeren	10
2.3.1	Toetsing parkeren	10
2.3.2	Toetsing verkeersgeneratie	11
2.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	11
3	Beleid	14
3.1	Rijk	14
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provincie	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.2.3	Brabantse Agenda Wonen	17
3.2.4	Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)	18
3.2.5	Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant	19
3.3	Gemeente	19
3.3.1	Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat	19
3.3.2	Volkshuisvestingsprogramma 2024 – 2028	20
3.3.3	Nota Duurzaam Wonen	20
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.1.1	Toetsingskader	22
4.1.2	Toetsing	22
4.1.3	Conclusie	23
4.2	Omgevingsveiligheid	23
4.2.1	Toetsingskader	23
4.2.2	Toetsing	23
4.2.3	Conclusie	24
4.3	Geluid - (spoor)wegverkeer	24
4.3.1	Toetsingskader	24
4.3.2	Toetsing	25

4.3.3	Conclusie	25
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.4.1	Toetsingskader	25
4.4.2	Toetsing	26
4.4.3	Conclusie	27
4.5	Bodem	28
4.5.1	Toetsingskader	28
4.5.2	Onderzoek	28
4.5.3	Conclusie	29
4.6	Activiteiten en milieuzonering	29
4.6.1	Toetsingskader	29
4.6.2	Toetsing	30
4.6.3	Conclusie	31
4.7	Weging van het waterbelang	31
4.7.1	Toetsingskader	31
4.7.2	Toetsing	34
4.7.3	Conclusie	36
4.8	Ecologie	36
4.8.1	NNN-gebieden	36
4.8.2	Soortenbescherming	36
4.8.3	Conclusie	38
4.9	Stikstof	38
4.9.1	Natura 2000-gebieden	38
4.9.2	Toetsing	38
4.9.3	Conclusie	38
4.10	Geur	38
4.10.1	Toetsingskader	38
4.10.2	Toetsing	39
4.10.3	Conclusie	40
5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	41
5.1	Archeologie	41
5.1.1	Toetsingskader	41
5.1.2	Toetsing	41
5.1.3	Conclusie	42
5.2	Cultuurhistorie	42
5.2.1	Toetsingskader	42
5.2.2	Toetsing	42
5.2.3	Conclusie	43
5.3	Gezondheid	43
5.3.1	Toetsingskader	43
5.3.2	Toetsing	43
5.3.3	Conclusie	43

5.4	Trilling	43
5.4.1	Toetsingskader	43
5.4.2	Toetsing	44
5.4.3	Conclusie	44
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7	Belangenafweging en conclusie	46
Separate bijlagen		
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking		
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï		
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna		
Bijlage 4: Beschouwing externe veiligheid		
Bijlage 5: Stikstofnotitie		
Bijlage 6: Bodemonderzoek		
Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek		
Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog		
Bijlage 9: Wateropgave		
Bijlage 10: Doorlatendheidsonderzoek		
Colofon		48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 26 grondgebonden woningen te realiseren binnen de gemeente Best. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden op een perceel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied is gesitueerd nabij het centrumgebied van Best waar een ruim voorzieningenaanbod aanwezig is.

De woningbouw voorziet in de realisatie van woningen voor starters en een- of tweepersoonshuishoudens op een aantal braakliggende percelen aan de Nieuwstraat in Best.

Binnen het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (hierna: omgevingsplan), beschikt het projectgebied grotendeels over de enkelbestemming 'Bedrijf'. Hierbinnen is de ontwikkeling niet mogelijk. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een TAM-omgevingsplan in procedure gebracht. De gemeente Best staat positief tegenover de herontwikkeling.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, perceelnummers 2541, 4580 en 902 met een totaaloppervlakte van circa 5.600 m². De ontwikkeling betreft de realisatie van starterswoningen.

Het perceel waarop de beoogde realisatie van de starters en een- of tweepersoonshuishoudens wordt voorzien is momenteel braakliggend. In het verleden was er een tankstation gevestigd. Het tankstation is echter al meerdere jaren geamoveerd. Het projectgebied wordt momenteel ontsloten door de Nieuwstraat en de Marie Raymakersstraat. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving in de huidige situatie met het projectgebied rood omlijnd (bron: Pdok viewer)

1.3 Juridisch planologisch kader

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' (onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeente Best) geldend. Het

projectgebied beschikt grotendeels over de enkelbestemming 'Bedrijf'. Hierbij hoort ook de specifieke functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Op een kleiner deel van het projectgebied ligt de enkelbestemming 'wonen' met een bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

Ook is het parapluplan 'Parkeernormen en Archeologie' van kracht op het projectgebied wat betreft de parkeernormen en de archeologische dubbelbestemming. Er zijn in totaal 2 archeologische dubbelbestemmingen op het perceel gevestigd. Het gaat hierbij om 'Waarde – Archeologie 5' (gebied met een middelhoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern). Tot slot geldt, de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' op een groot deel van het projectgebied. Figuur 1.2 weergeeft een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: Regels op de kaart)

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van starters en een- of tweepersoonshuishoudens. De realisatie van woningen is op grond van het vigerende omgevingsplan met de bestemming 'bedrijf' niet toegestaan. Het voorgenomen plan is hierdoor in strijd met het omgevingsplan. De beoogde bebouwing is tevens niet binnen het bestaande bouwvlak beoogd. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient van het planologisch regime worden afgeweken door middel van een TAM-omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een kaart (inclusief bijlagen). De onderhavige motivering dient als onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en het project nader beschreven. Ook wordt hier nader ingegaan op de relatie en strijdigheden met het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden besproken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een toelichting op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven. Tot slot wordt er een belangenafweging en conclusie gegeven in hoofdstuk 7.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Nieuwstraat in het centrum van de gemeente Best. De Nieuwstraat is een historische en karakteristieke straat die het centrum van Best doorkruist en een belangrijke schakel vormt tussen woon- en winkelgebieden. De straat heeft een kleinschalig karakter met een gemengde bebouwing van onder andere woningen, winkels, horeca en enkele dienstverlenende functies.

Ter plaatse van het projectgebied was een tankstation met autowasstraat gevestigd. De bebouwing ter plaatse van het perceel Nieuwstraat 64 is tussen 2020 en 2021 gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. In de navolgende figuren (2.1 t/m 2.6) zijn enkele impressies van het projectgebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied en omgeving



Figuur 2.2 Situatie projectgebied in 2019, voor sloop bebouwing (bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Weergave projectgebied vanaf de Nieuwstraat na sloop



Figuur 2.4 Weergave projectgebied vanaf de Marie Raymakersstraat



Figuur 2.5 Impressie Nieuwstraat Best (bron: Google Maps)



Figuur 2.6 Impressie Marie Raymakersstraat (bron: Google Maps)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Er wordt een woongebied gerealiseerd tussen de Nieuwstraat en de Marie Raymakersstraat te Best. Er wordt een besloten opzet beoogd in de vorm van een kleinschalig woonhofje, waar een geborgen en veilige sfeer wordt gecreëerd. Het plan bestaat uit 26 grondgebonden woningen aan centrale openbare ruimte die als een geheel ontworpen zal worden. Binnen de openbare ruimten worden tevens de bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Zo wordt er binnen het projectgebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen. Tevens worden er bergingen gerealiseerd ten behoeve van de woningen en beschikt het projectgebied over een gezamenlijk afvalverzamelpunt met containers. Het projectgebied kent een groene inrichting. In figuur 2.7 is een impressie gegeven van de inrichting van het projectgebied.



Figuur 2.7 Impressie inrichting projectgebied

Met het planvoornemen zijn 26 grondgebonden woningen beoogd. Het woonprogramma bestaat uit 1 vrijstaande woning, 2 eenlaags patiowoningen, 13 tweelaags woningen en 10 eenlaags woningen. De woningen betreffen compacte woningen bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters op de woningmarkt.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Toetsing parkeren

In de Nota Parkeernormen 2022 is aangegeven dat binnen de gemeente Best gebruik wordt gemaakt van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Aan de hand van de Nota Parkeernormen 2022 is voorgenomen projectgebied gelegen binnen het gebiedstype 'schil'. Met onderhavige ontwikkeling worden er 26

grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan is sprake van de volgende verdeling:

Tabel 2.3.1 Berekening parkeren conform Nota Parkeernormen 2022

	Aantal woningen	Parkeernorm bewoners	Totaal bewoners	Parkeernorm bezoekers	Totaal bezoekers	Totaal
Vrijstaand	1	1,4	1,4	0,2	0,2	
2 ¹ kap klein (perceel <275 m ²)	2	1,3	2,6	0,2	0,4	
Tussen/hoekwoningen	13	1,3	16,9	0,2	2,6	
Tiny house	10	0,4	4,0	0,2	2,0	
Totaal			24,9		5,2	30,1

De parkeervraag voor bewoners en bezoekers is weergegeven in tabel 2.3.1. Ten behoeve van de ontwikkeling worden er 31 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd ter plaatse van het projectgebied, zie figuur 2.8. Dit is voldoende om de parkeervraag voor bewoners (24,9) en bezoekers (5,2) op eigen terrein op te vangen. Door het realiseren van de inrit gaat er een parkeerplaats aan de Nieuwstraat verloren, ter compensatie wordt er in het projectgebied 1 parkeerplaats extra voorzien.

