



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Wijzigingsplan Mecklenburgweg 3 te Best
Gemeente Best

Vastgesteld

projectnaam
Wijzigingsplan Mecklenburgweg 3 te Best

datum
2 februari 2024

projectnummer
P06811

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.0753.WPMecklenburgweg3-
VG01**

opdrachtgever
Particulier

Concept
4 december 2023

Ontwerp
4 december 2023

Vaststelling
1 februari 2024

BRO
projectleider
TAu

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

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

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Duurzaamheid	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat	14
3.3.2	Woonvisie Best	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.1.1	Toetsingskader	17
4.1.2	Onderzoek	17
4.1.3	Conclusie	17
4.2	Geluid wegverkeer	17
4.2.1	Toetsingskader	17
4.2.2	Onderzoek	18
4.2.3	Conclusie	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.3.3	Conclusie	19
4.6.2	Onderzoek	22
4.6.3	Conclusie	26
4.7	Ecologie	26
4.7.2	Onderzoek	27
4.7.3	Conclusie	29
4.8	Bodem	29
4.8.1	Toetsingskader	29
4.8.2	Onderzoek	29
4.8.3	Conclusie	29
4.9	Water	29
4.9.1	Toetsingskader	29
4.9.2	Onderzoek	29
4.9.3	Conclusie	33
4.10	Archeologie	33
4.10.1	Toetsingskader	33
4.10.2	Onderzoek	34
4.10.3	Conclusie	34
4.11	Cultuurhistorie	34

4.11.1	Toetsingskader	34
4.11.2	Onderzoek	34
4.12	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r. – beoordeling	34

5	JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Plansystematiek	35
5.3	Bestemmingen	37

6	UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Bijlage 2: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 3: Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Stikstofonderzoek
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Factsheet natuurinclusief Bouwen

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

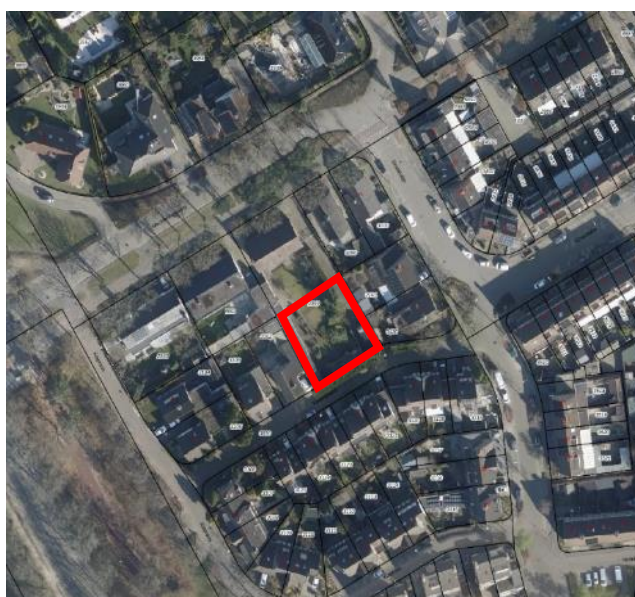
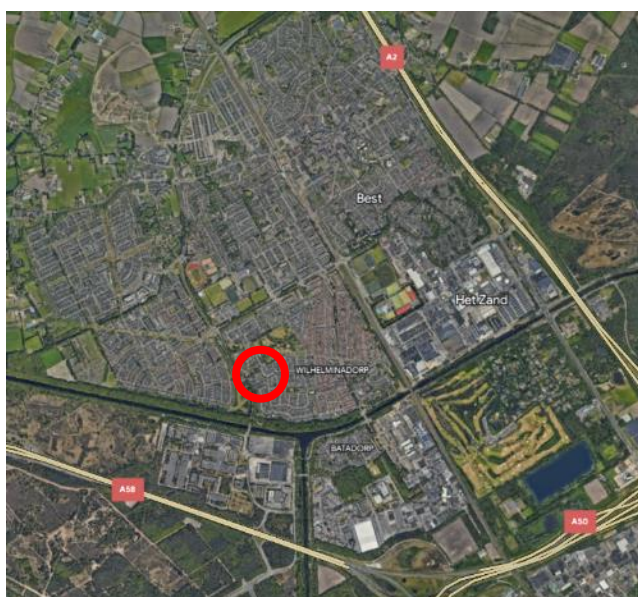
Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Mecklenburgweg 3 te Best. De woning is gelegen op een relatief groot perceel waardoor het voornemen bestaat om dit perceel te splitsen. Zodoende ontstaat op het achterterrein een nieuw perceel waarop later een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden, gelegen aan de Korenbloem.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best op 6 juli 2010, vigerend. Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen'. De planregels voor de bestemming 'Wonen' laten de realisatie van een nieuwe woning niet direct toe. Ter plaatse van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak toe te voegen. Onder voorwaarden is de realisatie van een nieuw bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 2 woningen in de vorm van vrijstaand of een twee-aan-een woning gerealiseerd worden.

