



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Dijkstraten fase 6

Wijzigingsplan

Definitief

colofon

projectnaam
Dijkstraten fase 6

datum
20 juli 2023

projectnummer
P05935

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0753.WPDijkstraten6-VG01

opdrachtgever
Gemeente Best

Concept
26 april 2023

Ontwerp
1 mei 2023

Vaststelling
25 juli 2023

BRO
projectleider
CVe

projectteam
EBa

bron kapt
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgestane ontwikkeling	10
2.2.1	Beeldkwaliteitsplan	11
2.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat	16
3.3.2	Woonvisie Best	18
3.3.3	Luchtkwaliteitsbeleid Best	18
3.3.4	Regionale Energiestrategie – Metropoolregio Eindhoven	19
3.3.5	Welstand met beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	21
4.3	Akoestiek wegverkeerslawaaï	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Geurhinder	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Milieueffectrapportage	29
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Verkeer en parkeren	36
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.11	Flora en fauna	41
4.12	Waterparagraaf	44
4.13	Stikstof	50
4.14	Trillingen	51
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	52
5.1	Algemene opzet	52
5.2	Systematiek	52
5.2.1	Inleidende regels	52
5.2.2	Bestemmingsregels	53
5.2.3	Beschrijving van de bestemmingen	53

6	Economische- en maatschappelijke haalbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	55
6.2.1	Inleiding	55
6.2.2	Overleg	55
6.2.3	Vaststellingsprocedure	55
6.2.4	Beroep	56

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 5: Externe veiligheid
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7: Waterparagraaf
- Bijlage 8: AERIUS-berekening
- Bijlage 9: Dorpscode Dijkstraten
- Bijlage 10: Factsheet natuurinclusief bouwen
- Bijlage 11: Nota zienswijze
- Bijlage 12: Beeldregieplan

1 Inleiding

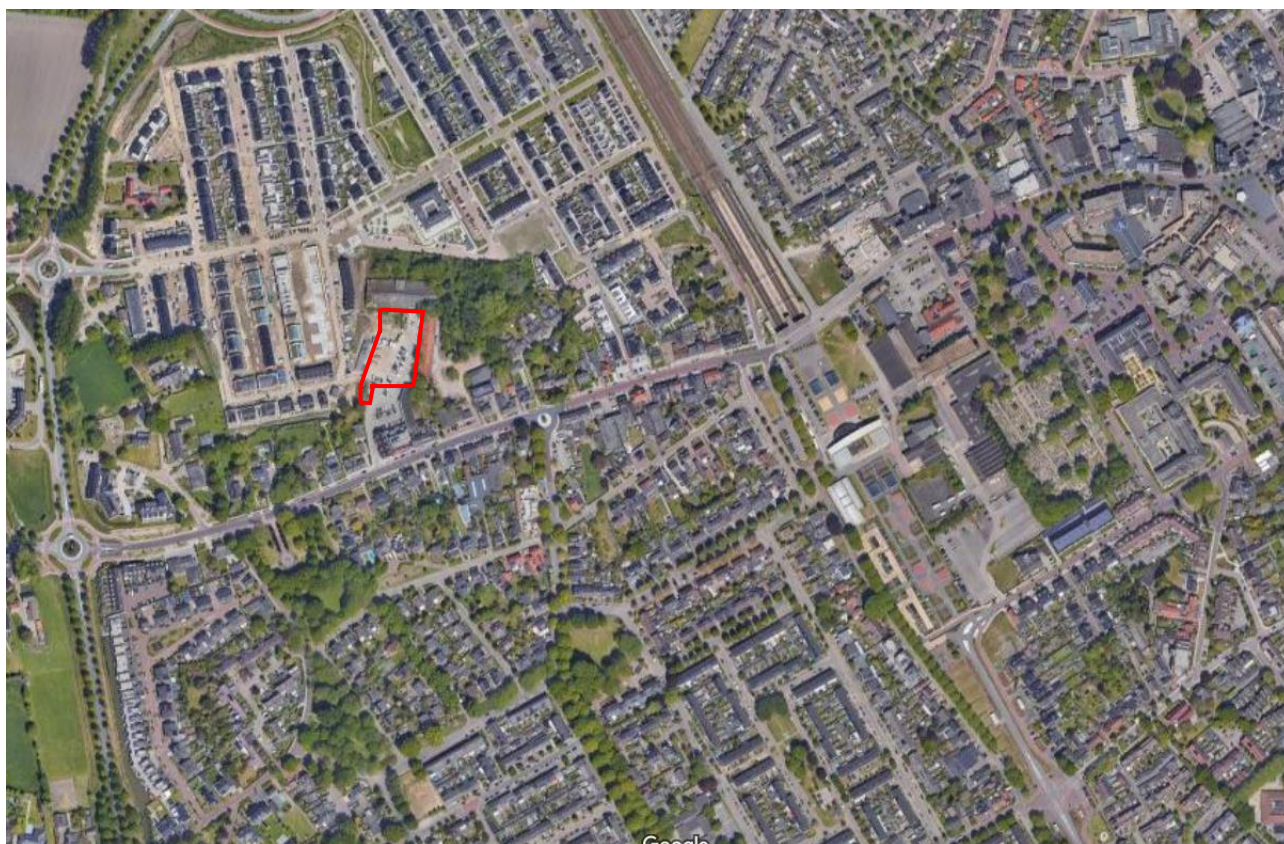
1.1 Aanleiding

Op 26 september 2011 is het bestemmingsplan 'Dijkstraten' door de gemeenteraad van de gemeente Best vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de ontwikkeling van maximaal 25 grondgebonden woningen mogelijk maakt. De gemeente heeft het voornemen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin 8 patio-woningen, 15 rijwoningen, 1 twee-onder-een kap en 40 parkeerplaatsen zijn opgenomen. Onderhavige toelichting voorziet in de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De onderliggende bestemmingen en bijbehorende regels van het geldende bestemmingsplan blijven voor het overige onverkort van toepassing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie van een voormalige, reeds gesloopte, bouwmarkt en de naastgelegen parkeer gelegenheid aan de Oirschotseweg 72 in Best. Het gebied staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie E, perceelnummers 5167 en 5168. Het plangebied ligt centraal in Best, op circa 450 meter ten oosten van het station van Best. Tevens is het plangebied nabij de spoorlijn Boxtel-Eindhoven gelegen. Het plangebied wordt van deze spoorlijn gescheiden door tussenliggende bebouwing. In de omgeving van het plangebied zijn woningen en enkele voorziening (onder andere een tandarts en pizzeria) te vinden.

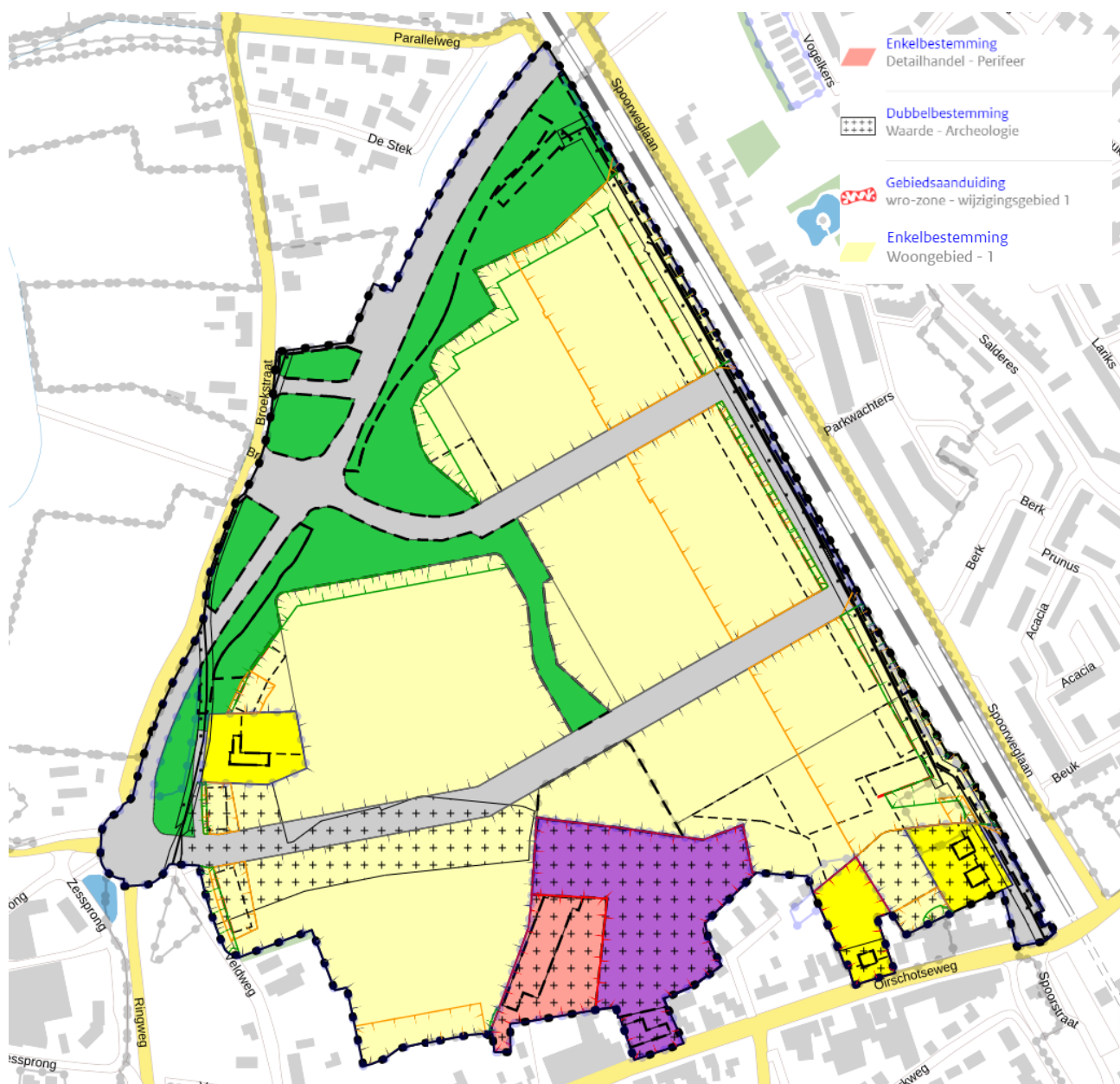
Op figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven met een (globale) begrenzing van het plangebied. De exacte ligging volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Dijkstraten', vastgesteld door de gemeenteraad van Best op 26 september 2011, vigerend. In de huidige situatie is er een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouw- en goothoogte van 8 meter. Figuur 1.2 weergeeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met globale aanduiding van het plangebied.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke Plannen)

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Detailhandel – perifeer'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' vigerend, zie tekstkader.

Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' het plan te wijzigen ten behoeve van woningen met bijbehorende tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, hondentoiletten, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, en overige bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b) Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 25;
- c) De goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 11 m;
- d) De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e) In de parkeerbehoefte dient te worden voorzien binnen de begrenzing van het wijzigingsgebied, waarbij de gemeentelijke parkeernormen dienen te worden gehanteerd;
- f) Er mag geen doorsteek naar de Oirschotseweg worden gerealiseerd;
- g) Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- h) De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- i) De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt;
- j) De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

Met onderhavige toelichting zal worden aangetoond dat 25 woningen passen binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Daarbij worden de goot- en bouwhoogten gerespecteerd. In paragraaf 2.3 worden onderhavig initiatief getoetst aan de gestelde voorwaarden. In de toelichting zal deze toetsing worden onderbouwd ten opzichte van het vigerende beleid en de planologische- en milieukaders.

Een klein gedeelte van onderhavige ontwikkeling ligt buiten het wijzigingsgebied. Het gaat hierbij om een gedeelte van een woning en een gedeelte van enkele achtertuinen. De woning die gedeeltelijk buiten het wijzigingsgebied ligt, valt binnen de bestemming 'Woongebied 1'. Tevens is een gedeelte van de achtertuinen aan de zuidzijde van het plangebied gelegen buiten het wijzigingsplan. Deze gronden hebben binnen het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' (vastgesteld op 19 maart 2012) de bestemming 'gemengd'. Voor een klein gedeelte van deze gronden geldt de functie aanduiding 'Detailhandel uitgesloten' en 'dienstverlening'. Deze gedeelten zijn buiten de beschouwing van dit wijzigingsplan gelaten.

Tevens is het bestemmingsplan 'parkeernormen en archeologie', zoals vastgesteld op 6 februari 2017 vigerend voor het plangebied. In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op de borging van archeologische waarden binnen onderhavige ontwikkeling. Paragraaf 4.9 gaat in op de verkeers- en parkeersituatie van onderhavige ontwikkeling.

Ten slotte zijn de voorbereidingsbesluiten Oirschotseweg Best (2021) (2022) vastgesteld voor onderhavige planlocatie.

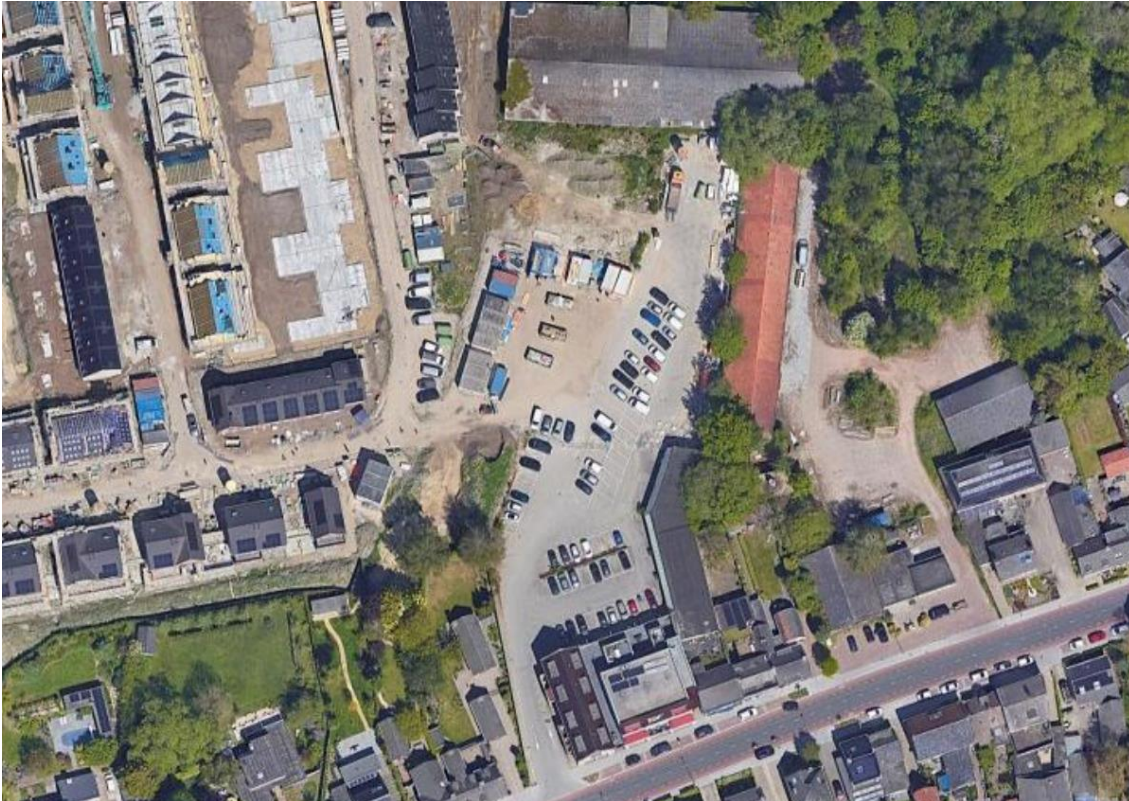
1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven, de voorgenomen ontwikkeling en wordt in paragraaf 2.3 specifiek ingegaan op de voorwaarden die van toepassing zijn op de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit wijzigingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 6 is economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Voorheen was er in het plangebied een bouwmarkt gelegen. Inmiddels is deze verhuisd en is het pand gesloopt. In de huidige situatie ligt het plangebied braak en wordt het gedeeltelijk gebruikt voor opslag en parkeergelegenheid ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ten westen van het plangebied, zie figuur 2.1 en 2.2.



Figuur 2.1 huidige situatie plangebied – luchtfoto (bron: Google Maps)



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied – straatbeeld (bron: Google Maps)

Het gebied is gelegen aan de Oirschotseweg. In de directe omgeving van het plangebied zijn veelal woningen gelegen. Tevens is aan de Oirschotseweg onder andere een tandarts, medisch pedicure, een pizzeria

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Het planvoornemen van de realisatie van 25 woningen is na vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 en het verdwijnen van de bouwmarkt verder uitgewerkt. Onderdeel van de planontwikkeling is de realisatie van 8 patiowoningen, 15 rijwoningen, 1 twee-onder-een kap en 40 parkeerplaatsen op het maaiveld. Tevens behoort tot de ontwikkelingen de bijbehorende infrastructuur, tuinen en een groenvoorziening van circa 282 m² toe. Hieruit is een stedenbouwkundig plan voortgekomen, zie figuur 2.3.



Zoals reeds in paragraaf 1.3 is aangegeven, valt één woning grotendeels buiten deze wijzigingsbevoegdheid. De woning is passend binnen de vigerende bestemming 'woongebied – 1'.

2.2.1 Beeldkwaliteitsplan

Onderhavige ontwikkeling wordt aansluitend aan de bestaande naastgelegen woonwijk Dijkstraten gerealiseerd. In het beeldregieplan dat voor Dijkstraten is opgesteld, wordt beschreven wat de kenmerken zijn van de bebouwing in Best. Hierin wordt het dorp als een modern Brabants akkerdorp beschreven. Voor de woningen die met dit wijzigingsplan (Dijkstraten Fase 6) gerealiseerd worden, is de 'dorpscode Dijkstraten' van toepassing. Hierbij gelden de beeldkwaliteitsregels van een 'woonveld'. De dorpscode is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van Dijkstraten is rekening gehouden met de (cultuur-) historische structuur van het omliggende landschap: oorspronkelijke (landschappelijke) lijnen worden hersteld, de verkaveling van de wijk is gebaseerd op historische verkaveling, cultuurhistorische elementen komen terug (boerenerven, kleinschalige bebouwing, donk). Dit is verzekerd in bestemmingsplan (maatvoering, situering, oriëntatie) en de dorpscode in het voor Dijkstraten opgestelde beeldregieplan (kleurgebruik, architectuur, materialisering). Met de mix van woningen wordt aansluiting gezocht bij de woningen in de omgeving. Dit zijn met name de woningen aan het Schrappaardje en Dopbeitel. Ook voor wat betreft de wegenstructuur en materialisatie van de wegen, parkeerplaatsen en openbaar gebied aansluiting wordt gezocht bij het Schrappaardje.

Tevens is dit wijzigingsplan in lijn met de overige algemene criteria (rooilijnen en bijgebouwen) en criteria met betrekking tot materialisering en kleuren, dakafdekking en erfscheidingen. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen deze criteria. Geconcludeerd wordt dat het plan vanuit stedenbouwkundig- en ruimtelijk oogpunt inpasbaar is.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Het in de vorige paragraaf beschreven voornemen wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals is opgenomen in artikel 21.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Dijkstraten'. Hierna vindt een toets plaats aan deze voorwaarden. Hierbij wordt waar nodig verwezen naar andere onderdelen van deze toelichting.

Voorwaarden a, b en c:

Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 25;

De goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 11 m;

Met onderhavige ontwikkelingen worden 25 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt die binnen de maximale bouw- en goothoogte blijven. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarden.

Voorwaarden d en e:

De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

In de parkeerbehoefte dient te worden voorzien binnen de begrenzing van het wijzigingsgebied, waarbij de gemeentelijke parkeernormen dienen te worden gehanteerd. Het aspect verkeer en parkeren wordt onderbouwd in paragraaf 4.9. Er is geen sprake van een significant grote verkeersaantrekkende werking. Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden in de huidige verkeersnetwerk. Het initiatief heeft zodoende geen invloed op de verkeerssituatie. Voor de parkeervraag wordt de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Best gehanteerd. De parkeervraag wordt ingevuld binnen het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Voorwaarde f:

Er mag geen doorsteek naar de Oirschotseweg worden gerealiseerd;

De verkeersontsluiting vindt plaats via het Schrappaardje (zie figuur 3.1). Het verkeer wordt vervolgens via de Klompenmakerij ontsloten naar de Ringweg, waar het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde f.