2.3.2 Toetsing verkeersgeneratie

De nieuw te realiseren woningen zijn functies die verkeer genereren. De verkeersgeneratie van de 26 te realiseren woningen is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt opnieuw uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de gebiedszone 'schil centrum'.

Tabel 2.3.2 Berekening verkeersgeneratie

Woningtype conform CROW	Aantal	Min. – max. CROW norm	Totaal min. – max. CROW norm
Koop, huis, vrijstaand	1	7,6 – 8,4	7,6 – 8,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,2 – 8,0	14,4 – 16,0
Koop, huis, tussen/hoek	13	6,5 – 7,3	84,5 – 94,9
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	10	1,8 – 2,1	18,0 – 21,0
Totaal weekdag			124,5 – 140,3 mvt
Totaal werkdag			138,2 – 155,7 mvt

De totale verkeersgeneratie van het planvoornemen komt op een minimum van 138,2 mvt/etmaal en een maximum van 155,7 mvt/etmaal op werkdagen (zie tabel 2.3.2). Er is hierin uitgegaan van de worst-case situatie, namelijk koopwoningen¹. Gelet op de ligging binnen de kern is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze hoeveelheid verkeer zonder noemenswaardige problemen kan verwerken. Het projectgebied wordt ontsloten op de Nieuwstraat en aan de Marie Raymakersstraat. De locatie en deze wegen maken al deel uit van een gevestigde infrastructuur die al zodanig is ontworpen om een bepaalde verkeersbelasting aan te kunnen.

2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Met het planvoornemen wordt aandacht besteed aan zowel klimaatadaptatiemaatregelen als duurzaamheidsinitiatieven om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. Aan beide aspecten is op verschillende manieren aandacht besteed in het ontwerp. De bebouwing is voorzien van diverse duurzaamheidsmaatregelen, waarbij er een onderscheid is tussen enerzijds de keuze in toe te passen (natuurlijke) onderhoudsvrije materialen, de herbruikbaarheid van deze materialen en bouwonderdelen en de energie

¹ De verkeersgeneratie van huurwoningen is lager dan voor koopwoningen.

bezuinigende maatregelen. Daarnaast worden er indien nodig PV-panelen toegepast om de benodigde energie zelf op te wekken. Voor de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie is een onderscheid te maken in aandacht voor de onderdelen:

- Duurzaam Energie opwekken
- Waterhuishouding, hittestress en biodiversiteit
- Mobiliteit
- Duurzaam, circulair, materiaalgebruik

Duurzaam Energie opwekken (energieneutraal)

Aangezien de bebouwing wordt voorzien van duurzame energie, zal de benodigde energie voor de installaties in de woningen en overige gebouwgebonden installaties worden opgewekt, indien noodzakelijk aangevuld met een PV-installatie op de daken van de woningen.

Waterhuishouding, hittestress en biodiversiteit

Binnen het projectgebied wordt het hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Het hemelwater afkomstig van verhardingen en daken wordt losgekoppeld van het bestaande rioolstelsel. Om infiltratie te bevorderen, worden de parkeervakken en delen van de ontsluitingswegen uitgevoerd met open bestrating, zoals graskeien. Deze open bestrating maakt het mogelijk dat een deel van het hemelwater direct in de bodem infiltreert, wat bijdraagt aan het voorkomen van uitdroging van de bodem. Onder de parkeerplaatsen wordt aanvullend een infiltratiesysteem aangelegd, zodat het water ter plaatse in de bodem kan worden opgenomen.

Daarnaast wordt in het openbaar groen een wadi gerealiseerd, die dient als buffer voor hemelwater en zorgt voor infiltratie in de ondergrond. Het toepassen van groen draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit. Hierbij wordt aandacht besteed aan het gebruik van plantensoorten die aantrekkelijk zijn voor insecten, zoals bijen en vlinders, wat indirect ook gunstig is voor het aantal vogels in de omgeving. Ter ondersteuning van de fauna worden nestkasten voor vleermuizen en vogels, waaronder soorten als de spreeuw en huismus, geïntegreerd in het plan.

Mobiliteit

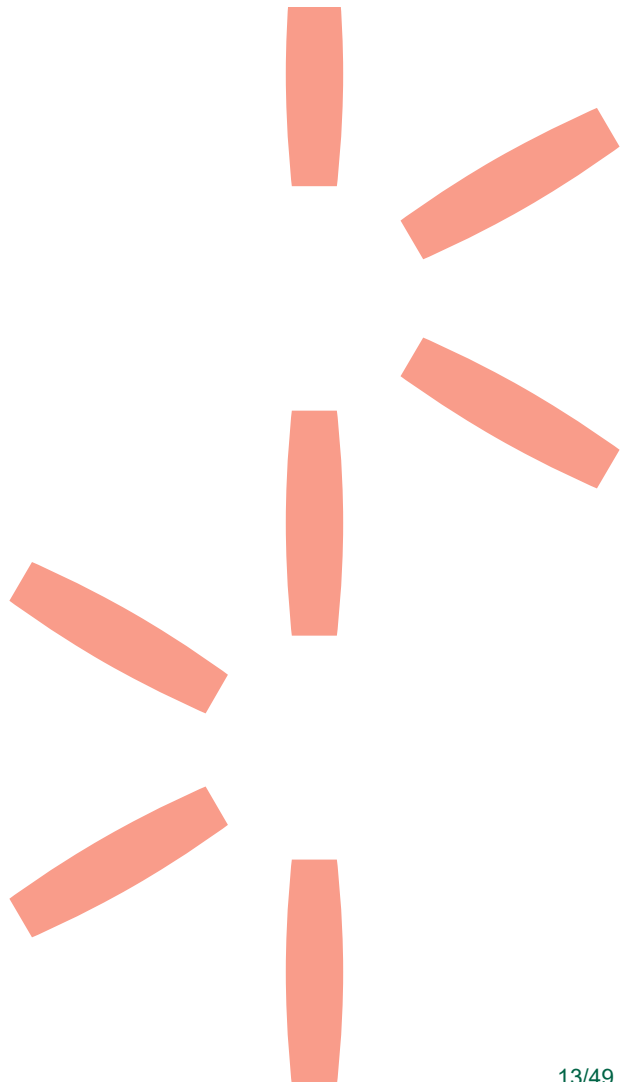
Het plan voorziet in een extra, vanaf het maaiveld goed bereikbare berging om het gebruik van de fiets te stimuleren boven het gebruik van de auto. In deze berging worden voorzieningen gerealiseerd voor het opladen van elektrische fietsen. Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht of bij de parkeerplaatsen in het openbaar gebied laadpalen voor elektrische auto's kunnen worden geplaatst.

Duurzaam materiaalgebruik

In de planvorming is rekening gehouden met de duurzame inzetbaarheid van het vastgoed. De toegepaste materialen zijn beoordeeld op milieubelasting, circulariteit en courante beschikbaarheid. Zo wordt hout toegepast als hernieuwbaar en circulair materiaal, geproduceerd onder FSC-certificering. Daarnaast zijn enkele woningen levensloopbestendig en variëren de woningen in grootte, waardoor zij geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, van starters tot senioren.



Figuur 2.8 Impressie projectgebied toekomstige situatie



3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijks verantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval voornamelijk te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De toelichting bij een wijziging van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet de behoefte aan die ontwikkeling beschrijven. Als de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet in de toelichting daarnaast gemotiveerd worden waarom niet binnen het stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is toepassing van de ladder vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Doorwerking projectgebied

De beoogde ontwikkeling van maximaal 26 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren toe, zowel in de gemeente Best als in regio MRE.
- In de gemeente Best en het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. De gemeente Best heeft behoefte aan 1.725 extra woningen. De harde plancapaciteit bevat echter 1.075 woningen. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit onvoldoende is. Hierdoor zijn er 650 woningen extra nodig in de harde plancapaciteit.
- De regio MRE heeft behoefte aan 49.425 extra woningen. De harde plancapaciteit bevat 25.840 woningen. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit onvoldoende is. In MRE is er een aanvullende woningbehoefte van 23.585 woningen.

Het initiatief voorziet in een programma geschikt voor starters (een- en tweepersoonshuishoudens). Er worden verschillende woningtypen gerealiseerd, namelijk woningen met twee bouwlagen en een vrijstaande woning. Dit voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De woningen zijn geschikt voor starters. In gemeente Best vinden starters lastig een geschikte woning. Daarom wil de gemeente inzetten op geschikte woningen voor starters.
- Het initiatief realiseert levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan op de behoefte van ouderen, waardoor hun verhuisbereidheid toeneemt. Dit draagt positief bij aan de doorstroming op de woningmarkt en creëert ruimte voor andere huishoudens.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 26 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2 procent leegstand. De gemeente Best en MRE hadden in 2024 beide een woningleegstand van 2%.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevings-visie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines.