De gemeente heeft reeds naar aanleiding van een principeverzoek aangegeven in principe medewerking te verlenen met het initiatief, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen en voorwaarden. Onderhavig wijziging maakt het mogelijk om de gewenste kavelsplitsing te realiseren, zodat later een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden, en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

1.2 Plangebied

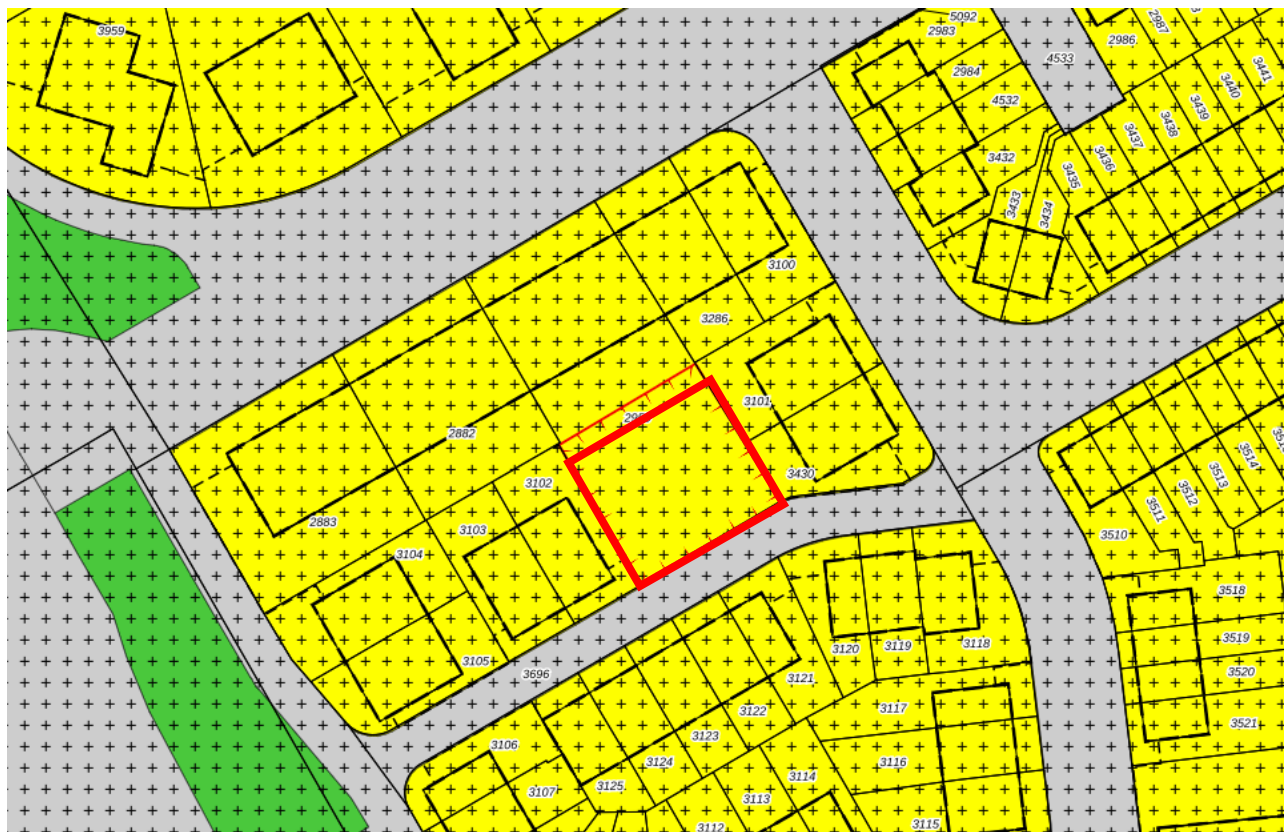
Onderhavig plangebied is gelegen in de wijk Kantonnier aan de zuidzijde van de kern Best. De locatie is gelegen aan de Mecklenburgweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.375 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie C nummer 2959. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1 en 1.2: Ligging plangebied en globale begrenzing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010' vigerend, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best op 6 juli 2010. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010' weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding Wilhelminadorp 2010 met ligging plangebied

In het bestemmingsplan 'Wilhelminadorp 2010' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan is geregeld dat gronden met bestemming 'Wonen' bestemd zijn voor:

- het wonen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Het beoogde initiatief kan niet gerealiseerd worden conform de bouwregels van de bestemming 'Wonen'. Zogenoemde hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan binnen een bouwvlak, deze ontbreekt op het achterterrein. In artikel 17 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het beoogde initiatief te kunnen realiseren op deze locatie. Deze wijzigingsbevoegdheid is hierna beschreven waarbij kort wordt getoetst aan de voorwaarden.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied', een nieuw bouwvlak voor een nieuwe woning toe te voegen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Er mogen niet meer dan 2 woningen worden gerealiseerd.
- b. Er mag vrijstaand en twee-aan-een worden gerealiseerd.
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 5 meter.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter.
- e. De woningen worden ten minste 3 meter uit de voorste perceelgrens gebouwd.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.
- g. Parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan.
- h. De economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn.
- i. Voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie.
- j. In het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging.