Voorwaarde g:

Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

In hoofdstuk 5 zullen alle relevante milieuaspecten worden getoetst aan het vigerende beleid. Geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde g.

Voorwaarde h:

De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;

Paragraaf 3.1.3 gaat in op de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het volkshuisvestingsbeleid op verschillende beleidsniveaus, inclusief het gemeentelijk niveau. Daarnaast is er aangetoond dat er een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan deze woningen. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde h.

Voorwaarde i:

De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt;

In paragraaf 2.2 is de inpasbaarheid vanuit het stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt uitgewerkt. In paragraaf 4.9 is het verkeerskundige aspect uitgewerkt. Onderhavig initiatief past binnen het huidige parkeerbeleid van de gemeente Best. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde i.

Conclusie

Er wordt voldaan aan alle voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen voor dit initiatief.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Omgevingswet (Ow). Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art.2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waar-tussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Doorwerking plangebied

Gezien de aard en omvang van het plan en het feit dat er gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid binnen een recent vastgesteld bestemmingsplan, zijn er geen nationale belangen aan de orde. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Doorwerking plangebied

Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een wijzigingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'

Doorwerking plangebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Het plan betreft een wijzigingsplan welke is uitgewerkt op basis van de ter plaatse geldende wijzigingsbevoegdheid. Deze plek bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en is een inbreidingslocatie. Het wijzigingsplan bestaat uit de realisatie van maximaal 25 grondgebonden woningen.

Behoefte

De negen gemeenten in het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE) werken samen op het beleidsterrein Wonen. Hiervoor hanteren zij het Afsprakenkader Wonen (2017). Op grond van het Afsprakenkader hebben de negen gemeenten een Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld. Daarnaast heeft het SGE in een regionaal woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren (2021). Kern van dit onderzoek is het in beeld brengen van de woningbehoefte op regionaal niveau tot 2040: zowel kwantitatief (hoeveel) als kwalitatief (wat voor soort woningen, voor welke doelgroep en in welke woonmilieus). De provinciale prognose vormt de basis voor het onderzoek, inclusief de inhaalvraag om het huidige tekort in te lopen. In het Afsprakenkader Wonen van het SGE hebben de negen gemeenten (waarvan Best onderdeel uitmaakt) onder andere kwantitatieve kaders vastgelegd. In de komende 20 jaar moeten circa 62.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De SGE gemeenten werken samen als ware zij één gemeente. Doorvertaald vanuit de regionale opgave betekent dit voor Best, dat de gemeente de komende 20 jaar in totaal 4.100 woningen bijbouwt.

Doorvertaald naar het niveau van de gemeente Best laat het woonbehoefte onderzoek in hoofdlijnen het volgende zien:

- De totale lokale behoefte voor de periode 2020-2040 bedraagt zo'n 2.400 woningen.
- Er is grote behoefte aan woningen, zowel in het koop- als in het huursegment.

Conclusie

Voorgenomen wijzigingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 25 grondgebonden woningen. Op basis van de woonvisie én het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek kan gesteld worden dat er vraag is naar dergelijke grondgebonden woningen, waarbij minimaal 9 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Het plan staat vernoemd in de gemeentelijke woningbouwlijst en vormt dus één van de locaties waar de gemeente de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de 'Woonvisie Best'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie 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. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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 hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt 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 belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Van 24 mei 2019 tot en met 20 juni 2019 heeft het ontwerp van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. De definitieve versie van de Interim omgevingsverordening is op 4 november 2019 gepubliceerd en is op 5 november 2019 in werking getreden. Na de inwerkingtreding hebben er nog diverse (regel)wijzigingen plaatsgevonden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zoge-

naamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleids-thema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

Doorwerking plangebied

In dit geval is het plangebied, conform de kaart met daaraan gekoppeld de instructieregels voor gemeenten uit hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening, gelegen in het stedelijk gebied en binnen concentratiegebied. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Interim omgevingsverordening getoetst.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, hiervoor is in paragraaf 3.1.3 een ladderonderbouwing uitgewerkt. Tevens wordt in hoofdstuk 4 toegelicht dat er ter plaatse sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Ook wordt er in de verdere planuitwerking rekening gehouden met de mogelijkheden de woningen duurzaam te bouwen.

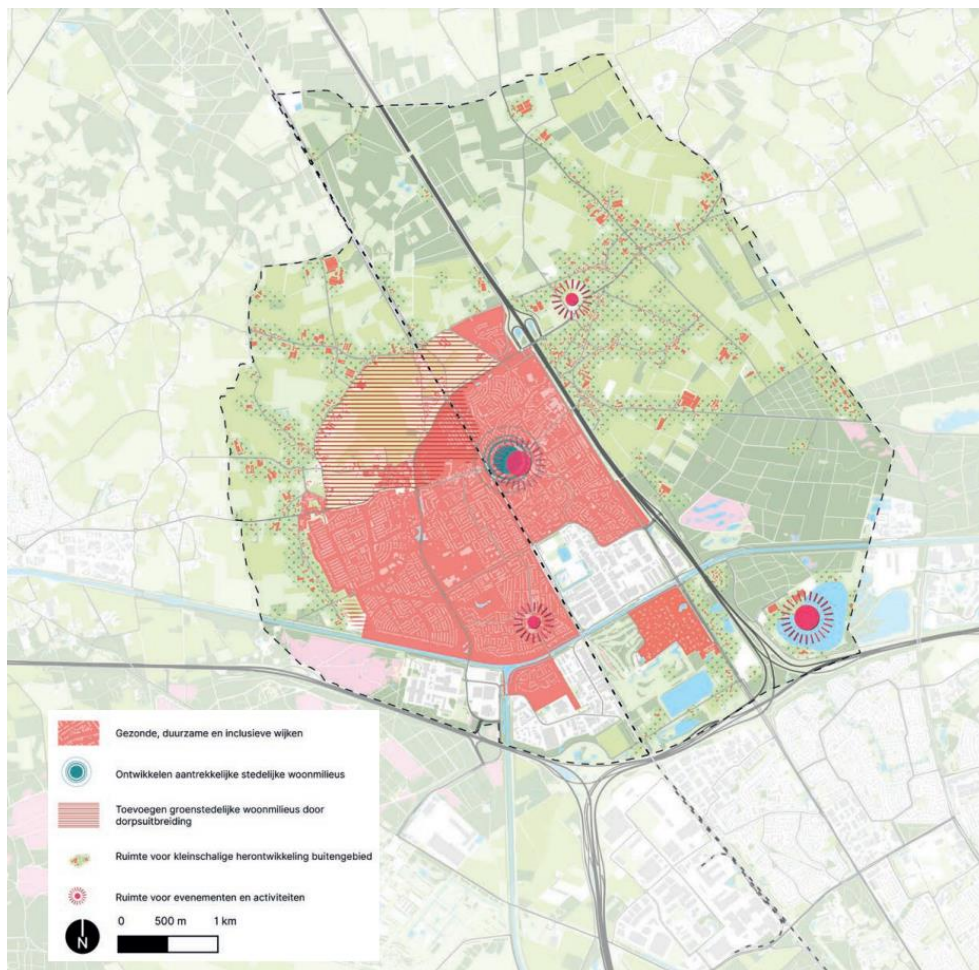
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

De Omgevingsvisie Best 2040 is in januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie wordt een beeld van de gemeente Best in 2040 geschetst en worden de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen beschreven. Daaruit zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd:

- Ruimte voor comfortabel wonen;
- Versterken van de groene leefomgeving;
- Bouwen aan een vitale en schone economie.

Het plangebied ligt in de zone 'Gezonde, duurzame en inclusieve wijken', kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen' (Bron: Omgevingsvisie Best 2040). Daarnaast wordt het plangebied ook aangeduid als 'toevoegen groenstedelijke woonmilieus door dorpsuitbreiding', zie figuur 3.1.



Figuur 3.1 Ruimtelijke vertaling van de kernopgave: 'Ruimte voor comfortabel wonen'
(Bron: Omgevingsvisie Best 2040)

De ambities voor 2040 die van toepassing zijn op het planvoornemen zijn:

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele woongemeente, met een diversiteit aan woningen en woningmilieus;
 - versterken bestaande groenstedelijke woonmilieus;
 - hoogwaardige dorpsuitbreiding aan de noordrand.
- Alle wijken en kernen hebben een gezond en veilig leefklimaat. Een gezonde leefstijl wordt gefaciliteerd en gestimuleerd. Het is voor elke inwoners mogelijk om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten. Gezondheidsrisico's in de leefomgeving worden zoveel mogelijk geminimaliseerd. Een fysiek veilig leefklimaat wordt bereikt door minimaal de volgende kernwaarden te hanteren:
 - Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid.
 - Bouwwerken en omgeving bieden bescherming.
 - Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten.
 - De omgeving maakt snel en effectief optreden van hulpdiensten mogelijk.
 - Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen.
 - Voorzieningen in de zorg zijn toegankelijk voor en afgestemd op inwoners en bezoekers.

- Best blijft een inclusieve gemeente. Ons woningaanbod in alle wijken is evenwichtig en toekomstbestendig en biedt voor elk wat wils;
 - De Bestse woningvoorraad onderscheidt zich door een goede prijs-kwaliteitverhouding, een kwalitatief hoogwaardige en groene woonomgeving en goede basisvoorzieningen. Inwoners kunnen elkaar ontmoeten en de dagelijkse boodschappen zijn bereikbaar op loop- of fietsafstand.
 - Best laat woningbouwontwikkeling hand in hand gaan met het investeren in een duurzame bereikbaarheid;
- De woningvoorraad en fysieke leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie.
- Best zet in op herontwikkeling en transformatie van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In het plangebied was eerst een bouwmarkt gevestigd. Aangrenzend aan het plangebied worden momenteel uitbreidingswijken gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 25 woningen binnen het bestaand woongebied. Er is een grote vraag naar woningen in Best. Het plan is een goed voorbeeld van inbreiding waarbij de onbebouwde ruimte zorgvuldig wordt gebruikt. Bij het opstellen van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving van het plangebied, zodat de woningen qua maat en schaal passen in de omgeving. De ontwikkeling zet in op het gemeentelijke doel om natuurinclusief te bouwen door het toepassen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw, zoals opgenomen in de factsheet 'Woonruimte voor vogels en vleermuizen in vijf Brabantse steden' dat tevens is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

3.3.2 Woonvisie Best

Op 6 maart 2017 heeft de gemeente Best haar woonvisie 'Wonen met visie' vastgesteld. Deze visie is een doorkijk naar het wonen in Best voor de komende jaren. Tevens is het een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie. De gemeente heeft gesteld dat de woningvoorziening in lijn moet zijn met demografische ontwikkeling en de marktvraag en dat deze afgestemd dient te zijn met de regio. Tevens dient er ook een evenwichtige verdeling te zijn van de verdeling huur en koop. Hierbij wordt speciale aandacht gevraagd voor wonen en zorg, woningen voor drie generaties, levensloopbestendige woningen, flexibiliteit van de woningen, betaalbaarheid voor lage inkomens en woningen voor de midden-huurgroep. Ook zal de woningvoorraad uitgebreid gaan worden. Er wordt bovendien gesteld dat er een grote behoefte is aan huurwoningen.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 25 grondgebonden koopwoningen. Op basis van de woonvisie kan gesteld worden dat er vraag is naar dergelijke woningen, waardoor er sprake is van het voldoen aan een kwalitatieve behoefte. Er bestaat ook een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente, waaraan met onderhavig plan ook bijgedragen wordt. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de 'Woonvisie Best'. Dit is tevens opgenomen in de ladderonderbouwing, opgenomen in paragraaf 3.1.3.