De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: *wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?*

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad;
- en een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking projectgebied

Het beoogde planvoornemen heeft geen invloed op de vier gestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgaven waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze ambities worden gewaarborgd binnen het plan, het plan sluit hiermee aan op de basisopgaven en op de woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant. In hoofdstuk 4 van voorliggende motivering onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmeringen vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de TAM-Omgevingsverordening van Noord-Brabant inwerking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking projectgebied

Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de omgevingsverordening Noord-Brabant binnen het 'Stedelijk gebied'. Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling Lid 1 en 2 zijn van toepassing op voorstaand planinitiatief.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling:

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspreken, bedoeld in afdeling 7.2 regionaal samenwerken; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van 26 wooneenheden voor kleine huishoudens. Het planvoornemen is getoetst aan de gestelde regionale afspraken (paragraaf 3.4), zoals gesteld in Lid 1 onder a. Er is sprake van een toevoeging van woningen in een regio waar een grote behoefte is voor woningbouw. Met de woningbouw wordt een bestaand stedelijk bouwperceel intensiever benut, ook kan er een verbeterslag in plaatsvinden in de inrichting van het bouwperceel. Hierdoor wordt er ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met aandacht voor de bestaande stedelijke structuur. Middels de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2) is aangetoond dat er sprake is van een kwalitatieve dan wel kwantitatieve behoefte, hiermee wordt voldaan aan het gestelde in Lid 1, onder b.

Lid 2, onder a stelt dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen als een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Voorliggende motivering toetst aan de omgevingsaspecten voor het waarborgen van goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Met beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van braakliggende grond binnen het stedelijk gebied, er wordt gebruik gemaakt van inbreiding, hiermee wordt voldaan aan het gestelde van lid 2, onder b. In paragraaf 2.4 wordt verder ingegaan op het duurzaamheidsaspect dan wel klimaatadaptatie (lid 2, c en d). Lid 2, onder e stelt dat de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit dient te worden benut. Door de realisatie van de woningen nabij een diverse voorzieningen in het centrum van Best, kunnen toekomstige bewoners makkelijk te voet dan wel met de fiets gebruik maken van deze voorzieningen. Tevens is het station van Best op loop- en fietsafstand van het projectgebied gelegen (circa 1 kilometer), hiermee is het gebruik van duurzame mobiliteit aantrekkelijk.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

Op basis van de Brabantse Agenda Wonen moet ruimte worden gegeven aan goede plannen.

"Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruimte dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, dat aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de provinciale verordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en –programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Plannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Doorwerking projectgebied

Beoogd planvoornemen voorziet in de realisatie van 26 woningen voor kleine huishoudens en starters. De realisatie van deze woningen vindt plaats op een bestaand perceel, gelegen binnen het stedelijk gebied in Best. Op deze manier wordt het bestaande bouwperceel intensiever benut dan in de huidige situatie. Met de realisatie van deze woningen wordt er ingezet op een doelgroep waaronder veel vraag is naar woningen. Voor deze regio is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant opgesteld, zie hiervoor paragraaf 3.2.5.

3.2.4 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR) is een ambitie-, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van onze regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie.

De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op 3 centrale thema's:

- De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- De verbonden regio: Een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- De innovatieve regio: Economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren verwevenheid campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie. Ruimte om te experimenteren.

De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio.

De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

Doorwerking projectgebied

Binnen de opgestelde ISR voor de metropoolregio Eindhoven wordt aangegeven dat woningbouw gewenst is binnen de A2-regio en dat het accent hier moet liggen op aantrekkelijk en kleinschalig wonen. De thema's; 'Aantrekkelijk woon- en leefklimaat' en 'gezonde leefomgeving & klimaatadaptatie' zijn relevant voor het planvoornemen. In de hele regio neemt de vraag naar woningen voor kleine huishoudens toe, vaak in een stedelijke omgeving. Doel is een complete (woon)regio, met complementaire ontwikkeling van gebieden. Dit betekent het versterken van de variatie in woonmilieus en aandacht voor de betaalbaarheid. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningbouw dat voor het grootste gedeelte is gericht op betaalbare woningen. Tevens vindt de woningbouw plaats op een bestaand perceel binnen het stedelijk gebied dat in de huidige situatie

braak ligt. Met het planvoornemen wordt ingezet op inbreiding binnen de kern van Best, op korte afstand van het centrum en station. Het plan vervult daarom een rol in de woningbouwopgave van de metropoolregio Eindhoven. Het planvoornemen sluit daarnaast aan op de ambities en doelstellingen gesteld in de ISR op het gebied van woon- en leefklimaat.

3.2.5 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

De gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben in maart 2023 een woondeal gesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de aanpak van het huidige woningtekort en de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Best is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.640 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. De gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dit betekent dat gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is.

Doorwerking projectgebied

Op nationaal niveau wordt er ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Daarom is op nationaal niveau de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen. Beoogd planvoornemen om 26 woningen te realiseren sluit aan op de ambities en doelstellingen die zijn gesteld in de Woondeal. Deze locatie is dus belangrijk voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Best' vastgesteld. In mei 2023 is deze herzien. De omgevingsvisie is een beleidsinstrument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. In de omgevingsvisie zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd:

1. ruimte voor comfortabel wonen;
2. versterken van de groene leefomgeving;
3. accommoderen van een vitale en schone economie.

In de omgevingsvisie worden 10 ruimtelijke keuzes onderscheiden:

1. gezonde, duurzame en vitale wijken;
2. een multifunctioneel en bruisend dorpshart;
3. hoogwaardige groenstedelijke dorpsuitbreiding;
4. een gezonde groenstructuur;
5. buitengebied in Balans;
6. toekomst bestendige werklocaties;
7. multimodaal bereikbaar;
8. ruimte voor duurzame energie;
9. ruimte voor cultuur en activiteiten;
10. beschermen cultuurhistorische waarde.

De gemeente heeft onder andere voor het station- en centrumgebied een gebiedsgerichte vertaling in de omgevingsvisie opgenomen. Gesteld wordt dat de potentie van het stationsgebied niet optimaal benut wordt. Parkeren heeft momenteel een overheersende aanwezigheid, waarvoor de verblijfskwaliteit van het stationsplein achter blijft. Hier liggen kansen om in dit gebied woon- en werkruimte te realiseren en tegelijkertijd de openbare

ruimte verblijfskwaliteit te geven. Beoogd wordt om de stationsomgeving te ontwikkelen tot een multimodale hub waar fiets en openbaar vervoer samenkomt en het gebied door te ontwikkelen tot een intensief hoogstedelijk woon- en werkmilieu door het toevoegen van woningen en werkruimten.

Het projectgebied is gelegen in het 'station- en centrumgebied', hierover is in de omgevingsvisie het volgende opgenomen: *"In en rondom het centrum zien we mogelijkheden om te verdichten en daarmee het draagvlak van de voorzieningen te behouden in de toekomst. Hiermee spelen we in op de groeiende vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens die dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer willen wonen. We kiezen voor de ontwikkeling van meer intensieve hoogstedelijke woonmilieus in het stationsgebied en gedifferentieerde kleinstedelijk in en het rondom het centrum."*

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om binnen en rondom het centrum te verdichten en zo het voorzieningenniveau te behouden. Door in te zetten op een kleinstedelijk woonmilieu met compacte, duurzame woningen wordt specifiek ingespeeld op de groeiende vraag van een- en tweepersoonshuishoudens die graag nabij voorzieningen en openbaar vervoer willen wonen. Het toepassen van circulaire en bio-based bouwprincipes versterkt dit toekomstbestendige karakter. Daarmee draagt het plan bij aan de doelen uit de Omgevingsvisie van de gemeente Best.

3.3.2 Volkshuisvestingsprogramma 2024 – 2028

Het volkshuisvestingsprogramma van Best is opgesteld in de geest van de Omgevingswet en vormt een antwoord op het groeiende woningtekort, demografische veranderingen en maatschappelijke opgaven. De gemeente streeft naar een compleet, comfortabel en inclusief woonaanbod voor alle inwoners. De opgave omvat de bouw van 4.100 woningen tot 2040, waarvan 1.765 voor 2030, met de nadruk op betaalbaarheid, duurzaamheid en doorstroming. Minimaal 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen, en 70% (incl. sociale huur) moet vallen binnen het betaalbare segment (huur tot €1.184,82 en koop tot €405.000, prijspeil 2025).