17.2 Percentages

Een aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste wordt bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Toets aan voorwaarden:

Het planvoornemen voorziet in 2 woningen, welke in de vorm van een twee-aan-een woning wordt gerealiseerd. Daarbij worden de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangehouden. Tevens worden de gestelde afstanden tot (zijdelingse)perceelsgrenzen aangehouden. Daarnaast is binnen het plangebied voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te realiseren. Verder wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 6.1. Er wordt voldaan aan de vereisten inzake de flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie. Dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. Tot slot wordt met onderhavig document onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldoende aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

In dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de beschreven wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting gaat in op de gestelde voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Best in de wijk Kantonnier. Het plangebied is gelegen in een omgeving waar wonen de voornaamste activiteit is. Nabij het plangebied is ten noorden het Wilhelminapark gelegen. Ten westen van het plangebied bevindt zich op enige afstand het winkelcentrum Wilhelminadorp. Verder van het plangebied gelegen bevindt zich in het zuiden de bedrijventerreinen Best – 't Zand, Breeven en Heide. Volgens de bestemmingsregels zijn hier bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. Tussen de wijk Kantonnier en de bedrijventerein is het Wilhelminakanaal gelegen. Nabij en ten westen van het plangebied wordt de wijk Kantonnier ontsloten door de Ringweg, welke de A2 en de A58 met elkaar verbindt.

Het plangebied zelf wordt in de huidige situatie gebruikt als tuin, behorende bij de woning aan de Mecklenburgweg 3 en is ook als zodanig ingericht. De achterzijde van het plangebied is omheind met een hoge haag.



Figuur 2.1 en 2.2: Links aanzicht bestaande woning aan Mecklenburgweg. Rechts omheining achterzijde plangebied vanaf Korenbloem

2.2 Toekomstige situatie

Planvoornemen

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Het voornemen bestaat om het perceel te splitsen zodat op het achterterrein een nieuw kavel ontstaat waarop later een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd kunnen worden. De toekomstige woning wordt gesitueerd en ontsloten aan de Koerenbloem. Daarvoor zullen enkele opstellen op het achterterrein gesloopt moeten worden en zal de haag (deels) worden gerooid. Onderhavig wijzigingsplan voorziet enkel in de splitsing van het kavel om het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het planvoornemen voorziet niet direct in het daadwerkelijk realiseren van een vrijstaande woning. Op het moment van schrijven is derhalve ook geen bouwplan gereed. Op navolgend figuur is een concept situatieschets weergegeven. Daarop is de beoogde kavelindeling en positionering van het bouwvlak weergegeven.



Beeldkwaliteit

De toekomstige woonbebouwing dient gerealiseerd te worden met een langskap evenwijdig aan de straat. Ondergeschikt kan een kleine dwarskap gerealiseerd worden. De gevels dienen te bestaan uit metselwerk van een lichtgele of lichtbruine kleur. Eventueel kan het metselwerk wit gekeimd worden. De dakbedekking dient te bestaan uit antracietkleurige dakpannen of leipannen. Er kan gewerkt worden met houtaccenten in de gevel en/of de aanbouw. Verder kan het zijn dat circulair bouwen een belangrijk thema wordt bij de realisatie van de nieuwe woonbebouwing. In dat geval kan in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van bevoegd gezag voor een andere materialisatie gekozen worden.

2.3 Duurzaamheid

Onderhavig plan voorziet niet direct in de realisatie van een woning. Concrete duurzaamheidsmaatregelen zijn derhalve nog niet bekend aangezien er nog geen bouwplan voorhanden is. Vanzelfsprekend wordt de nieuwe woonbebouwing gasloos gerealiseerd en mogelijk voorzien van een warmtepomp en/of zonnepanelen. Daarnaast zal conform de waterparagraaf (paragraaf 4.9) de nodige waterberging op eigen terrein gerealiseerd worden. De exacte invulling van de duurzaamheidsmaatregelen kunnen pas bepaald worden bij het uitwerken van de bouwplannen. Daarbij zal in ieder geval een inspanning worden geleverd om de woonbebouwing zo duurzaam mogelijk te realiseren.

Daarbij kunnen de volgende maatregelen/ingrepen worden toegepast:

Materialen/circulariteit

- Toepassen gezonde en veilige materialen waar mogelijk.
- Toepassen cradle-to-cradle materialen of materialen met een circulaire cyclus waar mogelijk.
- Hergebruikte materialen toepassen (bijv. in toe te passen beton) in plaats van nieuwe materialen.
- Hoogwaardige isolatie.
- Luchtdicht bouwen, waardoor de behaaglijkheid wordt vergoot en energieverlies en CO₂ uitstoot worden beperkt.
- Gebouw als grondstoffenbank voor de toekomst - materialenpaspoort en droge knopen waar mogelijk.
- FSC- /PEFC hout toepassen in plaats van niet gecertificeerd hout.
- Goede engineering, zoveel mogelijk prefab onderdelen hanteren om restmaterialen en afval tot een minimum te beperken.