3.3.3 Luchtkwaliteitsbeleid Best

De gemeente Best heeft zich in 2020 aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord. Het doel van het Schone Lucht Akkoord (SLA) is minimaal 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016. Dat betekent dat mensen langer leven, gezonder zijn en een hogere kwaliteit van leven hebben. Samen met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, provincies en een aantal gemeenten probeert de gemeente dit doel te bereiken. Het beleid is verder uitgewerkt in het Decentraal Uitvoeringsplan Luchtkwaliteit 2022-2026 en de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant (gemeente Best).

Decentraal Uitvoeringsplan Luchtkwaliteit 2022-2026

In het 'Uitvoeringsprogramma Lucht 2022-2026' geeft de gemeente verder invulling aan haar beleidsdoelstellingen. Met het uitvoeringsprogramma wil de gemeente bereiken dat:

- De concentratie (ultra)fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) onder de wettelijke norm blijft;
- Luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- Kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen (i.c. drukke (snel)wegen);
- Door communicatie, voorlichting, acties en maatregelen de bijdrage van inwoners, bedrijven en gemeente aan een verbetering van de luchtkwaliteit toeneemt.

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant (18 maart 2014)

De Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen is bedoeld voor de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor luchtvervuiling: kinderen, ouderen en zieken en geeft aan op welke afstand van de weg een gevoelige bestemming moet komen in geval van hoge concentraties vervuilde stoffen in de lucht.

In de handreiking is geformuleerd dat binnen een afstand van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 2009 in die zin dat deze randvoorwaarde geldt, los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

Voor drukke gemeentelijke wegen (circa 10.000 motorvoertuigen/etmaal of meer) is in de handreiking opgenomen dat binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg, geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing mogen worden geprojecteerd. Ook dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en geldt eveneens los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

Doorwerking plangebied

Het huidige beleid vormt geen belemmering voor het plan omdat het plan uitsluitend in woningen voorziet en daarmee niet voorziet in luchtgevoelige bestemmingen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Het aspect luchtkwaliteit wordt verder verantwoord in paragraaf 4.4 'Luchtkwaliteit'.

3.3.4 Regionale Energiestrategie – Metropoolregio Eindhoven

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om aan die afspraken te voldoen via een Regionale Energiestrategie: RES. In die plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Dat is de energietransitie. Samen met de Metropoolregio Eindhoven streeft de gemeente Best ernaar om als eerste regio energieneutraal te zijn. Dit is

niet zomaar een ambitieus doel, maar (inter-)nationaal wettelijk vastgesteld. Naast energiebesparing en het opwekken van duurzame energie in de gemeente is duurzaam bouwen een belangrijke factor om deze doelen te halen. Daarom is het een kans om bij nieuwbouw en verbouwing van bestaande gebouwen duurzaamheid mee te nemen in zowel de ontwerp-, bouw- en gebruiksfase als bij de sloop.

Doorwerking plangebied

De woningen zullen in ieder geval conform de geldende wettelijke kaders worden gebouwd. Zo zullen de woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) en gasloos opgeleverd worden. In het kader van het planverloop worden de mogelijkheden voor het verhogen van de energieprestatie van de woningen bekeken.

3.3.5 Welstand met beleid

In het wijzigingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het wijzigingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkeling van dit deelplan binnen het woongebied Dijkstraten. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen. Voor de ontwikkeling van Dijkstraten is een Dorpscode opgesteld: de 'Dorpscode Dijkstraten beeldregieplan'. De Dorpscode is een geschikt instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde vast te leggen. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De Dorpscode doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Deze code is dus een aanvulling op het wijzigingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden. Toekomstige bouwplannen dienen zowel aan het wijzigingsplan als aan de Dorpscode te worden getoetst. De Dorpscode voor de ontwikkeling van Dijkstraten is als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en is hiermee een formeel toetsingskader. Voor deze locatie zijn de regels voor 'woonveld' van toepassing uit de Dorpscode.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie etc.. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieu-hygiënische aspecten.

4.2 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Er wordt een gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Derhalve is er een voorbereidend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Op 6 april 2023 is een veldinspectie uitgevoerd. Hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in meer of mindere mate zintuiglijk bijmengingen met baksteen, beton, asfalt, plastic en keramiek aangetroffen.

In twee mengmonsters is analytisch een licht verhoogd gehalte asbest aangetroffen. Het gehalte aan asbest in beide mengmonsters bevindt zich onder de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.). Derhalve wordt een aanvullend onderzoek naar asbest in bodem niet noodzakelijk geacht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met lood, zink, minerale olie en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en naftaleen.

Ter plaatse van de druipzone bij de schuur ten noorden van de onderzoekslocatie is een marginaal verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen en geen verhoogde gehalten aan PCB.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1 Wgh).

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen is te verwachten dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wgh is in artikel 110g juncto artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidsproductie in de geluidsbelasting door te voeren. Deze aftrek bedraagt:

- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten schelheid van de lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wgh 56dB is; dB voor wegen waarvoor de representatief te achten schelheid van de lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wgh 57dB is;
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten schelheid van de lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting afwijkt van de eerdergenoemde waarden;
- 5dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidwering op de gevel.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Oirschotseweg. Verder is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de 30 km/uur wegen de Klompenmakerij, de Dopbeitel en het Schrappaadje. Er heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaatsgevonden. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Wet geluidhinder

Ten gevolge van de Oirschotseweg bedraagt de geluidsbelasting maximaal 44 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh¹ ter plaatse van de woningen en 46 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh ter plaatse van de zuidgrens van het plangebied. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt gerespecteerd. Maatregelen hoeven niet te worden onderzocht en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd. Het ontheffingenbeleid van de gemeente Best is dan ook niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

Ten gevolge van de wettelijke geluidsbronnen wordt de voorkeurswaarde gerespecteerd. Daarmee is er geen sprake van cumulatie in de zin van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van omliggende wegen en de cumulatieve geluidbelasting inclusief 30 km/uur-wegen berekend. De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-weg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal:

- 33 dB voor de Klompenmakerij;
- 51 dB voor de Dopbeitel/Schrappaadje.

De normen uit de Wgh zijn voor deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidsbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wgh (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde van 63 dB). De geluidbelasting ten gevolge van de Klompenmakerij voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wgh. Ten gevolge van de Dopbeitel/Schrappaadje wordt alleen ter plaatse van de westgevel van gebouw 6 (zie figuur 4.1) de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd. Ter plaatse van de overige gevels van gebouw 6 en de overige gebouwen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 4.1 Ligging gebouwen (bron: Kragten)

¹ De snelheid op alle beschouwde wegen bedraagt minder dan 70 km/uur, waardoor de aftrek in het kader van artikel 110g 5dB is.

Ter plaatse van gebouw 2, 3, 4 en 7 wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'goed'. Ter plaatse van gebouw 1 en 5 wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'redelijk'. Ter plaatse van deze gebouwen is zonder meer sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van één gevel van gebouw 6 wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'matig'. Echter, ter plaatse van de overige gevels van gebouw 6 wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'goed' of 'redelijk' waardoor ook hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen. Een project 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.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

Doorwerking plangebied

Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling kan vooraf worden geconcludeerd dat belasting op de luchtkwaliteit in niet betekende mate is. Volledigheidshalve is de NIBM tool ingevuld, zie figuur 4.2. Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 4.9. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	194
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,31
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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	

Figuur 4.2 NIBM Tool

Aangezien er woningen worden gerealiseerd, moet er aangetoond 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 de Atlas Leefomgeving. In tabel 4.1 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 goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.1: Luchtkwaliteit (bron: Atlas Leefomgeving)

	Norm	Waarde (2020)
PM ₁₀	40	16,27
PM _{2,5}	25	9,31
NO ₂	40	13,67

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit'.

4.5 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wet geurhinder en veehouderij de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wet geurhinder en veehouderij vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn er geen veehouderijen die een negatieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur. Vice versa zijn er ook geen veehouderijen die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de beoogde woningen.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Direct ten oosten van het plangebied is Houthandel H. van den Boomen gelegen (Oirschotseweg 56). Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat voor de locatie van de houthandel 'handel in en bewerking van hout' is toegestaan. Een houtzagerij valt onder milieucategorie 3.2 (SBI-code 192). De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 100 meter binnen een omgevingstype rustige woonwijk ten aanzien van het aspect geluid. Gelet op de ligging van diverse bedrijven ten oosten en zuiden van het plangebied, is er sprake van een om-

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

gevingstype gemengd gebied. Dit betekent de richtafstanden volgens de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering met één afstandstap mogen worden verlaagd. Bovendien vindt het zagen van hout nog maar enkele keren per jaar plaats. Het hout wordt kant en klaar ingekocht en zo verkocht. Dit blijkt uit een controle-rapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De houthandel is daardoor feitelijk gelijk te stellen met een groothandel in hout, waardoor sprake is van een lagere milieucategorie, te weten 3.1, mede gelet op de omvang van de houthandel. De grootste richtafstand voor de houthandel binnen het omgevingstype gemengd gebied bedraagt daarmee voor geluid 30 meter. Voor gevaar en stof bedraagt de afstand 10 meter, welke wordt gerespecteerd ten opzichte van de woonbestemmingen.

In figuur 4.3 zijn de richtafstanden van beide bedrijven grafisch weergegeven.



Figuur 4.3 Weergave richtafstanden Houthandel Van den Boomen (links) en Timmerfabriek Van Grinsven (rechts)

Het wijzigingsplan is voor een deel binnen de richtafstand van geluid gelegen. Nader onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Beleid beoordeling geluidaspect

Voor de beoordeling van het milieuaspect geluid is in bijlage 5 van de VNG-publicatie een stappenplan opgenomen. Dit stappenplan bestaat uit vier stappen waarbij de geluidsbelasting per stap hoger wordt en daarmee ook de onderzoeks- en motiveringsplicht. In stap 1 wordt onderzocht of geluidgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand van bedrijven komen te liggen. Indien de richtafstand niet overschreden wordt kan verdere toetsing achterwege blijven en is inpassing mogelijk.

Vanaf stap 2 is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In stap 2 staan streefwaarden geformuleerd. Voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' gelden de volgende streefwaarden:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking.

Indien stap 2 niet toereikend is, dienen de richtwaarden voor rustige woonwijk uit stap 3 beschouwd te worden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;

- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden), exclusief aan- en afrijdend verkeer;
- 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking.

Wanneer voldaan wordt aan deze richtwaarden moet het bevoegd gezag bovendien motiveren waarom deze geluidbelastingen in de concrete situatie acceptabel worden geacht.

Indien niet aan de richtwaarden uit stap 3 kan worden voldaan, maar een ontwikkeling toch gewenst is, kan worden overgegaan naar stap 4. Voor stap 4 zijn geen richtwaarden opgenomen maar wordt geadviseerd grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarom een hogere geluidbelasting in de betreffende situatie aanvaard geacht kan worden.

Tabel 4.2 geeft de hoogst berekende geluidniveaus ($L_{A,r,LT}$ en $L_{A,max}$) vanwege de gemodelleerde activiteiten op het terrein van de timmerfabriek en de houthandel ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plan-gebied. Onderscheid is gemaakt tussen de geluidniveaus zoals bepaald conform het Activiteitenbesluit (zonder de optredende maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen en aanverwante activiteiten) en conform de VNG-publicatie.

Tabel 4.2 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) - dagperiode

immissiepunt		Timmerfabriek P.J.M. van Grinsven		Houthandel H. van den Boomen	
id.	adres	$L_{A,r,LT}$	$L_{A,max}$ (excl./incl. laden en lossen)	$L_{A,r,LT}$	$L_{A,max}$ (excl./incl. laden en lossen)
PG.02	plangrens zuid	21	36/49	42	n.r./66
G2.3	nieuwbouw	26	41/54	41	n.r./66
G2.18	nieuwbouw	26	42/55	43	n.r./69

Uit het bovenstaande volgt dat het $L_{A,r,LT}$ voldoet aan de geluidnormering uit stap 2 van de VNG-publicatie alsmede aan de geluidvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit. De geluidbronnen die het maximale geluidniveau bepalen zijn het laden/lossen alsmede het aan- en afrijden van vrachtwagens. Volgens het Activiteitenbesluit worden deze niet getoetst, waarmee volgens het Activiteitenbesluit ook aan de normstelling voor het $L_{A,max}$ wordt voldaan.

Het maximale geluidniveau, berekend volgens de VNG-publicatie voldoet voor Timmerfabriek Van Grinsven aan stap 2. Voor Houthandel H. van den Boomen wordt niet aan niet aan stap 2, maar wel aan stap 3 (ten hoogste 70 dB(A)) voldaan. In de toelichting van het Activiteitenbesluit is opgenomen dat maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten in de dagperiode over het algemeen niet tot hinder leiden. Om die reden is reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien zal, uitgaande van een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB conform Bouwbesluit, het binnenniveau ($L_{A,max}$) ten hoogste 49 dB(A) bedragen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de geluidnormering voor het binnenniveau.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat, wat de geluidimmissie vanwege de omliggende bedrijven betreft, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Anderzijds worden beide bedrijven niet beperkt door de komst van het bouwplan.

Cumulatie wegverkeerslawaaï

Naast de bovenstaande geluidimmissies vanwege de houthandel heeft het verkeerslawaaï vanwege het wegverkeer op de Oirschotseweg, Klompenmakerij en Dopheide/Schrappaardje een zekere akoestische invloed ter plaatse van de beoogde woningen. Zie hiervoor paragraaf 4.3. Teneinde een volledig beeld van de

akoestische leefsituatie ter plaatse van het plangebied weer te geven is een cumulatie uitgevoerd van de geluidimmissies vanwege industrie (houhandel) en het wegverkeer.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt per gebouw ten hoogste:

- 52 dB voor gebouw 1;
- 49 dB voor gebouw 2;
- 47 dB voor gebouw 3;
- 45 dB voor gebouw 4;
- 52 dB voor gebouw 5;
- 56 dB voor gebouw 6;
- 48 dB voor gebouw 7;
- 51 dB voor de zuidelijke plangrens.

Ter plaatse van gebouw 2, 3, 4 en 7 wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'goed'. Ter plaatse van gebouw 1, 5 en de zuidelijke plangrens wordt de cumulatieve geluidbelasting volgens methode Miedema beoordeeld als 'redelijk'. Ter plaatse van deze gebouwen is zonder meer sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van gebouw 6 wordt de maximale cumulatieve geluidbelasting (alleen ter plaatse van de westgevel) volgens methode Miedema beoordeeld als 'matig'. Echter, ter plaatse van de overige gevels van gebouw 6 wordt de cumulatieve geluidbelasting beoordeeld als 'goed' of 'redelijk' waardoor ook hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, wat de geluidimmissie vanwege de omliggende bedrijven betreft, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zonder dat de bedrijfsvoering van de houthandel wordt beperkt. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het wijzigingsplan

4.7 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage nodig.

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2, zie tabel 4.3) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk

ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpwijzigingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Tabel 4.3: onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Daarnaast heeft de gemeente Best een eigen Beleidsvisie externe veiligheid (d.d. juli 2009). Daar waar noodzakelijk zal naar deze beleidsvisie verwezen worden.

Doorwerking plangebied

Er heeft een quickscan externe veiligheid plaatsgevonden. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Binnen een afstand van 1.070 meter (maximaal invloedsgebied water) zijn geen waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden dat de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen geen belemmering vormen voor de planvorming.

Transport over wegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen. Voor onder het plangebied zijn, binnen een straal van 4.000 meter de rijkswegen A2 en A58 relevant.

Rijksweg A2

Het plangebied ligt op circa 1.350 meter afstand van de rijksweg A2 (wegvak B62). Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Deze weg kent geen plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en ook geen PAG2. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over de rijksweg A2, ter hoogte van het plangebied, LF1, LF2, LT1, LT2, GF3 en GF3-stoffen worden getransporteerd. Op grond van deze stoffen ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2 vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Rijksweg A58

Op een afstand van circa 2.400 meter is de rijksweg A58 (wegvak B141) gelegen. Deze weg is eveneens opgenomen in het Basisnet. Deze weg heeft een plaatsgebonden risico van 18 meter en een PAG. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen deze aspecten geen aandachtspunt vormen voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over deze autosnelweg LF1, LF2, LT2, GF1, GF2, GF3, GT3 en GT4-stoffen worden getransporteerd. Op basis van het transport van deze stoffen blijkt het plangebied binnen het invloedsgebied toxische vloeistoffen (GT4) te liggen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A58 (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Op een afstand van ruim 300 meter is de spoorlijn Boxtel – Eindhoven aansl. (route 12AP) gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. De spoorlijn heeft een PR 10^{-6} risicocontour van 1 meter en er is een PAG aanwezig. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen deze aspecten geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen.

Conform Bijlage II Tabel Basisnet spoor, van de Regeling basisnet, worden ter hoogte van het plangebied A, B2, C3 en D3-stoffen vervoerd. Als gevolg van deze stoffen ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (A), toxische gassen (B2) en toxische vloeistoffen (D3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 4.2 1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.



Figuur 4.4 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. buisleidingen (bron: Atlas Leefomgeving)

Tabel 4.4 Relevante leidinggegevens

Buisleiding	Druk	Diameter	1% letaliteit	Afstand tot plan
DPO 208	80 bar	168 mm	30 meter	circa 270 meter

Op basis van de Atlas Leefomgeving is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig is, zie hiervoor figuur 4.4.

Uit tabel 4.4 blijkt dat het plangebied niet binnen de 1% letaliteitsafstand van deze buisleiding is gelegen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een externe veiligheidsrelevante inrichting. De risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Verantwoording hoogte groepsrisico

Naar aanleiding van de quickscan externe veiligheid is een verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Hieruit volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobron goed bereikbaar is.