Het beleid is uitgewerkt in vier hoofdthema's:

- Voldoende en betaalbare woningen: gericht op starters, senioren en huishoudens tot 2x modaal. Er wordt gestuurd op differentiatie, zelfbewoningsplicht, en instrumenten als Koopstart en Koopgarant.
- Leefbare en gezonde wijken: inzet op sociale cohesie, ontmoeting, doorstroming binnen wijken en passende woonvormen voor doelgroepen.
- Duurzame woning en woonomgeving: stimulering van energieneutraal, klimaatadaptief en circulair bouwen, met ambitie om biobased bouwen binnen 10 jaar standaard te maken.
- Zorgzame samenleving (Woonzorgvisie): focus op levensloopbestendige woningen, woonvormen met zorg, en huisvesting voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen, statushouders en jongeren uit jeugdzorg.

Het programma is tot stand gekomen met brede participatie van inwoners, corporaties, zorgpartijen en belangenorganisaties. Jaarlijkse monitoring en evaluatie zijn voorzien, met concrete uitvoeringsacties per thema. De gemeente neemt regie op woningbouw, stimuleert nieuwe woonvormen en werkt aan een woonzorgvisie in samenwerking met partners.

Doorwerking projectgebied

Het plan voor de woningen aan de Nieuwstraat sluit aan bij het volkshuisvestingsprogramma 2024 – 2028. Het plan richt zich op compacte woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om meer woningen te realiseren voor kleine huishoudens. Het uitgangspunt van sociale koop past binnen het beleid. Daarmee draagt het plan bij aan de doelstelling om ten minste 70% van de nieuwbouw betaalbaar te houden.

3.3.3 Nota Duurzaam Wonen

Op 24 oktober 2017 is de 'Nota Duurzaam Wonen' in werking getreden. De gemeente Best wil energieneutraal zijn, en sluit qua tempo aan bij de regio Zuid Oost Brabant. De tussendoelen zijn als volgt:

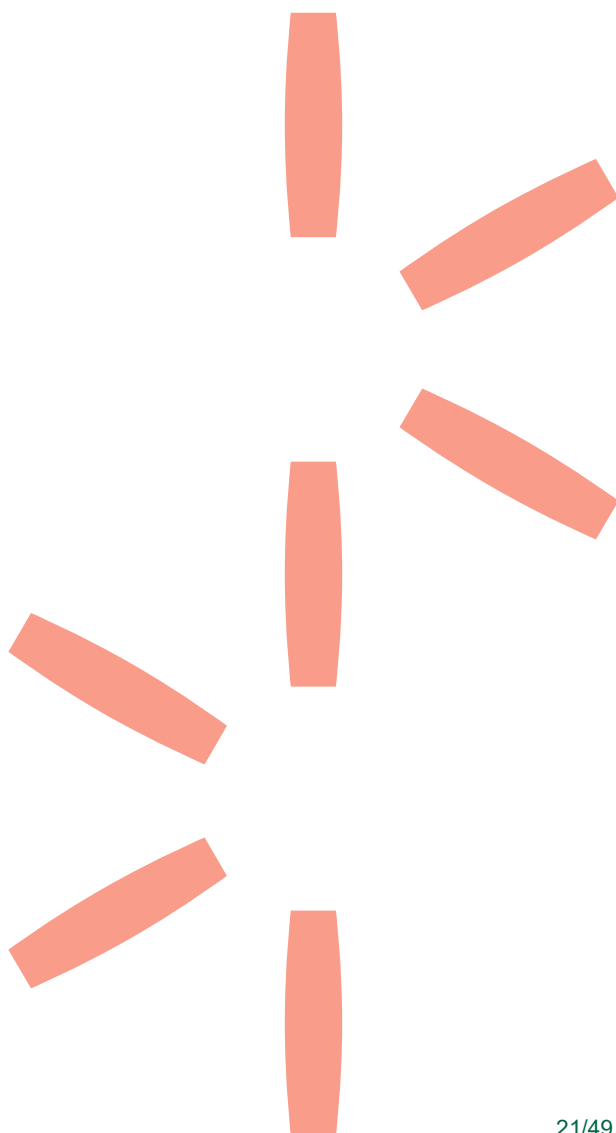
- 1,5% energiebesparing per jaar;

- 14% duurzame energie in 2020 en 16% in 2023.

Met het oog op de toekomst streeft Best onder andere naar het bieden van een duurzame woningvoorraad. Maatregelen op het gebied van duurzaamheid dienen te worden genomen in de huursector, in de particuliere sector, op regionaal niveau en door de gemeente zelf.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 2.4 is reeds uitgewerkt hoe het project omgaat met het aspect duurzaamheid. De nieuwe woningen worden volgens de eisen van BENG gerealiseerd en dragen daarmee bij aan verduurzamen van de woningvoorraad binnen Best.



4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.1.2 Toetsing

Met beoogd planvoornemen worden 26 woningen gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel 4.1.1, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie tabel 4.1.1, kolom 3).

Tabel 4.1.1: Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met;

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. Gezien de aard, omvang en locatie van het beoogde woningbouwproject is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het opstellen van een mer-beoordeling zal derhalve niet nodig zijn.

4.1.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6-contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftgebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.2.2 Toetsing

Volgens bijlage VI van het Bkl wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Het planvoornemen realiseert 26 woningen, deze worden beschouwd als kwetsbaar objecten. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Er is door Kragten is een beschouwing Externe veiligheid uitgevoerd. De beschouwing is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf nader samengevat.

In de huidige situatie is het projectgebied onbebouwd. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een toename van het aantal personen binnen het projectgebied. Uitgaande van de informatie van de opdrachtgever betreft het starterswoningen en woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Daarom wordt uitgegaan van 2 personen per woning met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode, zullen in de toekomstige situatie 29 personen in de dagperiode en 58 personen in de nachtperiode aanwezig zijn. Uit een inventarisatie is gebleken dat het project op korte afstand de rijksweg A2 is gelegen. De spoorlijn ten westen van het plan ligt op meer dan 300 meter, waardoor deze geen aandachtspunt vormt voor de planvorming, evenals het LPG-tankstation ten noorden van het plan. Overige relevante risicobronnen zijn niet aanwezig.

Het projectgebied is door de nabijheid van de rijksweg A2 volledig gelegen binnen een gifwolkaandachtsgebied.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het projectgebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de weg, maatgevend. De inrichting van het projectgebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan de realisatie van grondgebonden woningen omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige valide personen in veiligheid gebracht worden. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Bbl een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerdergenoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

4.2.3 Conclusie

De gemeente Best heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Uit de beoordeling volgt dat het aspect externe veiligheid akkoord is onder de voorwaarde dat er minder dan 29 woningen worden gerealiseerd. Er is sprake van een ontwikkeling van 26 woningen, hiermee wordt er voldaan aan de voorwaarden.

4.3 Geluid - (spoor)wegverkeer

4.3.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidsaandachtsgebied. Daarbij gelden er geluidsaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidsaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

In het Bkl is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf, elke weg met een etmaalintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen over een geluidsaandachtsgebied beschikt. Tot op heden is echter nog geen basisgeluidemissie (BGE) vastgesteld. Daarmee gaat artikel 17.5 van de Omgevingsregeling in werking met betrekking tot het geluidsaandachtsgebied van wegen in de omgeving. Indien het geluidgevoelig gebouw

gelegen is in het geluidaanbachtgebied van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Toetsing

Er is door De Roever een akoestisch onderzoek (spoor)weglawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf nader samengevat. In het onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Nieuwstraat in Best berekend.

Het projectgebied ligt binnen het aandachtgebied van de rijksweg A2. Voor de gemeentewegen zijn geen aandachtgebieden vastgesteld. Voor rijkswegen en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 60 dB. Voor gemeentewegen en geldt een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van Rijkswegen bedraagt maximaal 48 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 50 dB en de grenswaarde van 60 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden. Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 61 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van de noordgevel van de meest noordelijke woning, de vrijstaande woning op de begane grond en 1^e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'slecht' tot 'zeer goed'. Het cumulatieve geluid staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Vanwege het overschrijden van de standaardwaarde wordt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid bij (spoor)wegverkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven volgens artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.4.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt binnen het aandachtsgebied 'Eindhoven', zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.51. De gemeente Best valt binnen dit agglomeratie gebied. Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool en CIMLK.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf [Verkeer en parkeren](#). Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 140,3 motorvoertuigen per etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in tabel 4.4.1.

Tabel 4.4.1 NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	140,3
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,07
	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van woningen is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

CIMLK

Aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. In tabel 4.4.2 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.4.2 Achtergrondwaarden CIMLK

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
17273055_28386	14,3161	16,1419	6,02	9,1858	2023
17273055_28387	14,3388	16,1444	6,02	9,867	2023
17273055_28388	13,8613	16,09	6,02	9,1674	2023
17273055_28389	13,8909	16,0931	6,02	9,1685	2023
Normen	40	40	35	25	-

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.89ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

4.5.2 Onderzoek

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Met onderhavig planvoornemen worden er bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd, namelijk woningen. In 2021 zijn er ter plaatse van het projectgebied bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken is in 2024 nog een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor dit onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het bepalen van de concentratie PFAS stoffen in de bodem.

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf nader samengevat.