Biodiversiteit en natuurinclusief

- Klimaatadaptief door bijvoorbeeld het toepassen van groen op de daken.
- Rijke groene inrichting in binnentuin.
- Enkele bomen voor verkoelend effect, in de zomer blad en schaduw, in de winter lichtinval.
- Actieve koeling en verdamping.
- Zo min mogelijk verharding.
- Toepassingen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw.

Watercyclus

- Waterbesparende maatregelen bij toiletten en douches.
- Opvang hemelwater en waterberging op eigen terrein.
- Beperken van verharding zodat hemelwater kan infiltreren op de plek waar het valt.

Voor meer en concretere maatregelen kunnen tijdens het uitwerken van de bouwplannen diverse bronnen geraadpleegd worden. Op onder andere de volgende websites zijn veel handvaten te vinden over duurzaam (ver)bouwen.

- Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen>
- Urban Green-Blue grids: <https://urbangreenbluegrids.com/themes/>
- Amsterdam Rainproof: <https://www.rainproof.nl/wat-kan-ik-doen/gebouw>
- Bouwend Nederland: <https://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/16882/handvat-duurzaam-materiaalgebruik-2021-staat-online>

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief betreft de splitsing van het kavel ter plaatse van Mecklenburgweg 3 ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning. Onderhavig initiatief heeft geen nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie vormt derhalve dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

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. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig initiatief die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiverings-instrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorziening.”* In het kader van woningbouw stelt artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van een woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie een vrijstaande woning. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bepaalt in artikel 3.1.6 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is bij dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woning-

bouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energie-opgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning. Daarmee wordt bijgedragen aan de invulling van de woningbouwopgave voor de komende jaren. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Dit betreft een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines. De regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn er, in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de gebieden 'verstedelijking afweegbaar'. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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.*

Doorwerking plangebied

Conform kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied volledig gelegen binnen 'stedelijk gebied', daarnaast wordt het plangebied aangeduid als 'concentratiegebied'. Het plangebied ligt zodoende in bestaand stedelijk gebied, waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te dient worden.

In paragraaf 3.1.3 is onderbouwd dat het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft waarvoor de ladder doorlopen dient te worden. In hoofdstuk 4 van onderhavig document wordt tevens aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ruimtelijke kwaliteiten en aanwezige waarden. Op het gebied van beeldkwaliteit zal de toekomstige woning stedenbouwkundig en architectonisch in lijn zijn met de omliggende woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

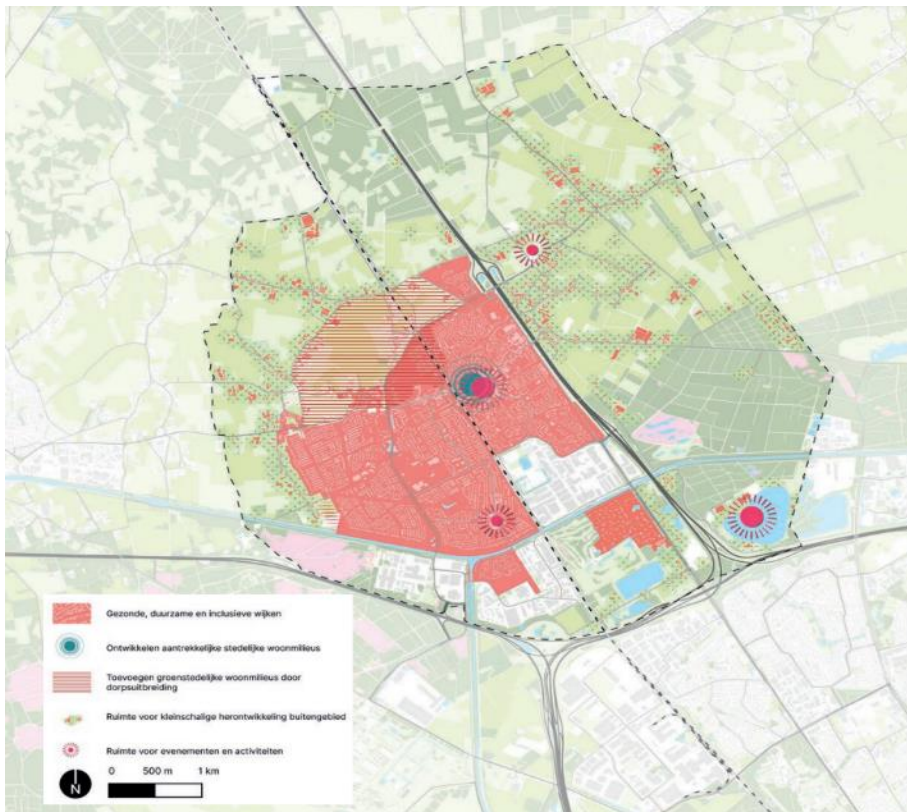
De Omgevingsvisie Best 2040 is in januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie wordt een beeld van de gemeente Best in 2040 geschetst en worden de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen beschreven. Daaruit zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd:

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

In de visie is tevens een ruimtelijke vertaling van de kernopgave gevisualiseerd (figuur 3.1). Onderhavig plangebied ligt in het gebied 'Gezonde, duurzame en inclusieve wijken', met de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen'.