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeling zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen 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 plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van een woningbouwplan. Bij een calamiteit kunnen aanwezigen zichzelf of met hulp van anderen in veiligheid brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. Ook kan een optimalisatie van de ontvluchting plaatsvinden door de (nood)uitgangen op zo groot mogelijke afstand van de risicobronnen te projecteren. Dit dient in de verdere planuitwerking meegenomen te 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 blootstelduur 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 op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht zijn voor de luchtdichtheid van de woningen. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te 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 mogen niet doodlopend zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerdergenoemde scenario's BLEVE en toxisch). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

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.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO)

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO) heeft een advies opgesteld voor onderhavige ontwikkeling. De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties (januari 2020). De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels zijn te vinden op de website van de VRBZO (www.vrbzo.nl).
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

In aanvulling op dit advies stelt de gemeente Best het volgende:

- Er is een Waarschuwings- en Alarmeringssysteem aanwezig (WAS-palen). Ook kan informatie snel binnenkomen via NL-Alert. Op de website van de gemeente is informatie te vinden.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- Het betreft nieuwbouw. Er zal voldaan worden aan de regels van het Bouwbesluit. In dat geval is de mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

4.9 Verkeer en parkeren

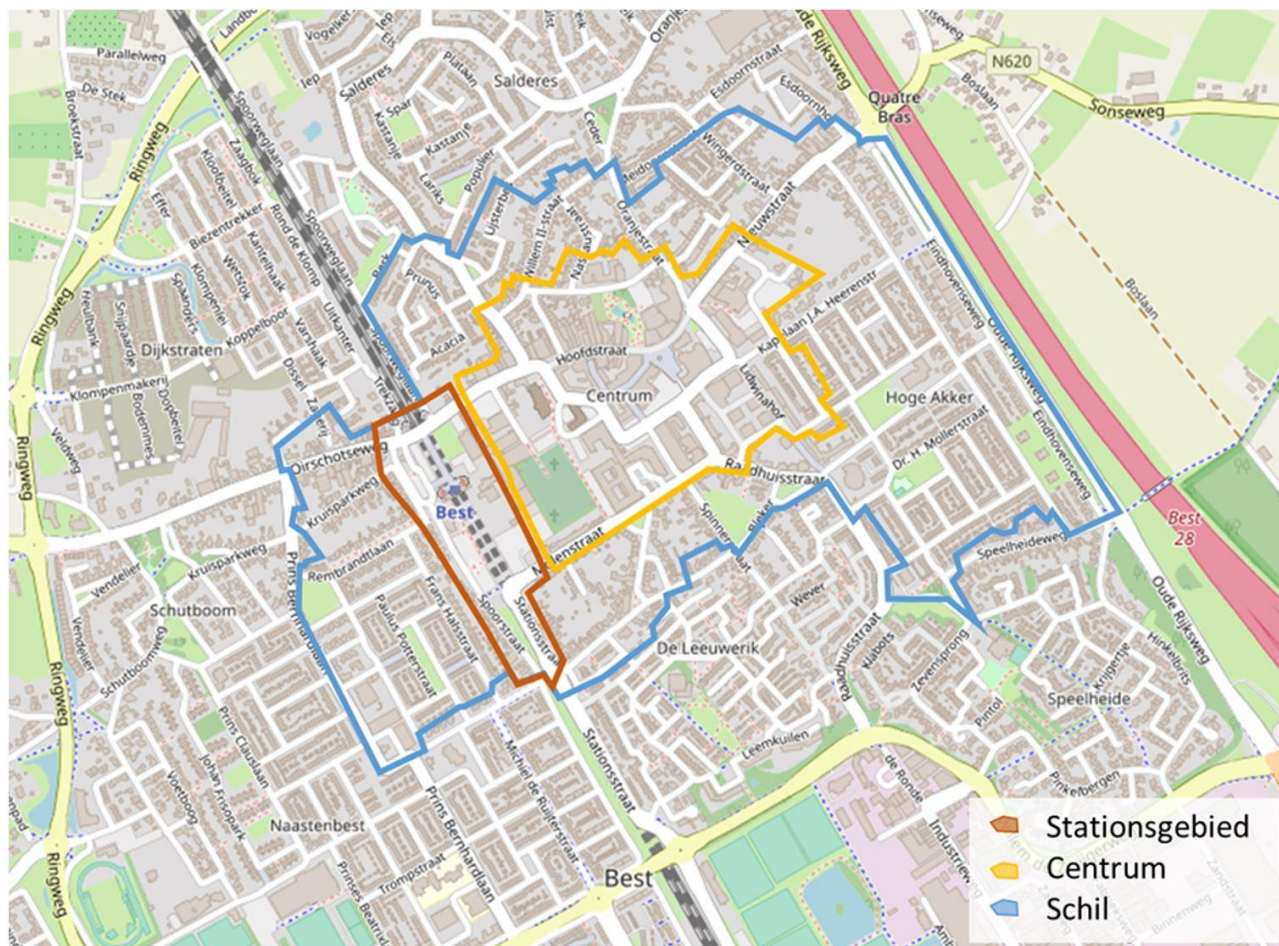
Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Doorwerking plangebied

Voor de berekening van de parkeerdruk van de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Best. De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers ontwikkeld door het CROW en zijn door de gemeente passend gemaakt voor de lokale situatie. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het niveau van stedelijkheid en de functie van de ontwikkeling.

Gemeente Best stelt dat de gemeente kan worden gecategoriseerd als 'matig stedelijk'. Volgens de gemeentelijke richtlijnen, kan het plangebied dan worden geclassificeerd als 'rest-bebouwde kom', zie figuur 4.5. Er worden met onderhavig initiatief 8 patiowoningen, 15 rijwoningen gerealiseerd en 1 twee-onder-een-kap.

Parkeren



Figuur 4.5 Zones parkeernormen gemeente Best, niet aangeduide zones binnen bestaand stedelijk gebied worden geclassificeerd als 'rest bebouwde kom' (bron: gemeente Best)

Tabel 4.5: Parkeernorm

Type	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen
Patiowoningen (2*1-kap)	10	1,4	14
Rijwoning zonder garage	15	1,4	21
Bezoekers	25	0,2 ³	5,0
Totaal			40,0

Gebruikmakend van de parkeernormen van de gemeente Best kan worden geconcludeerd dat er 40 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, zie tabel 4.5. Met onderhavige ontwikkeling zullen 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de planlocatie (zie figuur 4.6). Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

³ De gemeente Best stelt dat bij grotere woningbouwplannen in 'rest bebouwde kom' en het 'buitengebied' wordt de bezoekersnorm van 0,3 verlaagd naar 0,2 per wooneenheid. Dit geldt bij woningbouwplannen van meer dan 20 wooneenheden. Daarbij geldt een minimum van 6 parkeerplaatsen voor bezoekers, om te voorkomen dat een ontwikkeling met 20 woningen meer parkeerplaatsen moet aanleggen dan één met 21 woningen.

Verkeersgeneratie

De gemeente heeft zelf geen kentallen met betrekking tot verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest actuele cijfers van het kennisplatform CROW, dit is de CROW-381 publicatie. De verkeersgeneratie wordt bepaald door het verschil in de verkeersgeneratie in de beoogde situatie met de bestaande situatie. Hierbij is gerekend met de maximale planologisch toegestane situatie.

Tabel 4.6: Verkeersgeneratie vigerende situatie

Type	BVO	Verkeersgeneratie per 100 m ² BVO			Totale maximale verkeersgeneratie (motorvoertuigbewegingen/etmaal)
		Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	
Bouwmarkt	2.150 m ²	27,4	34,0	30,7	731,0

Tabel 4.7: Verkeersgeneratie beoogde situatie

Type	Aantal	Verkeersgeneratie per woning			Totale maximale verkeersgeneratie (motorvoertuigbewegingen/etmaal)
		Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	
Patiowoningen (2 ^e -kap)	10	7,4	8,2	7,8	74
Rijwoning zonder garage	15	6,7	7,5	7,1	112,5
Totaal					186,5

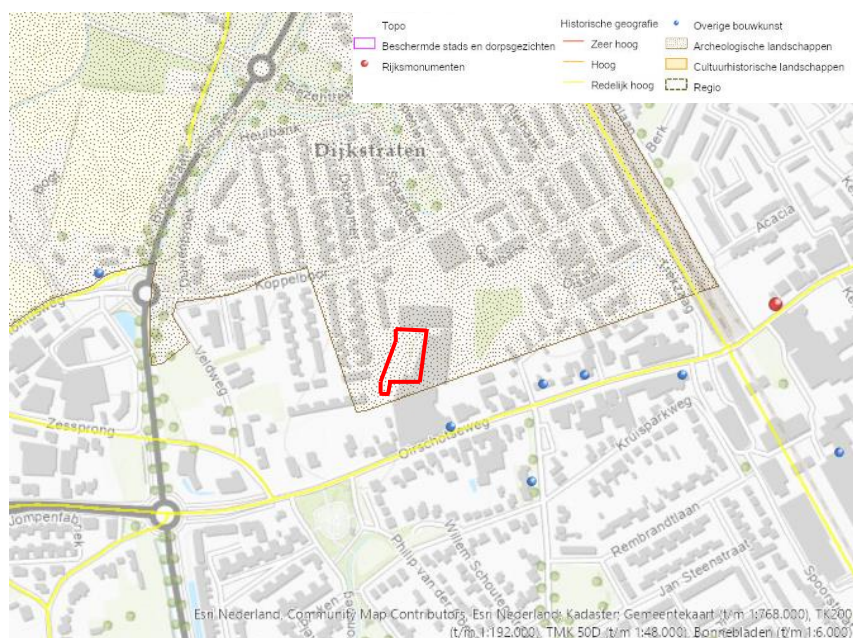
Tabel 4.6 en 4.7 weergeven de verkeersgeneratie in de huidige en in de beoogde situatie. In de planologisch vigerende situatie is er een bouwmarkt toegestaan, waar een verkeersgeneratie van maximaal 731 motorvoertuigbewegingen en per etmaal geldt. In de beoogde situatie zal het initiatief maximaal (afgerond) 187 motorvoertuigen per etmaal genereren. Dit is 537 motorvoertuigen minder dan in de planologisch toegestane situatie. In de beoogde situatie zal de verkeersdruk dus dalen ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied archeologie

In het plangebied komen drie archeologische dubbelbestemmingen voor deze blijven gehandhaafd. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden.



Figuur 4.7 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (CWH) met globale aanduiding plangebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in de regio ‘De Kempen’ en binnen het archeologisch landschap ‘Dommeldal Nuenen-Gestel’. Figuur 4.6 weergeeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart met een globale aanduiding van het plangebied.

De Kempen

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent

dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

Dommeldal Nuenen-Gestel

Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Deze zijn ook tot Landschap 22 gerekend (één van de archeologisch rijkste landschappen van Noord—Brabant) evenals de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast heeft het een relatief beperkte omvang en zal de nieuwbouw aansluitend aan andere recent gerealiseerde woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is niet via de Oirschotseweg te bereiken en tevens is er tussen het plangebied en deze historische lijn overige bebouwing gelegen. Hierdoor zal het geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarden van De Kempen en het Dommeldal.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'archeologie en cultuurhistorie'.

4.11 Flora en fauna

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming 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, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Utrecht ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. 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. 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.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige onderbouwing.

Het plangebied bestaat momenteel uit een verhard parkeerterrein in het zuiden en het oosten van het gebied. In het westen van het plangebied ligt een bouwkaavel. In het zuidwesten van het gebied zijn een aantal bomen aanwezig. In het zuidoosten van het plangebied is er bebouwing aanwezig in de vorm van een loods.

Gebiedsbescherming

Het plangebied 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 7,7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. 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 plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de komst van 25 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 dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Zie hiervoor paragraaf 4.13.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Tevens is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat enkel gebouwd mag worden indien er uitvoering is gegeven aan natuurinclusief bouwen door het toepassen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw, zoals opgenomen in de factsheet 'Woonruimte voor vogels en vleermuizen in vijf Brabantse steden' dat tevens is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Hierbij geldt een minimaal aantal stuks van twee per gebouw.

Vleermuizen

Het gebouw bevat geen potentiële verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Ongewervelden diersoorten

Bruine eikenpage, grote vos, grote weerschijnvlinder, iepenpage, teunisbloempijlstaart, beekrombout, bosbeekjuffer en gevlekte witsnuitlibel. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat. In het kruidenrijke perceel in het noorden van het plangebied zijn enkele teunisbloemen aangetroffen. De teunisbloem is een waardplant voor de teunisbloempijlstaart. De teunisbloem komt echter in zulke beperkte maten in het over het algemeen strenge habitat van het plangebied voor, dat we in combinatie met het feit dat de teunisbloempijlstaart een migrerende soort is, uitgesloten wordt dat er essentieel habitat verloren zal gaan voor deze soort. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. Aantasting van (deel)populaties van een beschermde libellen- of vlindersoort is met zekerheid niet aan de orde. De aanwezigheid van de overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten bekend als kartuizer anjer. Deze soort stelt echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Natuurinclusief bouwen

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. De ontwikkeling zet in op het gemeentelijke doel om natuurinclusief te bouwen door het toepassen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw, zoals opgenomen in de factsheet 'Woonruimte voor vogels en vleermuizen in vijf Brabantse steden' dat tevens is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'flora en fauna'.

4.12 Waterparagraaf

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente een wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. Het waterschap en de gemeente kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Toetsingskader

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau (onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water 22 december 2004) vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting om een watertoets uit (te) laten voeren en om door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzamer watersysteem

Naast een Omgevingsvisie is provinciaal het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening, zijn een aantal urgente onderwerpen alvast verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het plan voor de komende jaren kiest het waterschap voor een aanzienlijke wijziging en aanscherping van doelstellingen om de watertransitie mogelijk te maken. Dit heeft ook gevolgen voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen: een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving, én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater en ruimtelijke ordening hebben. Voor het afvoeren van hemelwater hanteert waterschap De Dommel een rekenregel voor de bepaling van de vereiste watercompensatie.

Voor het beheer zijn de Keur en Legger opgemaakt. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. In de legger zijn o.a. de ligging van de waterkeringen en het oppervlaktewater opgenomen.

Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Afhankelijk van de geplande werkzaamheden moet men voorafgaand een vergunning aanvragen. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Best ten aanzien van stedelijk-, grond- en hemelwater is opgenomen in een verbreed Gemeentelijk water- Rioleringsplan. Dit beleid is gericht op de scheiding tussen afval- en hemelwater. Vertrekpunten hierbij zijn het schoon houden, scheiden en zuiveren van het hemelwater. Dit plan wordt nog geactualiseerd waarbij er zal meer nadruk komt te liggen op de aanpassingen in verband met het klimaatadaptief inrichten en water vasthouden in de stad om water met vertraging naar het buitengebied te laten stromen.

Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Door middel van deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. De belangrijkste conclusies worden onderstaand beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen.

Waterhuishoudkundig systeem

Voor nieuwbouw is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om grondwateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied kent een klein hoogteverschil van 15,3-15,5 m +NAP. De Oirschotseweg ligt ter hoogte van het plangebied op circa 15,3 m +NAP. Noordwestelijk lag het maaiveld lager maar intussen is het maaiveld aangepast door de woningbouw. De nabijgelegen nieuwe straat Dopbeitel ligt op circa 15,25 m +NAP.

Watersystemen

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter voor bebouwing en 0,5 meter ter plaatse van de tuinen. Daarnaast speelt de bodemvorming en -opbouw, het grondwater en de aanwezigheid van mogelijk slecht doorlatende lagen een belangrijke rol.

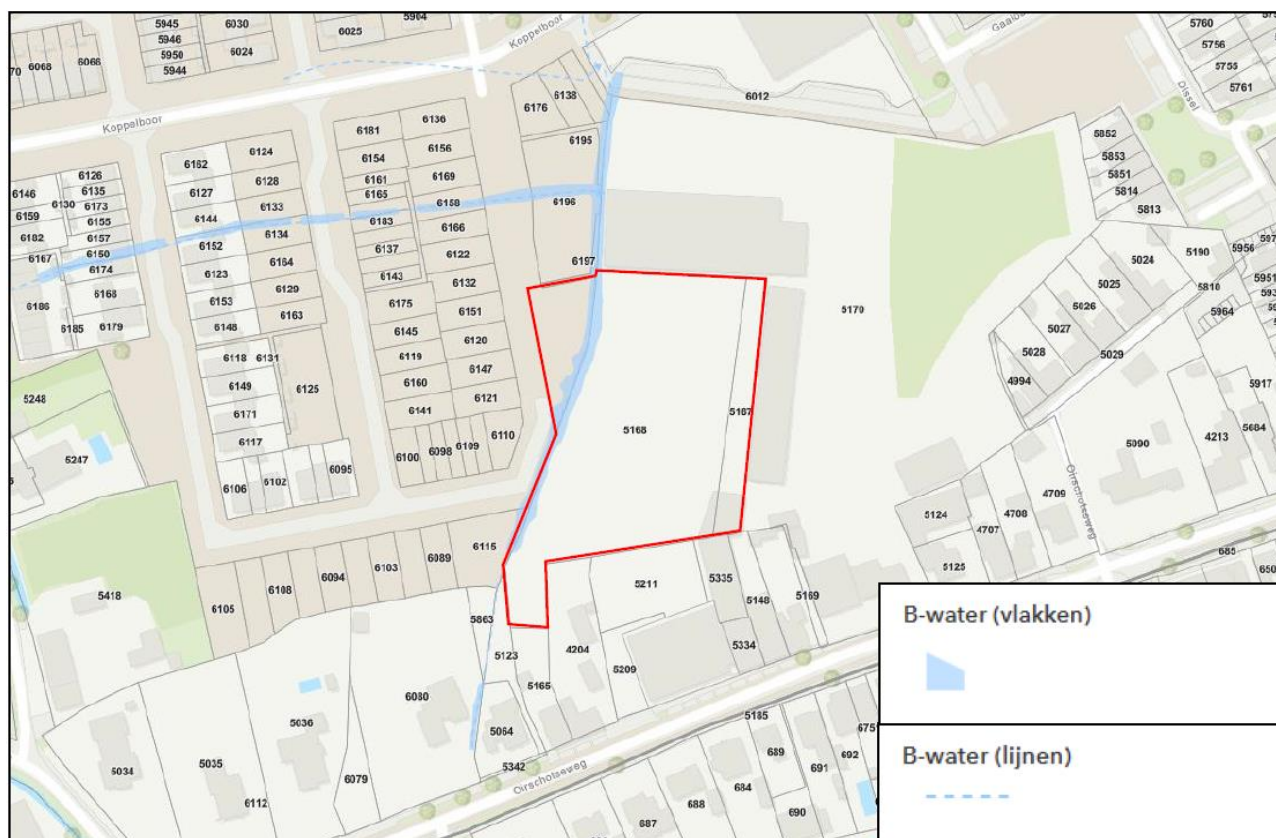
Het plangebied ligt volgens de Geomorfologische Kaart van Nederland (2019) naar verwachting op een dekzandwieling met westelijk aansluitend een dalvormige laagte. Op basis van de Bodemkaart 2021 bestaat de bodem naar verwachting grotendeels uit een hoge zwarte enkeergrond bestaande uit lemig fijn zand. In het zuidelijk deel van het plangebied is er een Laarpodzolgrond bestaande uit lemig fijn zand te verwachten. Kenmerkend voor beide afzettingen is een gerijpte oude kleilaag beginnend tussen 0,4 en 1,2m-mv. van ten minste 0,2 meter dik.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant kan er een inschatting gemaakt worden in welke grondwatertrap het plangebied zich bevindt. Naar verwachting ligt het plangebied in een grondwatertrap VI. Hierbij komt de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor op circa 0,4 – 0,8 meter onder het maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand komt voor op een diepte van minstens 1,2 meter onder het maaiveld. In het verleden zijn ter plaatse en in de omgeving diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Door Aeres Milieu is recent op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (PM).

Uit de profilboring van de peilbuis blijkt dat onder een matig fijne ophooglaag van 20 cm een dik humeus matig fijn, matig siltig zandlaag aanwezig is. Vervolgens is een leemlaag van 1,5-3,6 m-mv waargenomen. Hieronder is een dunne veenlaag en sterk siltige zandlaag aangetroffen. Bij het uitvoeren van het veldwerk is de grondwaterstand waargenomen op circa 2,5 m-mv.

Deze bodemopbouw heeft invloed op de lokale infiltratiemogelijkheden. Bij eerder nabij het plangebied uitgevoerde infiltratie onderzoeken is tot circa 1,0 à 1,6 m beneden maaiveld een matig fijn zand met een gemiddelde doorlatendheid van circa 2,2 m/dag te verwachten. De hieronder gelegen leemlaag heeft een variërende dikte van circa 0,9 m tot 2,5 m en is slecht doorlatendheid. Hieronder is in de verzadigde zone een matige doorlatendheid vastgesteld van 1,1 m/dag. Op basis van de gekende grondwaterdata is de GHG ter plaatse van het plangebied op 14,3 m +NAP te verwachten.

Door de nieuwbouw net als bestaand 20-30 cm (afhankelijk van de afstand) hoger dan de kruin van de weg wordt ter plaatse geen grondwateroverlast verwacht (minimaal 15,5 m +NAP). Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat water oppervlakkig kan afstromen naar een hemelwatervoorziening of nabijgelegen groen. Door het hogere vloerpeil wordt instroom in de panden voorkomen. Bij de verdere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de aansluiting op de belendende percelen. Het openbaar gebied dient in samenspraak met de gemeente ontworpen en aangelegd te worden zodat dit aansluit op de aangelegde straten bij de overige fases van de woningbouwontwikkeling.



Figuur 4.8 Uitsnede Vastgelegde Legger Waterstaatswerken 2021 (Waterschap de Dommel)

Oppervlaktewater

Westelijk van/binnen het plangebied lag een B-watergang D0112-TV, zie figuur 4.8. Deze watergang is bij de ontwikkeling van Dijkstraten gedempt waarbij voorzieningen aangebracht zijn om de bestaande hemelwaterafvoer van de woningen aan de Oirschotseweg onverhinderd te kunnen laten plaatsvinden.

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient op het eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Door de waterstromen gescheiden te verwerken, wordt er ingespeeld op het klimaatbestendiger maken van het stedelijk gebied en wordt de piekafvoer op het gemeentelijk stelsel vermindert. Bij het planvoornemen worden circa

25 woningen gerealiseerd. Hiervoor wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De verwachte toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt circa 0,8-1 m³/uur. Deze kan westelijk op het aangelegde gescheiden stelsel onder de Dopbeitel en Schrappaardje.

Tabel 4.8: Overzicht bestaand en verwacht oppervlak binnen het plangebied

Bruto (verharde) oppervlak-ten	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal	7.260	7.260
Verharding: daken, wegen, parkeren en paden	2.800 asfalt 2.770 voormalige Karwei 980 bestemd als 'Verkeer' in Dijkstraten fase 5	Wonen: $2.460 + 1.710 \times 90\% = 3.753$ Verkeer: $2.510 \times 100\%$
Onverhard	1.690	282 + 298
Totaal verhard	6.550	6.263 (verschil: -287)

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Ter plaatse is circa 2.800 m² asfaltverhard en circa 3.750 m² onverhard (voormalig pand Karwei). Het oppervlak is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de planontwikkeling zijn er mogelijkheden om het planvoornemen klimaatbestendiger te ontwikkelen en het hemelwater af te koppelen.

Uit tabel 4.8 blijkt dat de verharding naar verwachting licht afneemt ten opzichte van de bestaande bestemde situatie.

Door te voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.), blijft de afstromende neerslag schoon en kan deze rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal verwerkt worden. Uit de gekende bodemgegevens blijkt de toplaag matig doorlatend is en op circa 1,5 m-mv een dikke leemlaag aanwezig is. Hierdoor zijn er slechts beperkte verwerkingsmogelijkheden inpasbaar.

Het hemelwater van deze herontwikkeling kan net als bij de woningbouw separaat verzameld worden in een IT-riool dat westelijk op het RWA-stelsel ter plaatse van het Schrappaardje en de Dopbeitel aansluit waarna het hemelwater in het aangelegde stelsel van BP Dijkstraten verwerkt wordt. Dit stelsel is hierop voorzien. Bij het vastleggen van bestemmingsplan Dijkstraten voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling is destijds voorliggend plangebied Oirschotseweg 72 meegenomen als ontwikkelingsgebied. Het gehele hemelwaterstelsel is destijds doorgerekend en getoetst aan een neerslagbui van T10+10% en T100+10%. Hieruit blijkt dat ter plaatse geen wateroverlast ontstaat. De planontwikkeling kan derhalve zonder aanpassingen middels het bestaand stelsel verwerkt worden.

Naast het zoveel mogelijk beperken van het toekomstig gesloten verhard oppervlak kan de ontwikkeling klimaatbestendiger gemaakt worden door enkele aanvullende maatregelen zoals:

- opvang en hergebruik voor het besproeien van de tuin en/of toiletspoeling;
- de aanleg van groendaken waar mogelijk (op bijvoorbeeld de bijgebouwen);
- oppervlakkige afstroom van hemelwater middels bijvoorbeeld geulen of grindsleuven richting de HWA-riolering;
- toepassing groene parkeervakken of halfverharding ter plaatse van paden;
- aanleg van een wadi in het openbaar gebied.

Een en ander is afhankelijk van de gewenste terreininvulling, de eisen en wensen vanuit het bevoegd gezag en de eigen voorkeur waarbij rekening gehouden dient te worden met het geldend beleid. Bij de verdere planuitwerking zal in samenspraak met de gemeente een keuze en concretere dimensionering van de uiteindelijke hemel- en afvalwaterstelsels opgemaakt worden welke afgestemd zijn op de benodigde capaciteit. Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan te sluiten op de in ontwikkeling zijnde woningbouwontwikkeling bestemmingsplan Dijkstraten, het hierop voorziene waterstelsel en rekening te houden met de andere genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is er geen (grond)wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

4.13 Stikstof

Toetsingskader

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Bij de aanwijzing van een Natura 2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/of habitats vastgesteld. Conform artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming is het verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Verder geldt dat een plan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, door een bestuursorgaan pas vastgesteld kan worden indien een passende beoordeling is gemaakt (artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).

Voor alle Natura 2000-gebieden geldt verder, op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze gebieden. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor deze gebieden zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de Wet natuurbescherming, buiten de zorgplicht, al voldoende instrumenten bevat om schadelijke handelingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Deze zorgplicht is daarmee primair bedoeld om de eigen verantwoordelijkheid vast te leggen, die eenieder heeft voor een zorgvuldige omgang met de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden liggen op erg ruime afstand. Het gaat om bijvoorbeeld:

- Kampina & Oisterwijkse Vennen op circa 7,7 km;
- Kempenland-West op circa 9,2 km;
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op circa 14,5 km;
- “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen” op circa 17,1 km;
- Strabrechtse Heide & Beuven op circa 17 km.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van woningen betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Er is daarom voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstof berekening uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van deze toelichting

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'stikstof'.

4.14 Trillingen

Toetsingskader

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder voor bewoners van gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en berekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of het wenselijk is om beperkingsmaatregelen voor mogelijke trillinghinder te treffen. Het onderzoeksgebied voor trillingen als gevolg van spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron.

In Nederland bestaan er geen wettelijke normen voor het voorkomen van trillinghinder. In de praktijk wordt echter veelal gebruik gemaakt van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijn B: hinder voor personen in gebouwen' van Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bevat een paragraaf die bepalingen bevat ten aanzien van trillingen als gevolg van spoorverkeer. Zo zijn er specifieke richtten streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder. Onderstaande tabel toont de van toepassing zijnde streef- en grenswaarden conform de SBR B (nieuwe situaties, herhaald voorkomende trillingen).

Tabel 4.9 streef- en grenswaarden SBR B

	dag en avond			nacht		
	A ₁ [-]	A ₂ [-]	A ₃ [-]	A ₁ [-]	A ₂ [-]	A ₃ [-]
woning	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Indien uit onderzoek blijkt dat trillingsreducerende maatregelen nodig zijn, dan zijn er in principe drie mogelijkheden, te weten bij de bron, bij de overdracht en bij het gebouw. Maatregelen bij de bron en in het overdrachtsgebied zijn vaak zeer kostbaar en moeilijk realiseerbaar. Aan het gebouw zelf kunnen in bepaalde gevallen relatief eenvoudige maatregelen worden getroffen. Dit kan in de vorm van het inpakken van de fundatie of door toepassing van een trillingdempende isolatie in de fundatie, waarbij de bodemtrillingen worden geïsoleerd van de bovenliggende constructie.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling is op circa 270 meter afstand van het spoor gelegen. Gezien de afstand is er geen sprake van overlast van trilling ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'trillingen'.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemene opzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied en de algemene systematiek van de gemeente Best voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een wijzigingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voor dit gebied van toepassing zijnde welstandscriteria.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

Er is gekozen voor een gedetailleerd wijzigingsplan. In het midden van het plangebied is een groenzone beoogd. Om deze te borgen is hiervoor een passende bestemming gekozen. Binnen deze bestemming zijn uiteraard groenvoorzieningen toegestaan, alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer

Alle hoofdwegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming is ruimte voor wegen, fiets- en voetpaden, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en bermen en dergelijke. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in een woning en voor aan huis verbonden beroepen. Voor de aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, water, tuinen en erven zijn toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor de voorgevelrooilijn mogen alleen kleine erkers, portieken, balkons of luifels worden gebouwd. Op de verbeelding is in het bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met inachtneming van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens die in de regels is opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend twee-aaneen of aaneengebouwde woningen toegestaan. Aan

de achterzijde van de percelen is een aanduiding opgenomen waarbinnen uitsluitend een brandgang is toegestaan, om daarmee de bereikbaarheid van de tuinen te waarborgen. Binnen deze aanduiding zijn ook geen gebouwen, of bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor percelen kleiner dan 300 m² mag in totaal per perceel 70 m² bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gronden achter de achtergevelrooilijn voor minimaal 50% onbebouwd blijven. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale maten opgenomen. Er is onder meer een regeling opgenomen voor carports en overkappingen. Deze mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gebouwd, mits ze achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw staan. De maximale oppervlakte aan carports en overkappingen bedraagt 20 m². Deze oppervlakte telt mee in de maximale oppervlakte die voor bijgebouwen geldt.

Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat enkel gebouwd mag worden indien er uitvoering is gegeven aan natuurinclusief bouwen door het toepassen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw, zoals opgenomen in de factsheet 'Woonruimte voor vogels en vleermuizen in vijf Brabantse steden' dat tevens is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Hierbij geldt een minimaal aantal stuks van twee per gebouw.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5

In het plangebied komen drie archeologische dubbelbestemmingen voor.

Gebieden met een hoge archeologische verwachting, historische kern (Categorie 3)

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Gebieden met een hoge archeologische verwachting (Categorie 4)

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (Categorie 5)

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

6 Economische- en maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Best verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Best besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan. Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

Het kostenverhaal voor het wijzigingsplan is verzekerd via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. De procedure voor een wijzigingsplan verschilt gedeeltelijk van die van een bestemmingsplan. Door de wetgever is aangegeven dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

6.2.2 Overleg

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee, bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In het kader van dit wijzigingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden vanwege de aard en beperkte omvang van het plan en de omstandigheid dat van een specifieke wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij de betreffende instanties bij de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan (inclusief de toegepaste specifieke wijzigingsbevoegdheid) reeds zijn betrokken, heeft in dit geval geen vooroverleg plaatsgevonden. Wel is het ontwerpwijzigingsplan ter vooroverleg aangemeld bij de Provincie en Waterschap De Dommel. De Provincie heeft geen op- en aanmerkingen, mede omdat het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied én past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (moederplan) Dijkstraten. Het waterschap heeft opmerkingen geplaatst ten aanzien van de uitvoering/realisatiefase. Deze opmerkingen zijn gedeeld met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer verwerkt deze opmerkingen gedurende de uitvoering/realisatiefase.

6.2.4 Beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord door de gemeente.

Vervolgens wordt het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