Tabel 4.5.1 Overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken

Bodemonderzoek	Bureau	Datum
Verkennd bodemonderzoek	Van Vleuten Consult bv	04-02-2021
Verkennd asbest in bodem onderzoek	Van Vleuten Consult bv	22-04-2021
Verkennd- en aanvullend bodemonderzoek	Hopveld advies	06-02-2024

Verkennd bodemonderzoek – 04-02-2021

Op basis van de Wet bodembescherming vormen de aangetroffen verhoogde waarden geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. De verhoogde parameters in de grond, waar zintuiglijk een bijmenging met puin is aangetroffen, zijn vermoedelijk te herleiden aan de puinbijmenging. Ter plaatse van deellocatie 2 (2 voormalige ondergrondse tanks) is plaatselijk in de ondergrond een lichte verhoging aan ethylbenzeen en xylenen aangetroffen. Mogelijk zijn deze verhogingen veroorzaakt tijdens het verwijderen van de ondergrondse tanks. De parameters zijn slechts licht verontreinigd en er is géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Op basis van het vooronderzoek kan niet voldoende worden onderbouwd dat de aangetroffen bijmengingen met puin niet aan asbest is te relateren bevelen wij aan een asbest in bodemonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt bij herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen en deze grond mogelijk apart te af te graven.

Verkennd asbest in bodemonderzoek – 22-04-2021

Visueel is in een aantal asbestgaten zwak tot sterk puin aangetroffen. In geen van de inspectiegaten zijn visueel asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van inspectiegaten is analytisch een zeer gering gehalte asbest in de bodem aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de asbestconcentratie in de bodem de interventiewaarde niet overschrijdt. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De onderzoekslocatie is voldoende onderzocht op het voorkomen van asbest in de bodem. De zeer lichte overschrijdingen van asbest in de bodem geven geen aanleiding voor aanvullend en/of nader asbest in bodemonderzoek conform de NEN5707. Er is geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn voor het toekomstige woongebruik van de locatie.

Verkennd- en aanvullend bodemonderzoek – 06-02-2024

Het uitgevoerde verkennend- en aanvullend bodemonderzoek geeft samen met de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken een volledig beeld van de actuele milieukundige kwaliteit van de bodem. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Er is geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Hopveld Advies geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

4.5.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het beoogde planinitiatief. Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

4.6.1 Toetsingskader

Het is van belang dat verschillende activiteiten die plaatsvinden in de fysieke leefomgeving en milieugevoelige functies in evenwicht zijn met elkaar. Onder de Omgevingswet heet dit 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Dit evenwicht kan in hoofdzaak op twee manieren worden bereikt:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per

Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.6.2 Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat binnen het projectgebied. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Onderzocht is of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd, en of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad.

Gebiedstype

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Best, waarbij sprake is van een 'gemend gebied' hier komen de bestemmingen wonen, dienstverlening, horeca en detailhandel voor.

Uitwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Een beoordeling van uitwaartse milieuzonering is niet nodig.

Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald. De meest dichtstbijzijnde milieuhinderlijke activiteiten zijn in onderstaande tabel weergegeven. De beoogde woningen ter plaatse van het projectgebied zijn buiten de zones rondom milieubelastende activiteiten gelegen. Daarom is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast kan gesteld worden dat het planvoornemen niet voor belemmeringen zorgt in de bedrijfsvoering van verschillende omliggende activiteiten.

Tabel 4.6.1 Milieuhinderlijke activiteiten omgeving

Functie	Categorie	Zone		Minimale richtafstand	Daadwerkelijke afstand
		Geluid	Geur		
Restaurant (Nieuwstraat 55b)	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM ²	FM	0 meter	13 meter
Restaurant (Nieuwstraat 68-70)	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM	FM	0 meter	12 meter
Tandarts (Nieuwstraat 60a)	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	FM	FM	0 meter	0 meter

Ter plaatse van het projectgebied was voorheen een tankstation gevestigd, dit tankstation is inmiddels geamoveerd. Tevens is de milieuvergunning van het tankstation aan de Nieuwstraat 64 te Best op 6 september

² FM staat voor functiemenging

2022 ingetrokken door het college van de gemeente Best³. Hieruit blijkt dat er geen sprake meer is van een milieuhinderlijke activiteit ter plaatse van het projectgebied.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Weging van het waterbelang

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief 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. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

4.7.1 Toetsingskader

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Bkl artikel 5.37, lid 1, een "weging van het waterbelang" uit te voeren. Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online, middels de digitale watertoets, nagaan of hun ruimtelijk plan voldoende rekening houdt met de waterbelangen.

Uit de digitale watertoets volgt een advies met welke wateraspecten relevant zijn voor het plan en waarom. Aanvullend op dit advies dient in het plan verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de "weging van het waterbelang" van het ruimtelijke plan.

De doelen op langere termijn zijn op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen in een Omgevingsvisie. Hieraan wordt invulling gegeven via diverse programma's, waaronder het programma Water. De

³ <https://zoek.officiëlebeelden.makingen.nl/gmb-2022-404824.html>

thema's die behandeld worden in het programma zijn: afvalwater, regenwater, oppervlaktewater, grondwater en drinkwater.

Beleid Waterschap De Dommel

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving". Het waterschap werkt aan drie waterdoelen die elk een programmatische aanpak hebben. De hoofdstukken die hierin aan bod komen zijn droge voeten, schoon water en voldoende water. Met dit beleid is er meer aandacht voor klimaatadaptatie en een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de verordening. Middels het omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. 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. Het waterschap hanteert daarbij 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.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharderen van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater wegstroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. opnieuw gebruiken;
2. vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. water bergen;
4. afvoeren naar sloten of rivieren;
5. afvoeren naar een riool.

Waterschapsverordening

De waterschapsverordening, voorheen de keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

In de waterschapsverordening van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2, vijfde lid: 'Het is verboden zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² komt men in het vergunningentraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

Beleid gemeente Best

Waterplan Best

In het 'Waterplan Best, op naar een veerkrachtig watersysteem' wordt een visie gegeven op het watersysteem van Best. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Voor onderhavig projectgebied zijn met name de thema's waterkwaliteit en wateroverlast van belang.

Ten aanzien van waterkwaliteit staat het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlaktewater en schone waterbodems centraal. Dit kan worden bereikt met de trits; voorkomen - scheiden - zuiveren'. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Daarom wordt ten aanzien van wateroverlast de trits 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren' gehanteerd.

Water- en rioleringsplan

Het waterbeleid van de gemeente Best is vastgelegd in het Water- en rioleringsplan. In het Water- en rioleringsplan wordt ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Zo zijn voor deze aspecten, en ook voor het aspect oppervlakte, een aantal opgaven en speerpunten geformuleerd:

Stedelijk afvalwater:

- inzameling van stedelijk afvalwater;
- transport van het stedelijk afvalwater;
- continueren huidige rioleringszorg.

Hemelwater:

- inzameling van hemelwater;
- verwerken van ingezameld hemelwater;
- inspelen op klimaatverandering.

Grondwater:

- voorkomen van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater:

- waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
- mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrijkomt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige in-/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'schoonhouden (voorkomen) - scheiden - zuiveren' en 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Bij de zorgplicht voor grondwater is het met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen.

4.7.2 Toetsing

Er is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf nader samengevat.

Uit de meetresultaten blijkt dat de k-waarde van de zandlagen in de onverzadigde zone tussen de 0,2 en 0,8 m/dag bedraagt en is daarmee slecht tot matig te noemen. Op basis van de bodemopbouw en de meetresultaten van de onverzadigde zone wordt de locatie momenteel niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater en de aanleg van infiltratievoorzieningen. Op de locatie is sprake van een slecht doorlatende zandlaag waarbij tot circa 1,0 m-mv sprake is van humeus zand met plaatselijk bodemvreemde bijmengingen. In de ondergrond is sprake van een sterk zandige leemlaag of plaatselijk siltige zandlagen met laagjes leem.

Om de doorlatendheid van de bodem te verbeteren kan worden gedacht aan het toepassen van bodemverbetering ter plaatse van te realiseren infiltratievoorzieningen. Er zijn geen recente grondwatermeetreeksen van de locatie of de directe omgeving beschikbaar zijn. Daarom kan geen exacte uitspraak worden gedaan over de GHG op de locatie.

Binnen het projectgebied wordt het hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Het hemelwater afkomstig van verhardingen en daken wordt losgekoppeld van het bestaande rioolstelsel. Om infiltratie te bevorderen, worden de parkeervakken en delen van de ontsluitingswegen uitgevoerd met open bestrating, zoals graskeien.

Deze open bestrating maakt het mogelijk dat een deel van het hemelwater direct in de bodem infiltreert, wat bijdraagt aan het voorkomen van uitdroging van de bodem. Onder de parkeerplaatsen wordt aanvullend een infiltratiesysteem aangelegd, zodat het water ter plaatse in de bodem kan worden opgenomen.