De ambities voor 2040 die van toepassing zijn op onderhavig initiatief zijn:

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele en inclusieve woongemeente met in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod.
- Woningen en leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie.
- Best breidt niet uit door landbouwgrond voor woningbouw te gebruiken, maar zet in op herontwikkeling van bestaande gebieden binnen de bebouwde kom en in het buitengebied.
- Er is volop ruimte voor initiatieven uit de wijk.
- Best zet in op herontwikkeling en transformatie van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.



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

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning binnen 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 woning qua maat en schaal past in de omgeving. De ontwikkeling kan inzetten 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

Onderhavig initiatief voorziet in een ruim bouwvlak voor een vrijstaande woning. Op basis van de woonvisie Best kan worden gesteld dat er vraag is naar dergelijke woningen, waardoor wordt voldaan aan een kwalitatieve behoefte. Verder bestaat ook een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Best. Met onderhavig initiatief wordt bijgedragen aan deze kwantitatieve behoefte. Doordat onderhavig wijzigingsplan voorziet in

een ruim bouwvlak voor een vrijstaande woning, is het mogelijk om het gehele woonprogramma (wonen, wassen en slapen) op de begane grond te situeren. Het bouwvlak biedt derhalve voldoende mogelijkheden voor het realiseren van een levensloopbestendige woning. Derhalve is onderhavig initiatief in lijn met de 'Woonvisie Best'.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie. In dit geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De effecten van deze ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren kunnen achterhaald worden middels de CROW-publicatie 381. Met behulp hiervan wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een hogere verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook mag het initiatief geen onevenredig negatieve invloed hebben op verkeersdruk en –veiligheid. Op onderhavig plangebied gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen 2022’.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De verkeersgeneratie van de toekomstige functie is onderstand berekend. Voor de kerngetallen is uitgegaan van een ligging in ‘rest bebouwde kom’ in een ‘matig stedelijk’ gebied zoals beschreven in de CROW-publicatie 381. De verkeersgeneratie van onderhavig initiatief bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Gezien de beperkte toename van de verkeersgeneratie worden geen onevenredig negatieve effecten op de verkeerssituatie verwacht.

Parkeren

Gezien onderhavig plangebied in de huidige situatie onbebouwd is, zijn momenteel geen parkeervoorzieningen aanwezig. In de beoogde situatie zal wel parkeerbehoefte ontstaan en zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Voor de realisatie van onderhavig initiatief hanteert de gemeente Best de parkeernormen zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen 2022’. Voor de kerngetallen is uitgegaan van de maximale situatie rekening houdende met de functie ‘vrijstaand’ met een ligging in ‘rest bebouwde kom’, zoals beschreven in de nota parkeernormen. De parkeervraag voor onderhavig initiatief bedraagt 2 parkeerplaatsen (1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 2). Het perceel biedt voldoende ruimte om de parkeervraag op eigen terrein op te vangen.

4.1.3 Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat onderhavig initiatief zorgt voor meer verkeer binnen het plangebied. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat voor onderhavig initiatief in totaal 2 parkeerplaatsen worden vereist. Zowel de te verwachte verkeersgeneratie als de parkeervraag zorgen naar verwachting niet tot belemmeringen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidshinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor een geluidsgevoelig object. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai betreft 48 dB. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn nabij het plangebied niet aan de orde.

4.2.2 Onderzoek

Het initiatief ziet op de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen hoofdzakelijk 30 km/uur wegen zonder geluidzone. Nabij het plangebied zijn echter ook enkele 50 km/uur wegen gelegen en de Rijksweg A2 en A58. Derhalve is door Aeres Milieu een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 53 dB ter plaatse van voorgevel op de begane grond en 1e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $53 - 33 = 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek naar de gevelwering is in dit geval dan ook niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid wegverkeer' levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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} ($1,2 \mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, dat onderhavig project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is de maximale verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.1, ingevoerd in de NIBM-tool (tabel 4.1). Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Echter dient wel nagegaan te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 4.2 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
27734	16,2	18,5	6,5	10,7	2022
27722	16,1	18,4	6,5	10,7	2022
27724	16,3	18,5	6,5	10,7	2022
27723	16,4	18,5	6,5	10,7	2022
Norm	40	40	35	25	

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de plantontwikkeling 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 Gemeente (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. 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 wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemeente 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.

4.4.2 Onderzoek

Bovenstaand is beschreven dat het afhankelijk is van de omgevingstype hoe de richtafstanden gebruikt dienen te worden. Aangaande hetgeen bovenstaand staat beschreven kan worden aangenomen dat onderhavig plangebied is gelegen in een rustige woonwijk.

Met onderhavig initiatief wordt wonen mogelijk gemaakt. Wonen is geen milieubelastende functie. Hiervoor geldt dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten. Wel dient onderzocht te worden of bedrijven (of andere functies) in de omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden.

In de directe omgeving van onderhavig plangebied bevinden zich geen andere functies dan wonen die enige richtafstanden hebben welke voor belemmeringen kunnen zorgen. Wel zijn ten zuiden van het plangebied de bedrijventerreinen Best – 't Zand, Breeven en Heide gelegen. Volgens de bestemmingsregels zijn hier bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. De grootste richtafstand die behoort bij bedrijven tot en met categorie 4.2 bedraagt 300 meter. Onderhavig plangebied ligt op circa 400 meter afstand van de bedrijventerreinen. Daarnaast liggen er meerdere woningen dichtbij de bedrijventerreinen dan onderhavig plangebied.

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeente mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een bepaald geuruitstraling. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 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.

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.

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

4.6.2 Onderzoek

Voor onderhavig initiatief is door Kragten onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Uit het onderzoek is gebleken dat op grond van bepaalde stoffen die over de transportroutes nabij het plangebied worden vervoerd, een beperkte verantwoording noodzakelijk is. Deze verantwoording is tevens onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over de weg

Op een afstand van circa 1.000 meter is de rijksweg A58 gelegen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico en PAG geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Wel blijkt het plangebied binnen het invloedsgebied toxische vloeistoffen (GT4) te liggen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A58 (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Op een afstand van circa 900 meter is de spoorlijn Boxtel – Eindhoven gelegen. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico en PAG 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.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen (B2). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een externe veiligheidsrelevante buisleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Beperkte verantwoording hoogte groepsrisico

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.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Uit bovengenoemde handreiking 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. Aangezien het plangebied deels bestaand is, is het uitgangspunt dat de bereikbaarheid voldoende is.

Zorgnorm

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.

Uitgangspunt is dat het vrijwillige brandweerkorps binnen de wettelijke opkomsttijd van 8 minuten aanwezig is op de planlocatie.

Bestrijdbaarheid toxisch scenario

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 woning. 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.

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 blootsteldingsduur 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 een woning betreft, zal op grond van de vigerende bouwregeling 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. In de voorliggende situatie zijn voldoende vluchtwegen aanwezig.

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 eerder genoemde toxische scenario). 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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Standaardadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties.

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.
- 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.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid.
- Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast als er nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Daar is nu geen sprake van. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012. Als er nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, dan dient men hier rekening mee te houden.

Zelfredzaamheid

Het betreft de actualisering van een bestaande situatie. Er zullen geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. De beoogde situatie voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning, waar mensen komen te wonen die beschouwd kunnen worden als zelfredzaam. Deze personen kunnen vluchten van de bron (Rijksweg A2) af.

4.6.3 Conclusie

Rekening houdende met de aanbevelingen uit de analyse externe veiligheid en de verantwoording hoogte groepsrisico zal het aspect 'externe veiligheid' niet voor belemmeringen zorgen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (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.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. 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.

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. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. 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 Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming 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.

4.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig initiatief is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

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.

Vleermuizen

Het gebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn (potentiele) 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

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.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten

Vaatplanten

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

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

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstof

Middels de AERIUS calculator is een stikstofberekening gemaakt voor de bouw- en gebruiksfase van onderhavig initiatief. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor onderhavig initiatief geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningsplicht van de Wet natuurbescherming.

4.7.3 Conclusie

Naar aanleiding en met in achtneming van hetgeen geconcludeerd in de quickscan flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht. Ook naar aanleiding van de stikstofberekening worden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht vanwege stikstofdepositie. De aspecten 'ecologie en stikstof' vormen derhalve geen belemmering.

4.8 Bodem

4.8.1 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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

De gronden ter plaatse van onderhavig plangebied zijn reeds bestemd als enkelbestemming 'Wonen'. Derhalve kan worden uitgegaan dat de bodem reeds voldoet aan de eisen om een woning te realiseren. In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal nog een recent verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Deze zal te zijner tijd aan de aanvraag worden toegevoegd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.9.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig initiatief is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. Deze is hieronder weergegeven. Het volledig rapport is tevens opgenomen in de bijlage van onderhavig document.

Bodemopbouw en 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. Van de onderzoekslocatie is diverse informatie geraadpleegd bij onder andere het Dinoloket, Waterschap De Dommel, bodemdata Nederland en ons eigen archief.

Het plangebied is volgens de geomorfologische kaart niet gekarteerd vanwege de ligging in het bebouwd gebied van Best. Naar verwachting ligt het plangebied op een complex van dekzandwelingen. Op basis van de Bodemkaart (2023) bestaat de bodem naar verwachting uit een hoge zwarte enkeergrond bestaande uit lemig fijn zand. Op basis van (model)gegevens uit het Dinoloket is een verwachte bodemopbouw bepaald en schematisch weergegeven in onderstaande tabel.

Diepte [m-mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie
0,0 – 2,5	Formatie van Boxtel (laagpakket van Wierden)	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand
2,5 – 5,2	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Liempde	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit leem, met weinig fijn en midden zand
5,2 – 23,0	Formatie van Boxtel	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand

Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Rondom het plangebied zijn in het dinoloket weinig grondwatermonitoringsputten aanwezig. Op basis van de beschikbare meetgegevens uit enkele monitoringsputten en info van de provincie Noord-Brabant wordt het grondwater binnen het plangebied op 1-2 m-mv verwacht of ca. 15-16 m +NAP. Ter plaatse is derhalve afdoende ontwatering aanwezig voor woningbouw.

De verwachte bodemopbouw laat naar verwachting afdoende snelle infiltratie in de bodem toe. Om meer uitsluitsel te geven voor een eventuele infiltratievoorziening kan te zijner tijd voorafgaand een k-waardebepaling uitgevoerd worden.

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. Bij het planvoornemen wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De verwachte toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt ca. 0,07 m³/uur. Dit kan door het bestaande stelsel verwerkt worden. Voor de nieuwe aansluiting dient per woning ter zijner tijd bij de gemeente Best een rioolaansluiting aangevraagd te worden.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbij gelegen oppervlaktewater bevindt zich ca. 90 meter westelijk van de woonwijk nabij de Ringweg. Het planvoornemen heeft hier derhalve geen invloed op.

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard (bijgebouwen in tuin). Zover bekend wordt dit water reeds deels ter plaatse verwerkt middels infiltratie in de bodem. Bij nieuwbouwontwikkeling dient en zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de nieuwbouw met lokale hemelwaterverwerking wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen.

Volgens het geldend beleid dient er op eigen terrein 60 mm hemelwater geborgen te worden per vierkante meter verhard oppervlak. De wijzigingen en aandachtspunten vanuit het planvoornemen zijn beschreven onder 'planvoornemen en afweging'.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Klimaatadaptatie is het aanpassen van onze leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering. Hiermee wil men voorkomen dat er overlast ontstaat van water door overstroming, hittestress en/of droogte. Maatregelen waarmee we ons aanpassen aan klimaatverandering zijn bijvoorbeeld:

- Het opslaan van regenwater tegen wateroverlast en droogte
- Het vertraagd afvoeren van water tegen droogte
- Het vergroenen van de leefomgeving tegen hitte

Gebieden met een grote hoeveelheid bebouwing en verharding zijn kwetsbaar voor wateroverlast en hitte. Naast het vergroten van de riolering wordt daarom ook gewerkt aan waterberging en lokale verwerking in de bodem. Maatregelen voor water te bergen zijn wadi, infiltratiekratten, een ondergrondse tank of een groen dak. Naast schaduwplekken wordt ingestoken op het groen houden of vergroenen van tuinen of groenstroken, groene daken of gevelgroen.

Waterschap De Dommel streeft samen met de gemeenten voor een klimaatbestendigere inrichting van onze leefomgeving. Bij planontwikkelingen kan hieraan een bijdrage geleverd worden door dit zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Denk bijvoorbeeld aan groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot.

Voor een gemeente of regio kan een klimaatstresstest uitgevoerd worden. Binnen de stresstest wordt gekeken naar het effect op verschillende sectoren zoals natuur, landbouw, gezondheid en infrastructuur. De effecten en kansen van klimaatverandering kunnen zo in beeld gebracht worden. In het rapport 'Klimaatstresstesten Best' is kort beschreven wat dit betekent voor wateroverlast, hitte en droogte. De gemeente gaat derhalve meer regenwater vasthouden, minder stenen aanleggen in openbaar gebied met meer groen. Ter plaatse van het plangebied is bij hevige buien tijdelijk water op straat te verwachten.

Bij ontwikkelingen kan meegeholpen worden aan een klimaatbestendige leefomgeving. Dit kan door te kiezen voor meer groen en minder tegels. Initiatieven vanuit de gemeente zijn o.a. verschillende tegelwip-acties

voor uw tuin. Tips voor een klimaatbestendige tuin zijn te vinden op Milieu Centraal of www.klimaatadaptatie-brabant.nl. Op de website <https://bouwadaptief.nl/> zijn inspiratievoorbeelden en een overzicht van mogelijke maatregelen terug te vinden.

Planvoornemen en afweging

Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten. Door de nieuwbouw ca. 20 tot 30 cm hoger dan het huidige maaiveld aan te leggen wordt instroom vermeden is bij de nieuwbouw geen (grond)wateroverlast te verwachten. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat water oppervlakkig kan afstromen naar een hemelwatervoorziening of omliggend groen.

Bij de planontwikkeling zal een gescheiden stelsel aangelegd worden dat aangesloten wordt op het zuidwestelijk aanwezige gemeentelijk rioolstelsel onder de Korenbloem. De verwachte toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt ca. 0,07 m³/uur. Voor de nieuwe aansluiting dient per woning ter zijner tijd bij de gemeente Best een rioolaansluiting aangevraagd te worden.

Ter plaatse is momenteel ca. 250 m² verharding (paden en bijgebouwen) aanwezig. Dit wordt gesloopt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het toekomstig hemelwater dient ter plaatse verwerkt te worden. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verwachte toekomstige verharding op basis van het conceptplanvoornemen. Overeenkomstig vergelijkbare ontwikkelingen bedraagt het verhard oppervlak ca. 80-90% van het kavel.

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie ca. [m ²]
Verharding: daken, wegen, parkeren, paden	Dak: 120x2 Oprit en bijgebouw: 100x2 Overig: 30x2
onverhard	130
Totaal verhard	500

Overzicht verwacht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied

Door het planvoornemen zal de verharding toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Volgens het geldend beleid dient voor deze verharding compensatie. Hiervoor dient per kavel een voorziening van 60 mm ingepast te worden. Derhalve dient er per kavel ca. (250 m² x 0,06 m =) 15 m³ hemelwater verwerkt te worden. Opgemerkt wordt dat dit een inschatting betreft. Afhankelijk van de effectieve verhardingstoename dient de bergingsvoorziening te zijner tijd hierop aangepast te 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;
- aanleg van groendak waar mogelijk (het oppervlak aan groendak wordt als onverhard oppervlak beschouwd);
- oppervlakkige afstroom van hemelwater middels bijvoorbeeld geulen of grindsleuven richting de HWA-voorziening;

- toepassing halfverharding ter plaatse van de oprit.

Het hemelwater kan naar verwachting goed ter plaatse infiltreren. Een voorziening kan bestaan uit een verlaagde tuin of ondergronds onder het terras of de oprit middels een infiltratieput, infiltratiekratten etc.

Een bergingsvoorziening dient aangelegd te worden boven de lokale GHG. Hiervoor is ter plaatse ruimte aanwezig (GHG ca. 1,5-2 m-mv). Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij de inpassing van voorzieningen. 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 een keuze en concretere dimensionering van de uiteindelijke hemel- en afvalwaterstelsels opgemaakt worden welke afgestemd zijn op de benodigde capaciteit. Bij de aanleg van een hemelwaterbergende en infiltrerende voorziening is altijd een noodoverloop noodzakelijk naar het gemeentelijk rioolstelsel, dit in verband met ontbreken van oppervlaktewater in de directe omgeving. Met een noodoverloop wordt wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen bij extreem weer indien de voorziening vol zit. De gemeente toetst hierop bij de omgevingsvergunning.

Door de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, de hemelwaterberging te voorzien en rekening te houden met de andere genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is er geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenen planontwikkeling.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden (zoals onder andere het omgevingsloket). Voor het huidige planvoornemen is geen watervergunning noodzakelijk geacht.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van hetgeen beschreven in paragraaf 4.9.2 en het volledige onderzoek (bijlage 6), worden voor het aspect 'water' geen belemmeringen verwacht.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied 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 2024 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de erfgoedwet voor de tussenperiode 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.

4.10.2 Onderzoek

De gronden ter plaatse van onderhavig initiatief zijn reeds bestemd als enkelbestemming 'Wonen'. Derhalve kan worden uitgegaan dat de bodem reeds voldoende is onderzocht op archeologische vondsten en andere eisen om een woning te realiseren. Tevens is ter plaatse van onderhavig plangebied geen dubbelbestemming 'waarde – archeologie' of andere vorm van archeologische waarden gelegen. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is voor onderhavig initiatief geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.11.2 Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of andere elementen van waardevolle betekenis aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r. – beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *"de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie een vrijstaande woning mogelijk. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In hoofdstuk 4 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan (hier: wijzigingsplan) is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgescreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Onderhavig plan betreft een wijzigingsplan en bij het opstellen van de regels is afgestemd op het moederplan. Waar noodzakelijk zijn de regels geactualiseerd aan de huidige standaarden. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: deze regels geeft een algemene kader bij de toepassing van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen. Voor de systematiek is aangesloten op het moederplan.

Wonen

De nog onbebouwde gronden van onderhavig initiatief krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, met inachtneming van bijbehorende bepalingen.

Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten op het moederplan. Onderhavig plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een nadere aanduiding opgenomen ten behoeve van de typologie woningen die is toegestaan binnen het plangebied. Binnen het plangebied is de volgende specifieke aanduiding opgenomen:

- Vrijstaand: in onderhavig plangebied zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze worden in het bestemmingsplan verstaan als 'vrijstaand'.

6 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een wijzigingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de bouw van woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. Middels een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een wijzigingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het wijzigingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het wijzigingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (13 december 2023 tot en met 23 januari 2024). In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is de toelichting aangevuld ten aanzien van de waterberging.

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