Daarnaast wordt in het openbaar groen een wadi gerealiseerd, die dient als buffer voor hemelwater en zorgt voor infiltratie in de ondergrond. De waterbergingsopgave is als volgt berekend:

Tabel 4.7.1 Overzicht vereiste compensatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Gebouwen	0	1.650 (1.495 + 155)
Privé tuinen (verhard)	0	279
Privé tuinen (onverhard)	0	651
Verhard oppervlak rijbaan, tegelpaden en parkeerkoffers	0	2.070 (1.665 + 405)
Paden	1.450	
Groene / blauwe ruimte	4.150	1.601
Totaal verhard	1.450	3.999
Totaal projectgebied	5.600	5.600

* Voor de privétuinen is als uitgangspunt gehanteerd dat 70% door de toekomstige bewoners verhard zal worden.

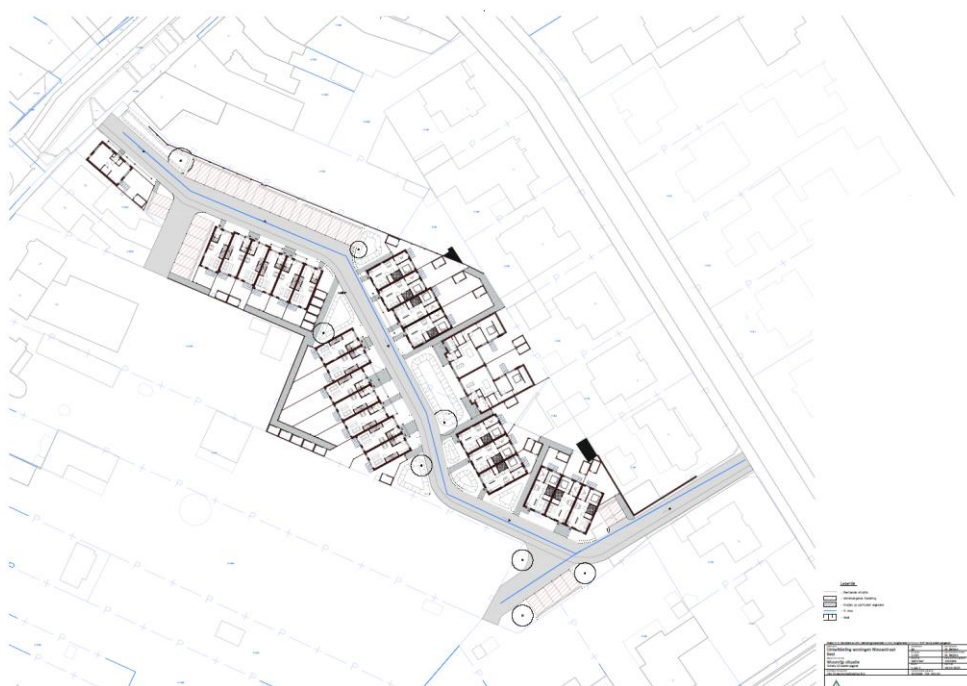
De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 70 mm (0,07 m) en de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt **280 m³** (3.999 m² x 0,07 x 1).

De waterberging wordt binnen het plan opgelost door het realiseren van wadi's van 75 m³. Daarnaast vinden de volgende vormen van waterberging plaats:

- IT-riool: 70 m³ (Uit de GHG van de omgeving (circa. 14.00 NAP) herleiden we dat een IT-riool tot de mogelijkheden behoort (maaiveld wordt ingericht op circa 15.70+).);
- Infiltratiekragen particulier eigendom: 78 m³;
- Waterbergende fundering onder parkeervakken, dikte 400 mm en 35% holle ruimte: 57 m³.

Totale berging: 280 m³

Op figuur is aangegeven hoe de waterberging gerealiseerd kan worden. In het verder planproces vindt een nadere detaillering van de waterberging plaats. De figuur is i.v.m. de leesbaarheid ook opgenomen in de bijlage.



Figuur 4.71. Invulling waterberging

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect weging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit volgt uit de uitgevoerde stikstofberekening in het kader van het planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingzones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 880 meter ten zuidoosten van het projectgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels;
- Europees beschermde soorten;
- Nationaal beschermde soorten.

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking projectgebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige onderzoek rapportage is opgenomen als bijlage. In onderstaande tekst worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- De woning aan Nieuwstraat 62B zijn potentiële nesten en verblijfplaatsen aanwezig van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Indien bij de werkzaamheden binnen 3 meter wordt gebouwd of bouw materiaal wordt geplaatst (o.a. steigerwerk) zijn negatieve effecten niet op voorhand uitgesloten. In dat geval dient middels een protocollair onderzoek in het juiste seizoen de aan- of afwezigheid van de betreffende soorten te worden bepaald.
- Met betrekking tot de bouw zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van essentieel leefgebied van wezel, bunzing en steenmarter op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluit te geven.
- Vervolgonderzoek naar gebruik van waardplanten binnen het projectgebied door teunisbloempijlstaart dient hieromtrent uitsluit te geven.
- Binnen het projectgebied zijn op meerdere plaatsen individuen van de Japanse duizendknoop waargenomen. Om verdere verspreiding te voorkomen dient dit te worden uitgevoerd conform het 'Landelijk protocol omgaan met Aziatische duizendknopen'. Geadviseerd wordt om de soort uit te roeien binnen het projectgebied alvorens met de werkzaamheden wordt gestart.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoeken

Op basis van de quickscan flora en fauna is er voor diverse soorten vervolgonderzoek geadviseerd, te weten:

- Huismus, gierzwaluw, vleermuizen;
- Wezel, bunzing en steenmarter;
- Teunisbloempijlstaart.

De onderzoeken worden op het juiste moment in het seizoen uitgevoerd. Als uit de vervolgonderzoeken blijkt dat er een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit nodig is, zal deze separaat worden aangevraagd.

4.8.3 Conclusie

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en/of NNB-gebied. Met de realisatie van het planvoornemen worden dan ook geen negatieve effecten op een van deze gebieden verwacht. Dit is mede aangetoond door het uitvoeren van een AERIUS-stikstofberekening.

Aan de hand van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar enkele soorten. Als uit de vervolgonderzoeken blijkt dat er een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit nodig is, zal deze separaat worden aangevraagd.

4.9 Stikstof

4.9.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

4.9.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is opgenomen als bijlage. In onderstaande tekst worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 26 grondgebonden woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd om toename van stikstofdepositie uit te sluiten. Er is door De Movares een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusie wordt in deze paragraaf samengevat.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie voor dit aspect worden uitgesloten. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect stikstof is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit volgt uit de uitgevoerde stikstofberekening in het kader van het planvoornemen.

4.10 Geur

4.10.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

1. zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie);
- recreatiewoningen (logiesfunctie).

De wet wijst gebouwen met deze functie niet aan als geurgevoelig gebouw. Wel kan de gemeente ervoor kiezen om deze gebouwen als geurgevoelig aan te wijzen in het omgevingsplan.

4.10.2 Toetsing

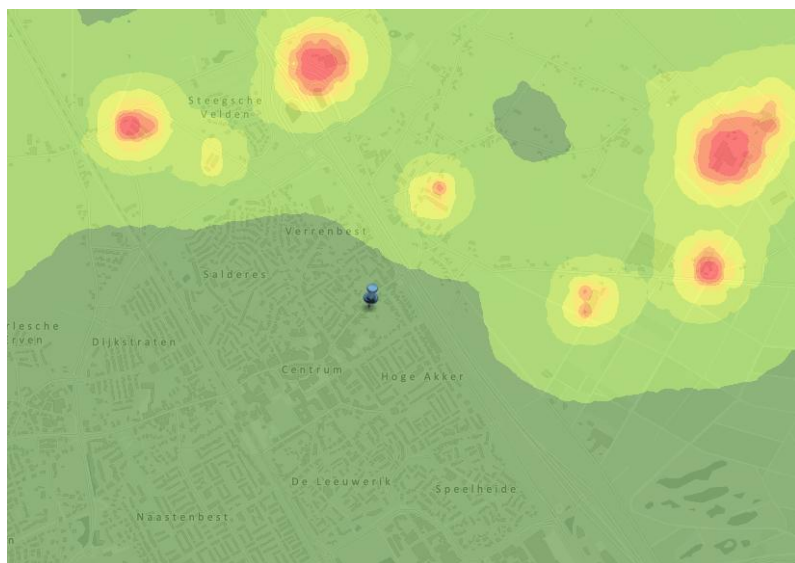
Beoogd planvoornemen voorziet in een geurgevoelig gebouw (woningen). Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst 'Zuidoost-Brabant'. Ook is achterhaald of het planinitiatief eventuele belemmeringen voor veehouderijen met zich meebrengt.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd, zo ook in de omgeving van het voorgenomen projectgebied. Veehouderijen in de omgeving zijn weergegeven in figuur 4.10.1. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen kan gezamenlijk weergegeven worden, dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Figuur 4.10.2 toont een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2023'. Dit geeft de aanwezigheid van odour units per kubieke meter weer (ouE/m³).

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als 'zeer goed'. Hier geldt een achtergrond belasting van $< 3 \text{ ouE/m}^3$.



Figuur 4.10.1 Bestaande veehouderijen in de omgeving van het projectgebied zijn met een groene stip weergegeven. Ligging projectgebied indicatief met zwart rondje (bron: ODZOB)



Figuur 4.10.2 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur. Projectgebied weergegeven met locatiepin (bron: ODZOB)

De beoogde woningen vormen geen belemmering voor omliggende veehouderijen, het initiatief heeft geen negatieve invloed op de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.1.2 Toetsing

Er is door Archeologisch Adviesbureau De Tijd een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf nader samengevat.

De verplichting tot archeologisch onderzoek komt voort uit het vigerende bestemmingsplan 'Parkeernormen en Archeologie Best' (vastgesteld d.d. 06-02-2017). Voor het projectgebied gelden dubbelbestemmingen waarde archeologie 3 en 5. De voor deze waarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden. Specifiek voor dit projectgebied houdt dit in dat voor bouwplannen groter dan respectievelijk 250 en 2500 m² en dieper dan 30 cm -mv een verplichting tot archeologisch onderzoek geldt. Het is evident dat met de voorgenomen bouwplannen deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden. Uit het bureauonderzoek blijkt de volgende gespecificeerde verwachting:

Laat-paleolithicum en mesolithicum:

Jager-verzamelaars kozen vaak voor hoger gelegen gebieden nabij water vanwege drinkwater en biodiversiteit. Hoewel het projectgebied op aantrekkelijk hoger dekzand ligt, ontbreken waterlopen, waardoor de archeologische verwachting voor deze periode laag is. Eventuele resten (zoals haardkuilen en vuurstenen artefacten) kunnen onder het plaggen- of esdek zitten.

Neolithicum tot vroege middeleeuwen:

Vanaf het neolithicum ontstonden landbouwculturen met permanente bewoning op hoger gelegen gronden. Het projectgebied ligt gunstig en in de omgeving zijn vondsten uit de ijzertijd bekend. Daarom geldt een hoge verwachting voor resten uit deze periode, zoals paalkuilen, aardewerk en gebruiksvoorwerpen.

Volle en late middeleeuwen:

De Oranjestraat en Nieuwstraat verbonden historische kernen van Best en Verrenbest. Bebouwing langs de Nieuwstraat begon rond 1858. Nabij het projectgebied zijn middeleeuwse vondsten gedaan, waaronder een boerderijplattegrond en aardewerk. Dit leidt tot een hoge verwachting voor resten uit de volle en late middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat het projectgebied een hoge archeologische verwachting heeft voor bewoningsresten vanaf het neolithicum. In contrast tot deze hoge verwachting staat het vermoeden dat een zeer groot deel van het projectgebied is gesaneerd. Hoewel de exacte omvang van de sanering tot op heden niet bekend is, blijkt uit een overzichtstekening van aanwezige ondergrondse tanks, leidingen en (pomp)installaties dat tenminste 50% van het projectgebied in meer of mindere

mate gesaneerd zal zijn. Voor deze delen van het projectgebied kan de archeologische verwachting bijgesteld worden naar geen verwachting.

Geadviseerd wordt om de intactheid van de bodemopbouw in eerste instantie te controleren aan de hand van het saneringsrapport. Mocht dit rapport niet voorhanden zijn dan is een alternatief het uitvoeren van een verkennend booronderzoek in de delen van het projectgebied waarover twijfel bestaat of de bodem (volledig) is verstoord.

5.1.3 Conclusie

Het projectgebied heeft een hoge archeologische verwachting voor bewoningsresten vanaf het neolithicum. Echter is de verwachting dat door eerdere saneringen minstens 50% van het gebied verstoord is, waardoor de verwachting daar wordt bijgesteld naar geen verwachting. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt geadviseerd om de bodemintactheid te controleren via het saneringsrapport of, bij afwezigheid daarvan, een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Het bureauonderzoek dient te worden beoordeeld door het bevoegd gezag, de gemeente Best.

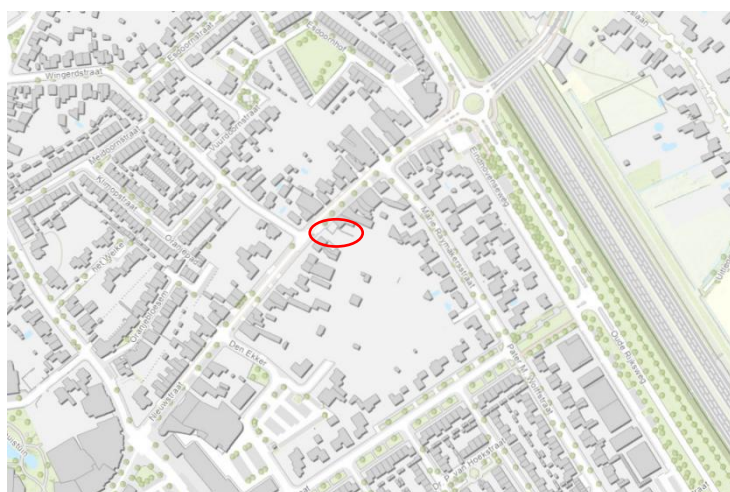
5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.2.2 Toetsing

De Cultuurhistorische waardenkaart 2024 is door de provincie Noord-Brabant herzien, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Uit de CHW kaart van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 5.2.1) volgt dat binnen het projectgebied geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. In de omgeving van het projectgebied zijn wel enkele cultuurhistorische elementen gelegen, waaronder Rijksmonumenten, monumentale bomen, historische stedenbouw en historisch groen. Onderhavige ontwikkeling heeft echter geen invloed op deze monumenten en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische panden en waarden.



Figuur 5.2.1 Uitsnede CHW kaart, projectgebied rood gearceerd (bron: Provincie Noord-Brabant)

De Nieuwstraat maakt onderdeel uit van het historisch dorpslint Oirschotseweg – Hoofdstraat – Nieuwstraat. Kenmerkend voor dit lint is de bebouwing met overwegend langskappen die evenwijdig aan de straat zijn

georiënteerd. In het plan wordt de woning aan de Nieuwstraat op een afwijkende wijze benaderd ten opzichte van de overige nieuwe woningen die achter het lint zijn gelegen. Qua materiaalgebruik sluit de woning aan op het bestaande karakteristieke straatbeeld door de toepassing van baksteen in de gevel met een kleur die aansluiting vindt aan het lint. Ook in bouwvolume wordt aangesloten bij de historische context: de nieuwe woning krijgt een langskap, passend binnen de traditionele vormtaal van het dorpslint.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Gezondheid

5.3.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

5.3.2 Toetsing

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

De herontwikkeling van het voormalige tankstation naar een woonhofje met circa 26 woningen draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast profiteert het van een gunstige locatie nabij diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, gezondheidszorgfaciliteiten en horeca.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Trilling

5.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen zijn aangegeven in onderstaande tabellen. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

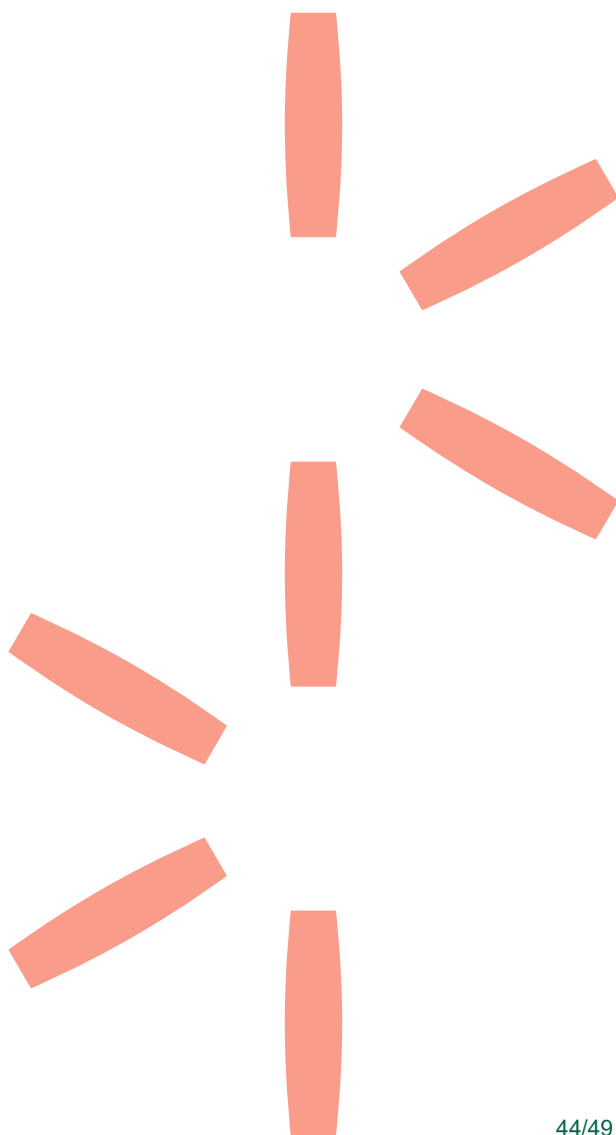
Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

5.4.2 Toetsing

Met beoogd planvoornemen worden trilling gevoelige gebouwen gerealiseerd, er is namelijk sprake van nieuwe woonfuncties. Het intercitytraject tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch loopt in de nabijheid van Best. Het projectgebied is gelegen op circa 820 meter gelegen vanaf het spoor. Gezien de ruime afstand tussen het spoor en het projectgebied is er geen sprake van trillinghinder op het beoogde planvoornemen.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



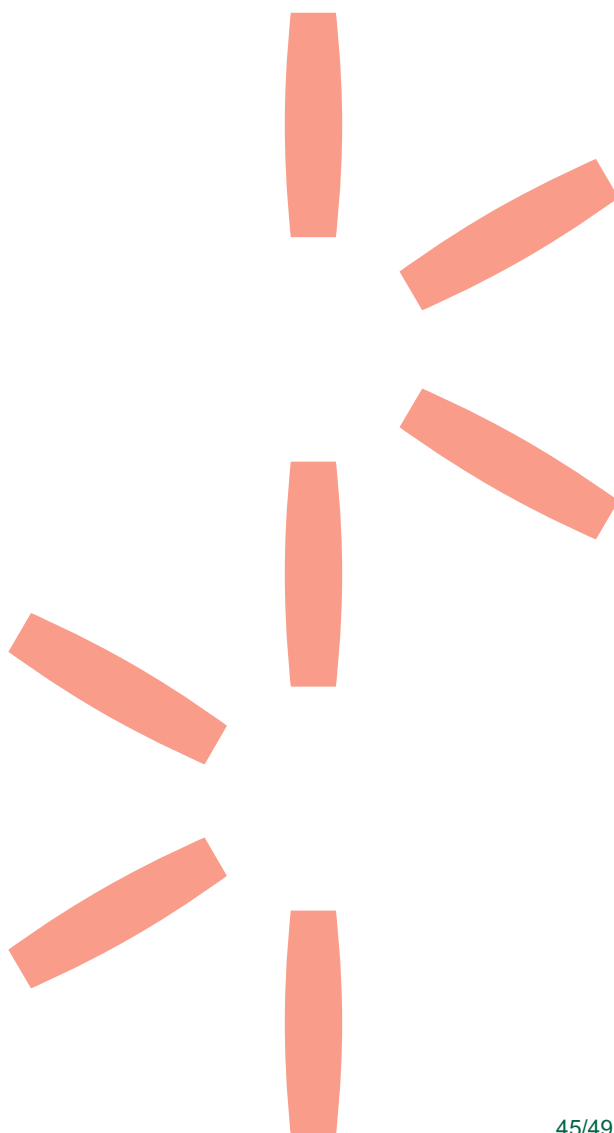
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd. De gronden zijn deels in eigendom van de ontwikkelaar, een deel van de ontwikkellocatie is nog eigendom van de gemeente. Een deel van de ontwikkellocatie is nog in eigendom van de gemeente. De gronden worden pas aan de ontwikkelaar verkocht wanneer het omgevingsplan onherroepelijk is, de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de Japanse duizendknoop volledig van het terrein is verwijderd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

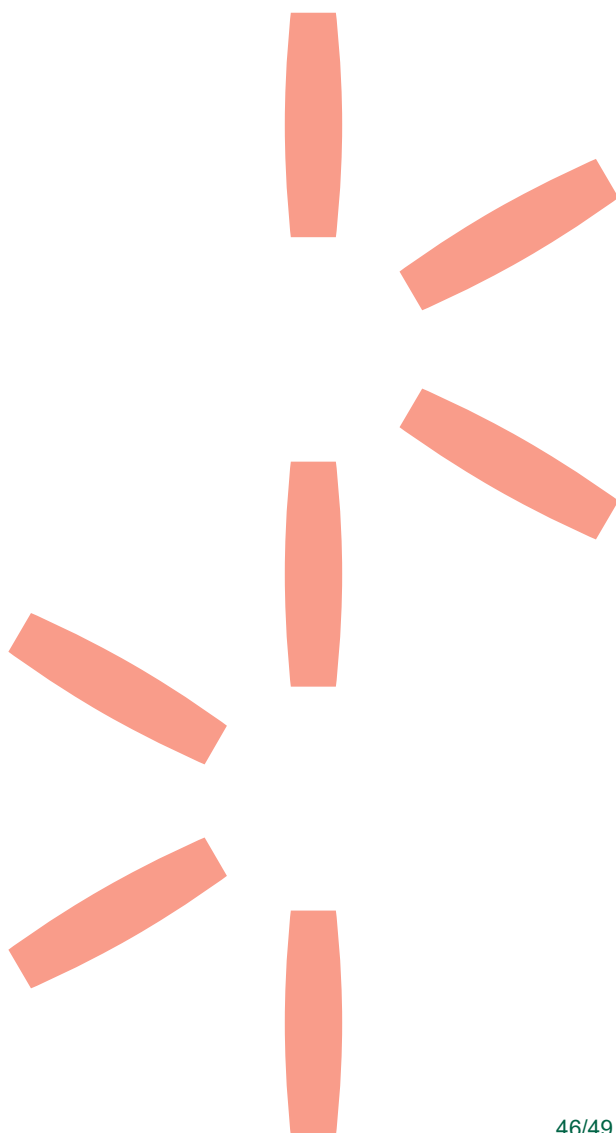
Er heeft een inloopavond op 16 september 2025 voor omwonenden plaatsgevonden. De uitnodigingsbrief en een verslag van de omgevingsdialog is opgenomen in de bijlagen. Daarnaast hebben er diverse keukentafel gesprekken plaatsgevonden. De verslagen van deze gesprekken zijn opgenomen in dezelfde bijlage.



7 Belangenafweging en conclusie

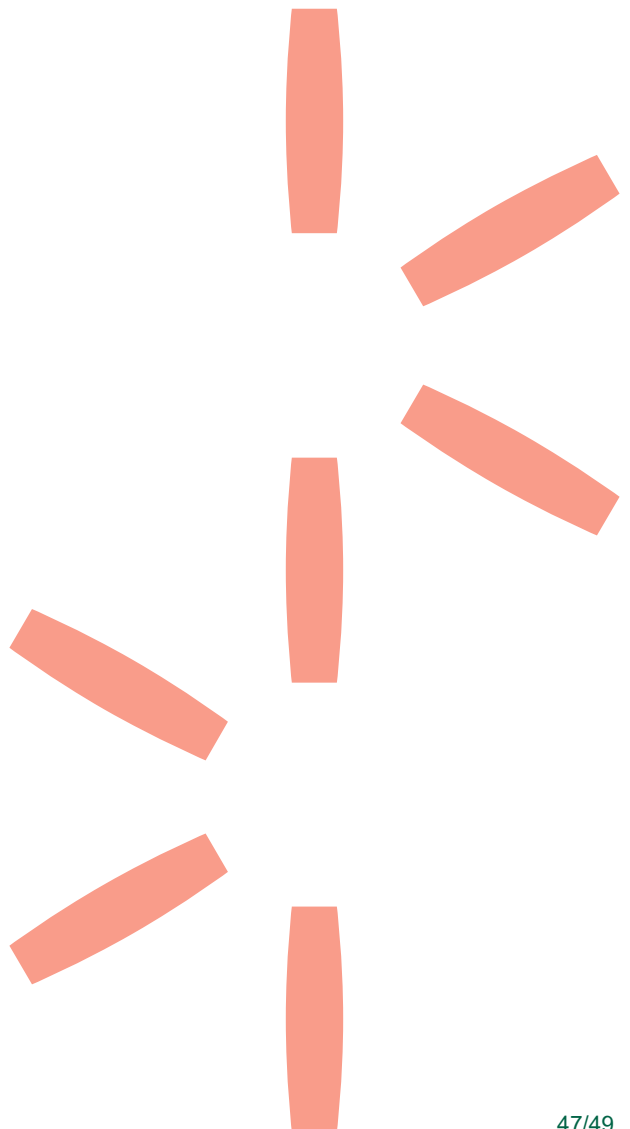
Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' en hoofdstuk 5 'Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.



Separate bijlagen

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Beschouwing externe veiligheid
Bijlage 5: Stikstofnotitie
Bijlage 6: Bodemonderzoek
Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 9: Wateropgave
Bijlage 10: Doorlatendheidsonderzoek



Colofon

Opdrachtgever	Best 01 B.V.
Uitgave	Movares BRO Adviseurs B.V. Willemsplein 2
Telefoon	+31 (0)73 - 208 91 55
Ondertekenaar	CVe
Projectnummer	P08435
Kenmerk	DST-25008511

© 2026, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering