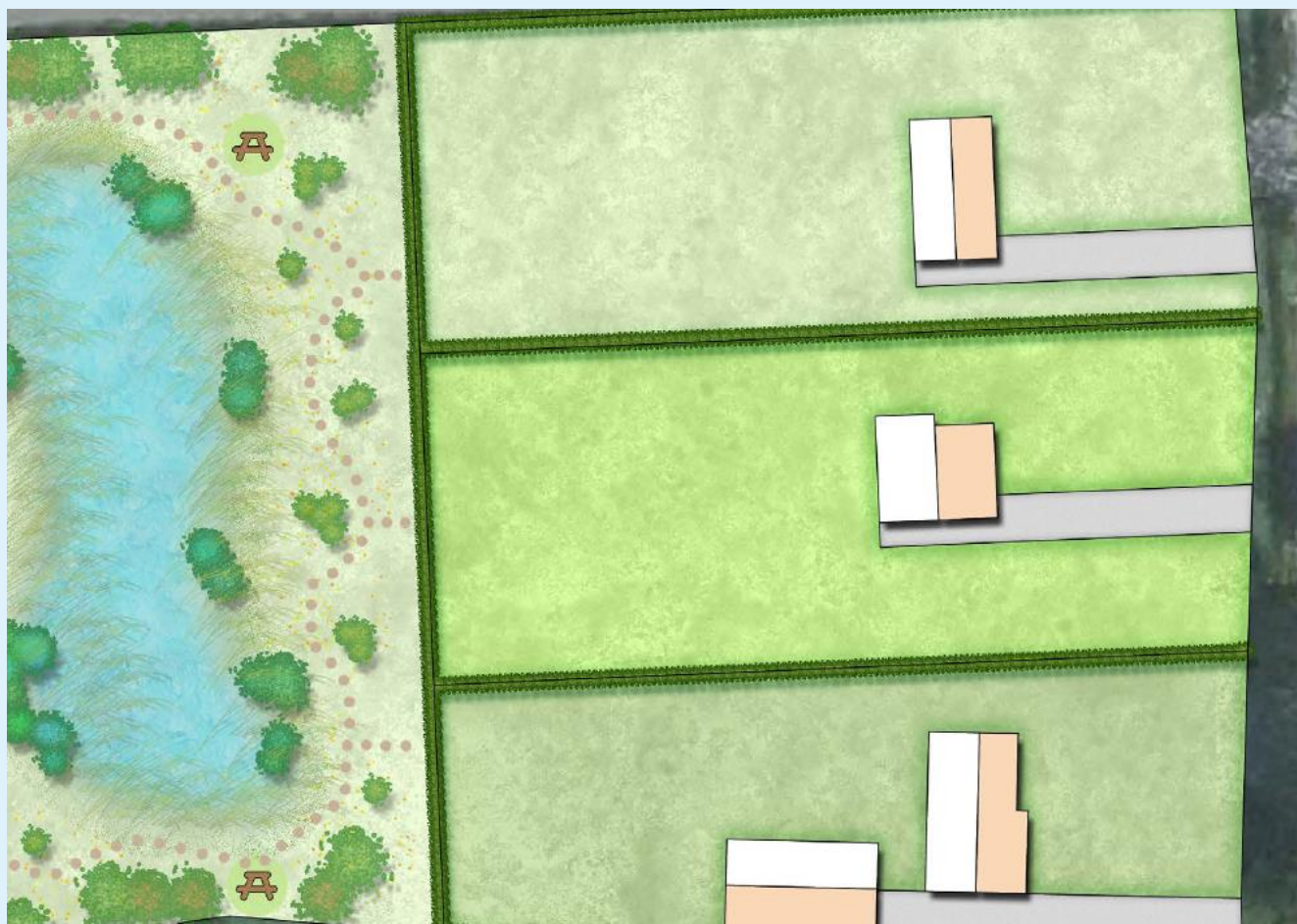


Bestemmingsplan | Toelichting

Broekstraat 11, Best

Gemeente Best



Datum: 7 oktober 2019

Projectnummer: 170181

ID: NL.IMRO.0753.bpBroekstraat11-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
3	Planbeschrijving	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Landschappelijke inpassing	9
3.3	Conclusie	10
4	Beleid en regelgeving	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5	Haalbaarheid van het plan	26
5.1	Milieueffectrapportage	26
5.2	Geluid	27
5.3	Natuur	28
5.4	Bodem	29
5.5	Geur	30
5.6	Luchtkwaliteit	33
5.7	Bedrijven en milieuzonering	35
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.9	Externe veiligheid	41
5.10	Water	45
5.11	Verkeer en parkeren	49
5.12	Economische uitvoerbaarheid	49
6	Juridische planbeschrijving	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Algemene toelichting op de verbeelding	50
6.3	Algemene toelichting op de regels	50
6.4	Toelichting bestemming	50

7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2	Economische uitvoerbaarheid	54

Bijlage 1: Landschapsinvesteringsregeling

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 3: Memo natuur

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Broekstraat 11, Best

Bijlage 6: Nota vooroverleg Bestemmingsplan Broekstraat 11, Best

**Bijlage 7: Verslag dialoog met de omgeving Bestemmingsplan
Broekstraat 11, 28 oktober 2017**

**Bijlage 8: Verslag dialoog met de omgeving Bestemmingsplan
Broekstraat 11, 24 november 2018**

Bijlage 9: Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de huidige perkplantenkwekerij aan de Broekstraat 11 te Best te herontwikkelen naar drie burgerwoningen. Hierbij wordt één bestaande bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning en worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande kassen zullen in dit kader worden gesloopt. Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om de voornoemde plannen mogelijk te kunnen maken is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt boven de kern van Best, behorende bij de gemeente Best in de provincie Noord-Brabant. Broekstraat 11 ligt net buiten de bebouwde kom van Best. Het gebied ligt ten hoogte van de T-splitsing van de Broekstraat met de Parallelweg. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

(Bron: Google maps, bewerking SAB)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de Broekstraat 11 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. Dit plan is vastgesteld op 21 januari 2002 door de gemeenteraad van Best. Het perceel Broekstraat 11 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is het bouwen van burgerwoningen niet toegestaan.



Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving gegeven, welke een toelichting geeft op de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 7 ten slotte sluit af met de doorlopen procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied bevindt zich op het adres Broekstraat 11 te Best en maakt deel uit van het kernrandzone van Best. De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Broekstraat, waar verschillende boerderijen en nieuwbouwwoningen aan zijn gesitueerd. Het plangebied wordt aan de westkant voornamelijk omringd door agrarisch gebied met gras- en akkerland, wat zorgt voor een open gebied. Ten oosten van de locatie ligt de boomkwekerij v.d. Sande en ten noorden een boerderij. In het zuidoosten ligt de aansluiting met het bebouwde gebied van de kern Best; op tientallen meters afstand ligt het woongebied 'Broekstraat', waar van 2011 tot en met 2017 17 woningen zijn gebouwd.

De locatie is zeer goed bereikbaar via de Broekstraat, die direct aansluit op de Ringweg van Best. Op circa een kilometer afstand wordt de ringweg ontsloten door de A2 's-Hertogenbosch – Eindhoven.



Omgeving plangebied met plangebied globaal rood omkaderd (bron: pdokviewer.nl, bewerking: SAB)



Globale ligging plangebied (bron: pdokviewer.nl, bewerking SAB)

Plangebied

Het plangebied wordt in zijn huidige functie gebruikt als perkplantenkwekerij. Hierbij bestaat het perceel uit een bedrijfswoning met een achterliggende schuur. Verder is het grootste gedeelte van het plangebied bebouwd met een kas. Aan de voorzijde van de bebouwing, parallel aan de Broekstraat, zijn een tiental parkeerplaatsen gelegen. Op de navolgende afbeeldingen is de aanwezige bebouwing afgebeeld.



Bovenaanzicht plangebied met duiding functies bebouwing



Plangebied gezien vanaf de Broekstraat (bron: google streetview)

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als perkplantenkwekerij. Met onderhavig plan zullen de agrarische activiteiten worden beëindigd. In het kader van deze ontwikkeling wordt de agrarische bebouwing (de kas) gesloopt. Omdat bij de opheffing van de agrarische functie van het perceel de agrarische bedrijfswoning geen nut meer heeft, wordt deze herbestemd naar burgerwoning. Dit zal geen gevolgen hebben voor de bestaande bebouwing van de woning. Ook het parkeerterrein verliest met opheffen van de agrarische bestemming haar functie en zal worden verwijderd. De bestaande achterliggende schuur blijft wel behouden. De schuur wordt gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. De schuur komt net als het hoofdgebouw, de woning, binnen de bestemming 'Wonen' te liggen.

Het terrein wordt verdeeld in vier verschillende kavels, zoals verbeeld in de navolgende afbeelding:



Toekomstige situatie plangebied Broekstraat 11, met de huidige situatie als ondergrond

Woningen

De drie oostelijk gelegen percelen, die aan de Broekstraat zijn gesitueerd, krijgen elk een woonbestemming. Zoals gesteld wordt de bedrijfswoning hierbij herbestemd als burgerwoning. Op de twee noordelijke gelegen kavels worden vrijstaande woningen gesitueerd. Hierbij wordt aangesloten op de stedenbouwkundige bouwlijn van de bestaande (bedrijfs-)woning. Daarnaast worden de woningen aangesloten bij de omliggende bebouwing waardoor er een toevoeging plaatsvindt aan het bebouwd lint van de Broekstraat. Landschappelijk gezien zorgen de woningen voor een zachte overgang naar het buitengebied waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden versterkt.

Architectuur

Voor de nieuwe woningen is nog geen bouwplan gemaakt. De bedoeling is dat de vormgeving van de nieuwe woningen passend is in de omgeving. Dit betekent:

- Vrijstaande woningen;
- Maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Traditioneel materiaal- en kleurgebruik, bijvoorbeeld rood/antraciet;
- Ligging van de woningen binnen de rooilijn van de bestaande woning Broekstraat 11.

3.2 Landschappelijke inpassing

Algemeen

Het westelijke gelegen perceel zal gebruikt worden ter versterking van de landschappelijke waarde van het gebied. Hierbij wordt het perceel gebruikt voor het toevoegen van natuur en wordt invulling gegeven aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best. Het toevoegen van natuur zorgt niet alleen voor een kwaliteitsimpuls van het landschap, maar ook voor een verbetering van het leefklimaat en beleving van de woningen. In paragraaf 4.4.5 zal de Landschapsinvesteringsregeling nader worden belicht.

Nadere beschrijving landschappelijk inpassingsplan

Door Croonenburo5 is onderzocht¹, hoe de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best invulling kan krijgen in onderhavig plan. Hierbij is een berekening gedaan van de benodigde investering in het landschap alsmede een invulling van de benoemde investering. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Inrichtingsplan

Uit het onderzoek volgt een inrichtingsplan met beplantingsplan van het westelijk gelegen perceel in het plangebied. Het perceel, met een oppervlakte van 3.837 m², wordt omgezet van 'Agrarisch' naar 'Groen' en wordt volledig ingezet ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij wordt het ten noordwesten van het gebied poel gerealiseerd waaromheen verschillende bomen, oevervegetatie, heesters, hoogstamfruit en bloemrijk grasland worden gesitueerd. Tevens wordt er een wandelpad aangelegd waar een viertal picknickplaatsen naast gelegen zijn. Rondom de percelen van de woningen wordt een haag aangelegd.

¹ Croonenburo5 (2019). Landschapsinvesteringsregeling, Broekstraat 11, Best. 13 maart 2019.

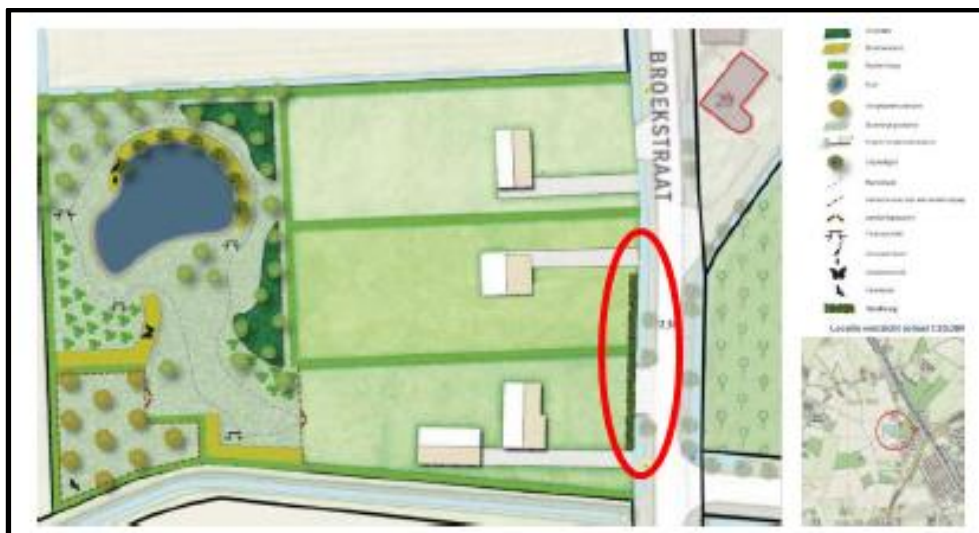
In de navolgende afbeelding is het inrichtingsplan van plangebied perceel weergegeven.

Totale investering landschap

Uit het onderzoek blijkt verder dat de totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap met onderhavig inrichtingsplan € 196.359,45 bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de benodigde berekende investering van € 285.699,40. Het overige gedeelte van het bedrag, € 89.339,95 zal gestort worden in het gemeentelijk landschapsfonds waardoor elders in de gemeente Best een impuls aan het landschap kan worden gegeven.

Windhaag

Op het eigen perceel wordt een windhaag gerealiseerd. De windhaag zorgt ervoor dat een zone van 30 meter vanaf de kwekerij aangehouden kan worden in verband met de spuitzones. De windhaag wordt gerealiseerd over een lengte van circa 33 meter met een hoogte van ten minste 2,5 meter en breedte van 0,4 meter.



Inrichtingsplan plangebied met de windhaag rood omcirkeld (bron: Orbis/Croonenburo5)

3.3 Conclusie

Het beëindigen van de agrarische activiteiten biedt de kans om de rommelige en storende bebouwing te verwijderen. Met name de bestaande kas zorgt voor verstoring van het landschap. De bebouwingsmassa wordt door het verwijderen van de kas vele malen verkleind. Hiervoor in de plaats worden twee passende woningen teruggeplaatst, die aansluiten bij de omgeving. Hierdoor wordt openheid van het landschap gecreëerd. Daarbij wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Het achtergelegen perceel krijgt aan de hand van de landschapsinvesteringsregeling een natuurlijke invulling, waardoor zowel de woningen als het landschap een aanzienlijke kwaliteitsimpuls krijgen.

Naast een impuls aan het plangebied en omgeving zorgt onderhavig plan ervoor dat een aanzienlijk bedrag beschikbaar komt voor een landschapsverbetering elders in de gemeente.

Voorgaande toont aan dat het plan op alle aspecten een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke omgeving wordt bewerkstelligd. Daarnaast zorgt het plan voor een landschappelijke verbetering elders in de gemeente Best.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

4.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van twee nieuwbouwwoning niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro². Onderhavig plan, dat juridisch-planologisch voorziet in de mogelijkheid 2 woningen te realiseren in het plangebied, is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de geactualiseerde versie in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- Veranderend klimaat;
- Achteruitgang biodiversiteit;
- Veranderend landelijk gebied;
- Toenemende druk op ruimtegebruik van de ondergrond;
- Toenemende behoefte aan duurzame energie;
- Toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- Afnemende bevolkingsgroei;
- Toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- De natuurlijke basis;
- Het ontginningslandschap;
- Het moderne landschap.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d.14 januari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:156).

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Dit zijn:

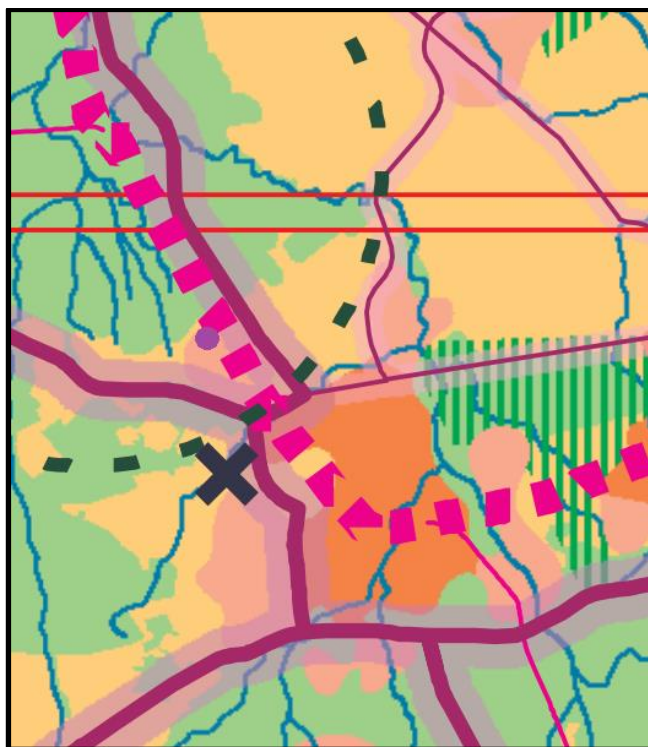
- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op basis van de Structuurvisie ligt het plangebied in het 'stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

In navolgende figuur is een uitsnede van de Structuurvisiekaart weergegeven.



Uitsnede kaart Structuurvisie met aanduiding plangebied (paarse stip)

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de toevoeging van twee woningen mogelijk. Binnen 'stedelijk concentratiegebied', waar de locatie is gelegen, zijn ontwikkelingen naar wonen, werken en voorzieningen mogelijk. Bovendien past de onderhavige woningbouw bij de woonfuncties in de omgeving. Ook past de ontwikkeling binnen het regionaal en gemeentelijk woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3.1.

Gezien het bovenstaande vormt de Structuurvisie geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

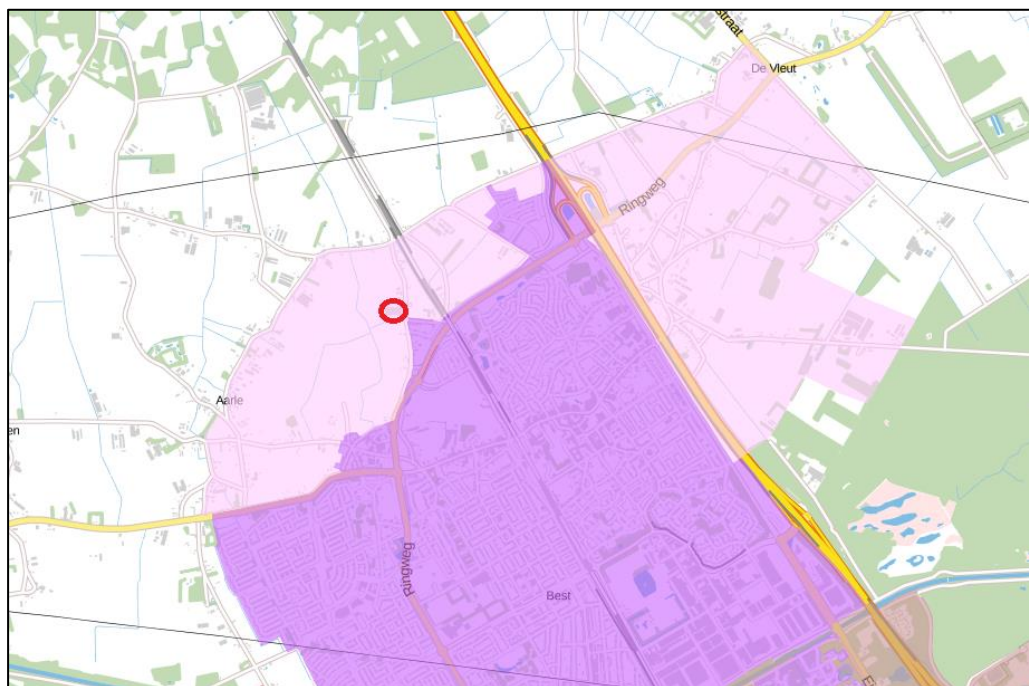
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de 'Verordening ruimte 2014' vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. De meest recente wijziging is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied**
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied**

Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding deelgebied (rode cirkel)

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg (artikel 4 Verordening ruimte).

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

Op de kaart van de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in 'Stedelijk concentratiegebied' (artikel 8.1 Verordening ruimte) ligt. Ontwikkeling naar wonen is mogelijk binnen het Stedelijk concentratiegebied'. Dit is alleen toegestaan wanneer het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient de ontwikkeling aan te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van agrarische bebouwing naar burgerwoningen in 'Stedelijk concentratiegebied'. De Verordening schrijft voor dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Doormiddel van de Landschapsinvesteringsregeling zal er aan deze voorwaarde voldaan worden. De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving, wat in onderhavig project het geval is. De regeling krijgt uitvoering in het plangebied door het bestemmen en toevoegen van natuur in het plangebied. Hiermee wordt de goede landschappelijke inpasbaarheid aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint van de Broekstraat. De toekomstige woningen sluiten aan bij de bebouwing gelegen aan de Broekstraat. Dit sluit aan bij de eis uit de Verordening dat de ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied en aansluit op de stedelijke structuur.

In het plangebied wordt tevens de agrarische activiteiten beëindigd. De agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. In het kader van deze ontwikkeling wordt de agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Hiermee wordt zorgvuldig ruimtegebruik aangetoond.

Het voorgaande toont aan dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de Verordening ruimte. Daarnaast volgt uit de volgende paragrafen dat het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Afsprakenkader wonen 2017, Stedelijk Gebied Eindhoven (2017)

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken aan nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en de economische ontwikkeling van de regio. Hiermee wil het Stedelijk Gebied Eindhoven invulling geven aan één van de afspraken in het december 2013 afgesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied met betrekking tot het thema 'wonen', namelijk *het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod van plancapaciteit*.

Op dit moment is er nog geen actueel woningbouwprogramma voor het stedelijke gebied vastgesteld. Wel is er het 'Afsprakenkader wonen 2017' op 11 juli 2017 opgesteld. Hierin zijn voor de regio afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende woningen en de kwaliteit daarvan. Daarnaast gaan de gemeenten er bovendien voor zorgen dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Negen grote bouwlocaties in de regio zijn in het afsprakenkader uitgewerkt.

Door de sterke huishoudensgroei wordt er binnen het kader ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014. De gemeenten richten zich hierbij op aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Binnen de regio is een aantal kwadranten te benoemen met elk hun specifieke woonmilieus. Voor de locatie geldt dat deze in de kwadrant 'Noordrand' ligt. Dit gebied is in het afsprakenkader met de volgende steekwoorden getypeerd:

- Groen en recreatief
- Landschappelijke kwaliteit
- (Auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en Randstad
- Gericht op forensen

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van twee woningen en herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de taakstelling die de gemeente Best in regionaal verband heeft op het gebied van woningbouw.

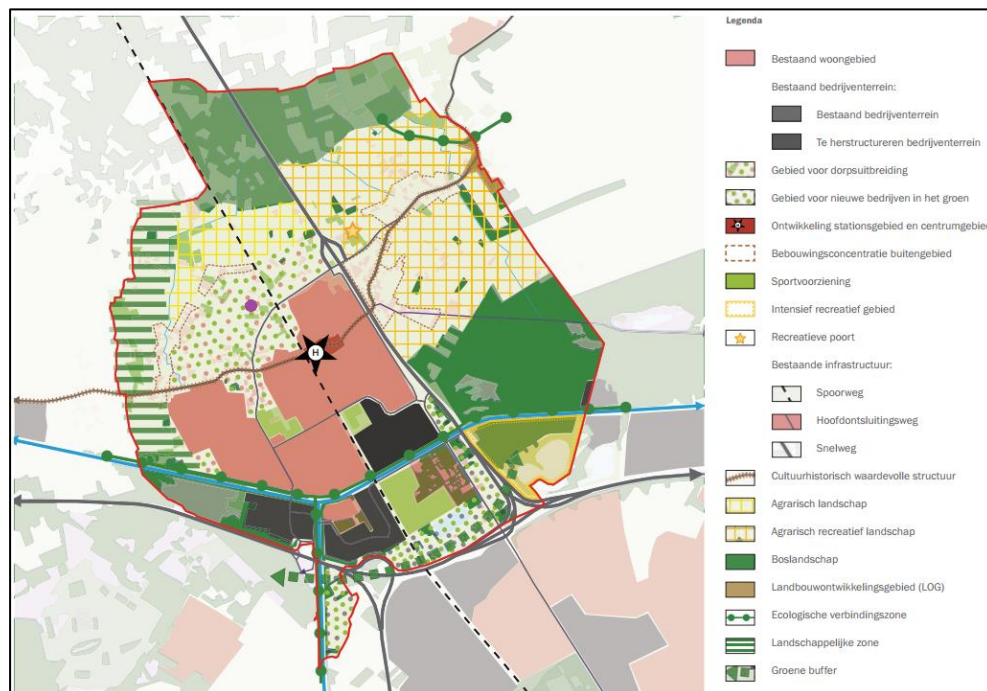
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie bevat het toekomstbeeld van de gemeente tot 2030. De visie heeft tot doel om ontwikkelingen meer in onderlinge samenhang tot stand te brengen en biedt een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is op 4 april 2016 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. Dit is een partiële herziening van de 'Structuurvisie 2030' voor alleen het buitengebied.

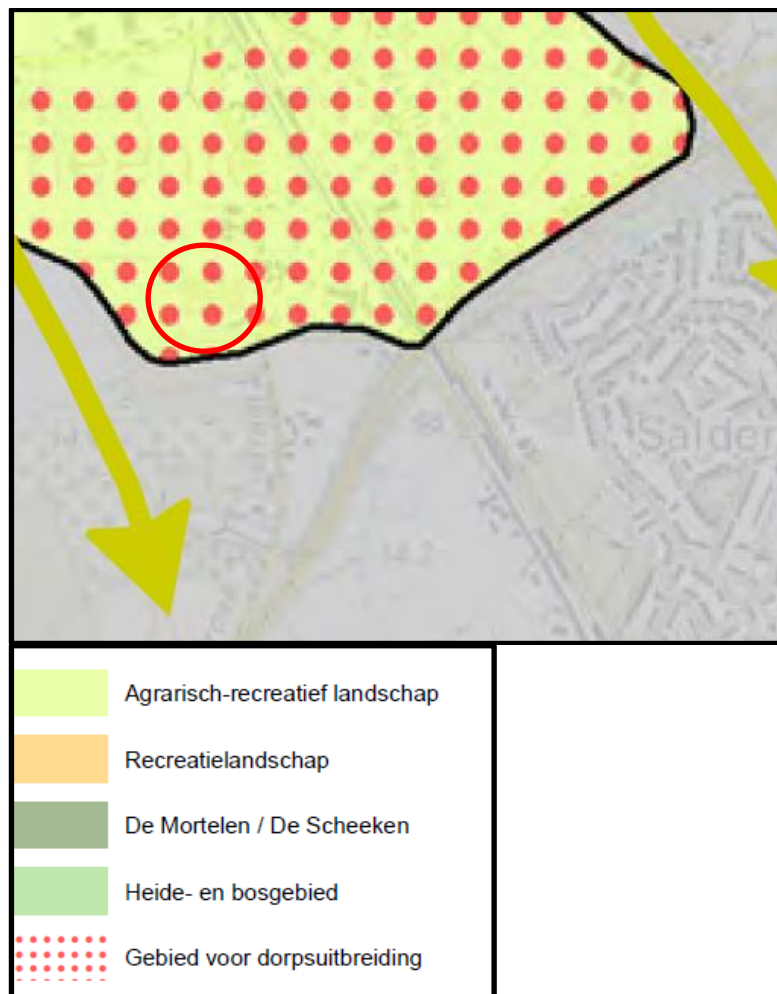
Onderhavig plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als bestaand woongebied. Het bestaand woongebied, de bebouwde kom, vervult een belangrijke rol bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. De nieuwe ruimtevraag is met name afkomstig van de gedeeltelijke opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Met gemeenten in de regio heeft Best afgesproken om vanaf 2005 een deel van de Eindhovense woningvraag op te vangen (netto circa 2.600 woningen tot 2020 en nog eens 1.500 woningen in de periode 2020 tot 2030).

Herstructurerings- en intensiveringsprojecten zijn in principe overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Aandachtspunt is echter dat wordt aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende wijken moet behouden en waar mogelijk versterkt worden. Gebieden die in aanmerking komen voor dorpsuitbreiding zijn in de structuurvisie aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. De ontwikkeling dient verweven te worden met de landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Groene Woud. Dit zorgt voor een versterking van de landschappelijke kwaliteiten.



Ruimtelijke fundamente Best in Structuurvisie Best 2030, met paarse stip als aanduiding van het plangebied

In de structuurvisie voor het buitengebied staat een dynamisch buitengebied centraal, waar gekeken wordt naar mogelijkheden om het buitengebied zo vitaal mogelijk te houden. Om nieuwefuncties aan het buitengebied toe te voegen geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'.



Kaartfragment uit 'Structuurvisie Buitengebied' met globale aanwijzing plangebied

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in gebied voor dorpsuitbreiding bij beide structuurvisies, dat een belangrijke rol speelt bij het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. Met de situering van de nieuwbouw en de opgenomen hoogte wordt aangesloten op de omgeving. Hiermee voegen de nieuwe woningen zich naadloos in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

Gesteld kan worden dat de bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zodanig zijn dat deze past binnen de huidige ruimtelijke structuur.

De zachte overgang naar het buitengebied zorgt voor een grootstedelijk woonmilieu waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden versterkt. Daarnaast wordt naast het realiseren van woningbouw ook gecompenseerd met natuur en wordt er een bijdrage geleverd aan het gemeentelijk landschapsfonds. Onderhavig plan is niet strijdig met de geldende structuurvisies.

4.4.2 Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant

De provinciale werkgroep Gezonde luchtkwaliteit* heeft de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant voorbereid. Deze Handreiking gaat verder dan de hierboven vermelde AMvB gevoelige bestemmingen.

De 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' is door het college van burgemeester en wethouders van Best in juli 2014 als beleidsregel vastgesteld. De Handreiking streeft gezondheidswinst na voor kwetsbare groepen (kinderen, zieken en senioren). In de Handreiking is geregeld dat binnen 300 meter van de snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten kunnen worden ontwikkeld, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze Handreiking geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening', waarbij wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren.

4.4.3 Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020

Het Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 is een vervolg op het Inventarisatierapport Luchtkwaliteit 2008 en het Luchtkwaliteitsplan 2009 en geeft invulling aan de daarin gestelde doelen. Tevens geeft het invulling aan het beleidsakkoord 2014-2018 en het Milieubeleidsplan dat de raad heeft vastgesteld.

Voorliggend Uitvoeringsprogramma Lucht schetst het actuele beleid van regelgeving, beleid en getroffen maatregelen omtrent luchtkwaliteit. Daarnaast geeft het een overzicht van de maatregelen voor de komende vijf jaar met een positieve bijdrage op de luchtkwaliteit en een gunstig effect op de gezondheid.

Met het Uitvoeringsprogramma Lucht wil de gemeente bereiken dat:

- de concentraties (ultra)fijnstof (PM_{10} , $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) onder de wettelijke norm blijft;
- luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen, in casu drukke (snel)wegen;
- door communicatie, voorlichting, acties en maatregelen de bijdrage van inwoners, bedrijven en gemeente aan een verbetering van de luchtkwaliteit toeneemt.

Conclusie

Onderhavig plan wordt in paragraaf 5.6 getoetst aan het haalbaarheidsaspect luchtkwaliteit. Uit deze toetsing volgt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook blijkt er geen sprake te zijn van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaantvaardbare gezondheidsrisico's. Daarmee vormt het aspect lucht geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4.4 Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Dit houdt in dat de bevoegdheden voor het vaststellen van hogere waarden voortaan bij het college van burgemeester en wethouders liggen. Dit geldt voor zones langs spoorwegen en wegen, bij reconstructie van wegen en voor gemeentelijke industrieterreinen. Gedeputeerde Staten blijven overigens bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Dit geldt voor de aanleg van (hoofd)spoorwegen, provinciale wegen en zones rond industrieterreinen van regionaal belang. Verder blijven Gedeputeerde Staten bevoegd wanneer de Minister van Infrastructuur en Milieu een weg c.q. spoorweg wil veranderen in situaties waarin de Tracéwet niet van toepassing is. Om hogere waardebesluiten te kunnen nemen is -zonder dat er ontheffingenbeleid is- een uitgebreide motivatie nodig bij elke te verlenen hogere waarde. Om dit te voorkomen kan het college ontheffingenbeleid vaststellen, zodat de hogere waardeprocedure binnen het ruimtelijke ordeningsproces, niet tot vertraging zal leiden. Door de vaststelling van het beleidsstuk heeft de gemeente hieraan voldaan. Het onderhavige plan sluit hierbij aan.

4.4.5 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

Gemeenten zijn op basis van artikel 3.2 van de verordening Ruimte verplicht om bij ontwikkelingen in het buitengebied rekening te houden met de kwaliteit van het landschap. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 2 september 2013 de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning valt in categorie 3 van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. Hierbij moet 20% van de grondwaardevermeerdering van de gronden geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

In onderhavig plan wordt doormiddel van de landschapsinvesteringsregeling 20% van de grondwaardevermeerdering van het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Naast de basisinspanning van 20% dient de grondwaardevermeerdering per woning berekend te worden.

Wanneer er 1.000 m² stallen en 3.500 m² kg fosfaat uit de markt wordt gehaald, mag er conform de ruimte-voor-ruimte regeling één woning worden gebouwd. Aankoop van een bouwkaavel bij de ontwikkelmaatschappij kost € 125.000 per bouwkaavel. Er bestaat echter ook de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte kavel te verwerven van rechten op de markt. De berekening ziet er dan als volgt uit:

- Volledig gesloopte en schoon opgeleverde stallen kunnen doorgaans voor ca € 40,00 per m² worden aangekocht. (sloop 1.000 m² stallen * € 40,- per m² = € 40.000,-)
- productierechten van fosfaat kosten tussen de € 15,- en € 20,- per kg fosfaat (uit de markt halen van 3.500 kg fosfaat * € 20,- per kg = € 70.000)
- De kosten / reële marktwaarde komt dan uit op € 110.000 per woning.

Op basis van de bovengenoemde berekening is het acceptabel om uit te gaan van € 110.000 per woning, waardoor er naast de grondwaardevermeerdering een bedrag van € 220.000 in het landschap geïnvesteerd dient te worden.

De landschapsinvestering wordt bewerkstelligd doormiddel van een kwaliteitsverbetering van het landschap wat achter de woningen is gelegen. Daarnaast worden de nieuwe woningen conform de provinciale Verordening ruimte landschappelijk ingepast. In de planbeschrijving, in paragraaf 3.2, is de landschappelijke inpassing van onderhavig plan en de berekening van de grondwaardevermeerdering (en daarmee de benodigde kwaliteitsinvestering) beschreven. Hiermee wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best.

4.4.6 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor een drietal woningen betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Welstandscriteria

Zoals uit de planbeschrijving in hoofdstuk 3 blijkt, voorziet het plan in het herbestemmen van een bedrijfswoning als burgerwoning en twee nog op te richten burgerwoningen.

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de in paragraaf 3.1 omschreven 'Woningen' en 'Architectuur'. Aanvullend hierop geldt de eis van een hellend dak en 'baksteenarchitectuur' met toepassing van de kleurenwaaier van Best voor bakstenen, zoveel mogelijk geënt op de typologie van de dorpse burgerwoning overeenkomstig onderstaande referentiebeelden.

Dorpse burgerwoningen



Met zogenoemde ‘dorpse burgerwoningen’ worden woningen met een authentieke verschijningsvorm bedoeld zoals die van oorsprong zowel in het dorp als in het Buitengebied voorkomen.

Status van de welstandscriteria

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’ wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die ‘objectief’ uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

5 Haalbaarheid van het plan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet alleen wordt gekeken naar beleidsaspecten (Hoofdstuk 4), maar ook naar verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, natuur, verkeer en parkeren, cultuurhistorie en archeologie.

5.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is mede een uitvloeisel van het Europese recht, in welk verband de m.e.r.-richtlijn en de smb -richtlijn van belang zijn. De implementatie van deze Europese richtlijnen zijn aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wm;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig project (de realisatie van drie woningen aan de Broekstraat in Best) past binnen een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderhavig plan betreft zoals gesteld kortweg de realisatie van een drietal nieuwe woningen. Het plangebied is in totaal ca. 0,95 ha groot. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ver onder de drempelwaarde en is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Voor het plangebied is desondanks zoals de wet dat voorschrijft een vormvrije m.e.r. opgesteld³. De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft archeologie zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn op voorhand zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren.

Conclusie

Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

5.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Met betrekking tot de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁴ naar het wegverkeer en railverkeer uitgevoerd, dat moet uitwijzen of er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege de Broekstraat maximaal 51 dB bedraagt. Verder bedraagt de geluidbelasting vanwege de Spoorlijn Boxtel-Eindhoven maximaal 58 dB. Voor zowel wegverkeer als railverkeer is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Derhalve zijn er maatregelen onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen. Toetsing aan het ontheffingenbeleid hogere waarde procedure van de gemeente Best leert dat kan worden voldaan aan de eis van een geluidsluwe gevel en buitenruimte en dat de woningen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande bouw en daarmee een open plek vult. Voor het plan is een hogere grenswaarde aangevraagd van maximaal 58 dB voor de spoorlijn Boxtel-Eindhoven en 51 dB voor de Broekstraat.

³ SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Broekstraat 11, Best. Projectnummer 170181. 29 januari 2019.

⁴ SAB (2017). Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï, Broekstraat, Best. Projectnummer 170181. 13 december 2017.

Conclusie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting van de Broekstraat als de Spoorlijn Boxtel-Eindhoven de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een hogere grenswaarde is aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.

Voorgaande toont aan dat het aspect geluid en de daarmee samenhangende Wet geluidhinder onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat, indien ontheffing wordt verleend op grond van de Wet geluidhinder.

5.3 Natuur

5.3.1 Algemeen

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming en eventuele andere betrokken natuurregeling. Uit dit onderzoek moet blijken of met de ingrepen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten zijn te verwachten en of daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing noodzakelijk is.

5.3.2 Toetsing

Om te toetsen aan de verschillende wetgeving is een quick scan natuur onderzoek uitgevoerd in de vorm van een briefrapportage⁵, welke als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Hierin zijn op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en beschikbare foto's, uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen uit de quick scan weergegeven.

Gebiedsbescherming

Bij de beoogde ontwikkeling zijn door de afstand tot beschermde natuur geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden, NNB gebied of ander provinciaal beschermd natuurgebied te verwachten. Een voortoets Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten zijn uit te sluiten. Strikt beschermde soorten worden niet in het gebied verwacht. Nader onderzoek naar in de omgeving voorkomende soorten is niet noodzakelijk. Wel dient met het plan rekening gehouden te worden met de broedperiode en de zorgplicht, zoals verwoord in de Wet natuurbescherming. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing.

⁵ SAB (2017). Memo Natuur, Best, Broekstraat 11. Projectnummer 170181. 15 december 2017.

Houtopstand

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Broedperiode

In en direct rond het plangebied kunnen vogels gaan broeden (globaal half maart tot half augustus). Er wordt daarom geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Een ecooloog met kennis van vogels dient voor de start van de werkzaamheden, door middel van één veldbezoek, te onderzoeken of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Wanneer deze afwezig zijn kunnen de werkzaamheden starten, zo niet dient er door een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Er dient geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Wel is de zorgplicht altijd van toepassing en dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode plaats te vinden.

5.4 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In december 2017 heeft er door Milieutechniek Rouwmaat een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden aan de Broekstraat 11 te Best⁶. Aanleiding tot het uitvoeren van de bodemonderzoeken is het voornemen om een drietal woningen op onderhavige locatie te (her)ontwikkelen. Het onderzoek had tot doel een beeld te krijgen van de actuele stand van de bodemkwaliteit in het kader van de ontwikkeling.

⁶ Rouwmaat groep (2018). Verkennend bodemonderzoek Broekstraat 11 te Best. Projectnummer MT-17600. 9 januari 2018.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De nikkel verontreiniging in het grondwater overschrijdt de interventiewaarde waarbij formeel gezien een naderonderzoek noodzakelijk is. Naar alle waarschijnlijkheid komt het verhoogde gehalte nikkel van nature voor in de bodem. Derhalve wordt een nader onderzoek naar het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater niet zinvol geacht.
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek en er zijn geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Geur

Indien geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) worden opgericht in de nabijheid van geurhinder veroorzakende functies (bijvoorbeeld agrarische bedrijven), dient te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van die activiteiten in de omgeving.

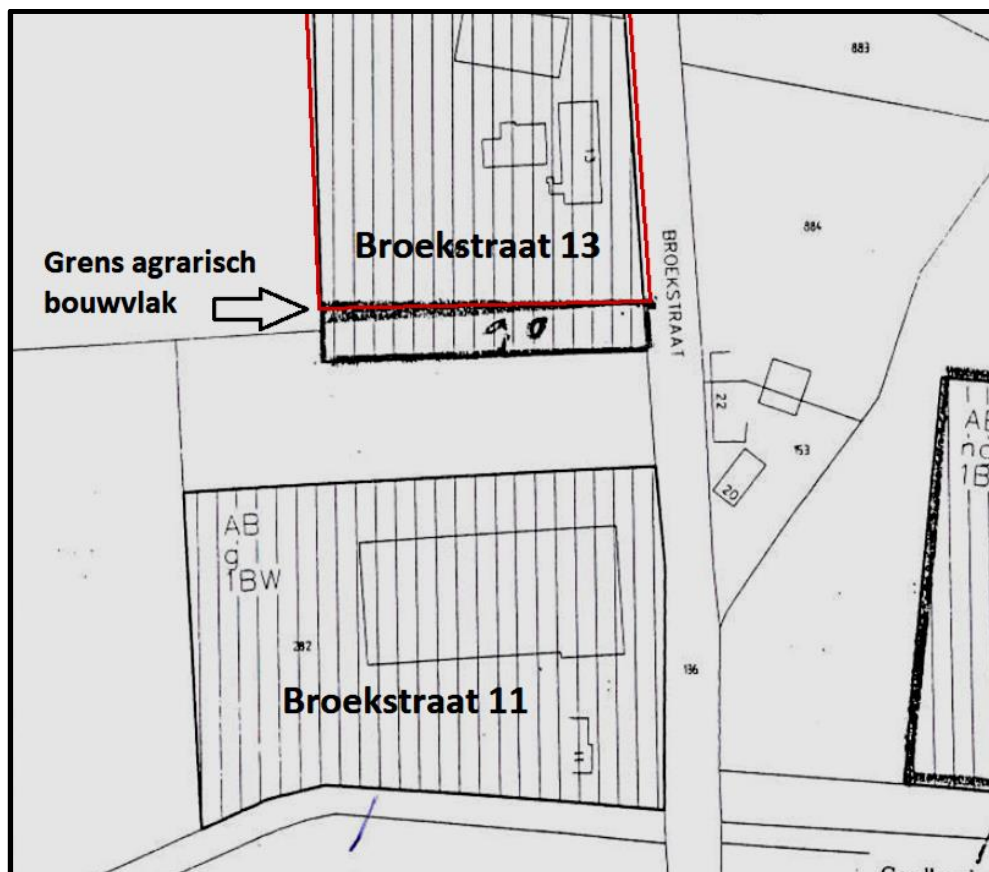
5.5.1 Toetsing

Ten noorden van onderhavig plangebied bevindt zich op de Broekstraat 13 een agrarisch bedrijf. Volgens het Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB) van de Provincie Noord-Brabant is het toegestaan om op dit adres vrouwelijk jongvee tot 2 jaar te houden.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn rundvee afstandsdieren met een afwijkende norm van 50 meter buiten de bebouwde kom. Binnen deze afstandsnorm is het oprichten van een gevoelige functie, zoals wonen, formeel niet toegestaan.

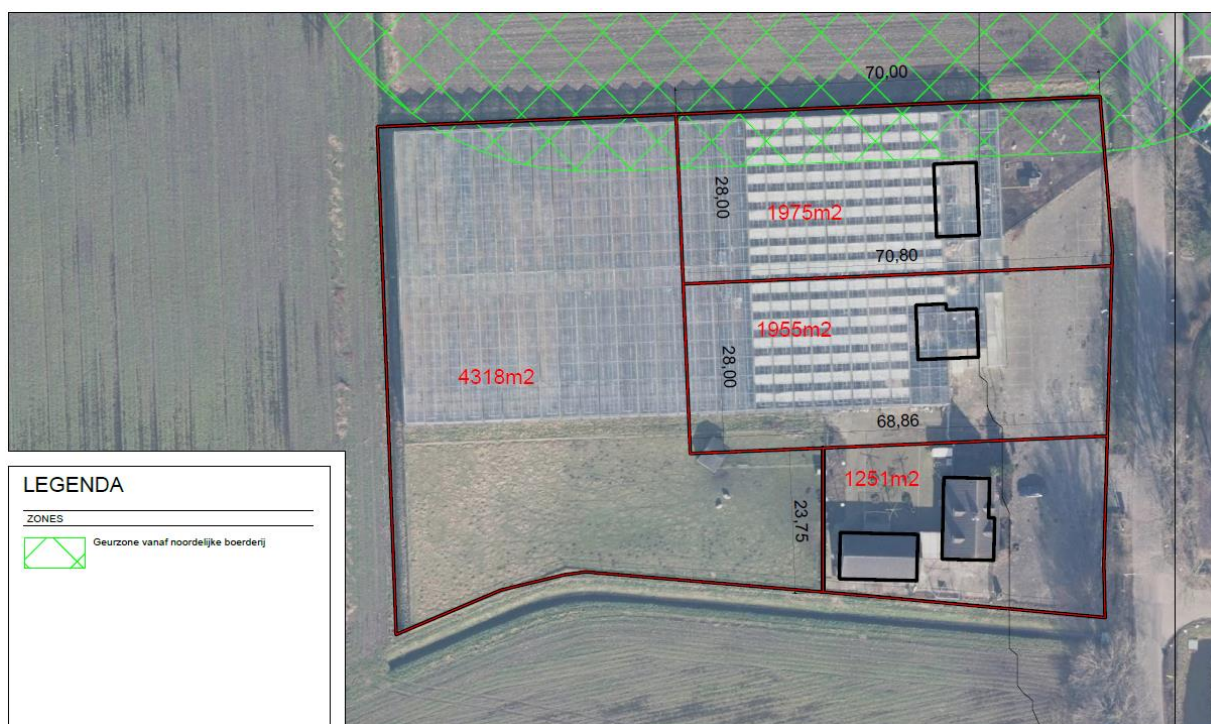
Afstandsnorm

De afstandsnorm van 50 meter wordt gemeten vanaf het agrarische bouwvlak van Broekstraat 13 tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' (zie ook pagina 2) is het agrarische bouwvlak aangeduid. Van belang is dat (onder meer) de zuidelijke strook van het agrarisch bouwvlak van Broekstraat gemarkeerd als 'go' ('goedkeuring onthouden'). Dit betekent dat Gedeputeerde Staten voor dit gedeelte van het bouwvlak goedkeuring heeft onthouden. Hiermee betreft het agrarisch bouwvlak het gebied aangeduid met de rode contour. De geuraafstand van 50 meter moet vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak gemeten worden, zoals aangegeven in navolgende afbeelding.



Verduidelijking grens agrarisch bouwvlak Broekstraat 13 (bron: Bestemmingsplan Buitengebied Best 2002)

Op de volgende afbeelding is de geurcirkel aangetoond met de groene lijn. Binnen deze afstandsnorm is het oprichten van woningen formeel niet toegestaan. Uit de afbeelding is op te maken dat deze voor een klein deel (enkele meters) over de contouren van de bestaande kassen valt. Hiermee is rekening gehouden bij het situeren van de woningen. De woningen vallen dan ook buiten de geurcirkel van de noordelijk gelegen boerderij.



In het groen globaal de afstandsnorm Broekstraat 11

In de omgeving van de Broekstraat 11 in Best liggen binnen een straal van 200 meter geen andere veehouderijen dan de veehouderij ten noorden van het plangebied, Broekstraat 11. Aan de Parallelweg 12 in Best was voorheen een veehouderij gevestigd. In 2009 is daarvan het veebestand in getrokken.

5684 LW, Broekstraat 13, BEST, BEST										
Beschikingsdatum: 27-12-2017 RAV-tabelversie: RAV 2017-2 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden										
Stalgroepen										
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	60	264	0
Totale								60	264	0
									15	0
									0	2

Overzicht vergunde situatie Broekstraat 13 Best

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de vergunde geuremissie van de veehouderij 0 OuE/s bedraagt. Er zijn daardoor geen belemmeringen voor het realiseren van geurgevoelige objecten, woningen, aan de Broekstraat 11 en Best. In de geurverordening van de gemeente Best ligt Broekstraat 11 binnen het invloedsgebied plangebied Aarle. Binnen het invloedsgebied plangebied Aarle is in afwijking van de wet een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij voor zover de voor geur gevoelige objecten zich bevinden binnen plangebieden Aarle, Hokkelstraat, Dijkstraten en Overgang gesteld op 7 ouE/m³. In voorliggende situatie bedraagt de vergunde geuremissie 0 ouE/s Geconcludeerd wordt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij 0 OuE/m³ bedraagt en dus voldaan wordt aan de gemeentelijke verordening.

5.5.2 Conclusie

De afstandsnorm valt over een klein gedeelte van het plangebied. Hier is rekening mee gehouden bij de situering van de woningen. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en er kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Daarnaast wordt het bedrijf ook niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

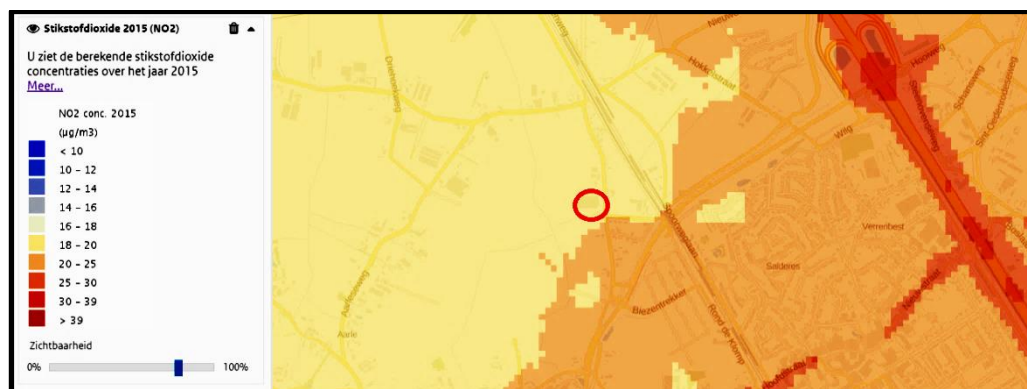
Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geldt dat geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Toetsing

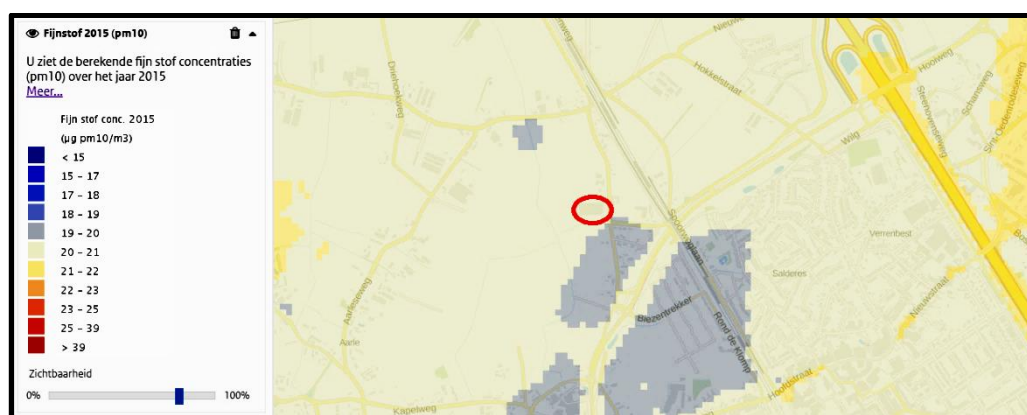
Het plan maakt de toevoeging van twee woningen en herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Het te realiseren project leidt hiermee niet 'in betekenende mate' (NIBM) tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk dat wordt aangetoond dat geen sprake is van de blootstelling van de toekomstige bewoners van de woningen aan hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen. Om dit in beeld te brengen zijn kaarten met bekende achtergrondconcentraties bestudeerd die beschikbaar zijn via de Atlas Leefomgeving. Voor de projectlocatie geldt in het peiljaar 2-15 dat de achtergrondconcentraties als volgt zijn:

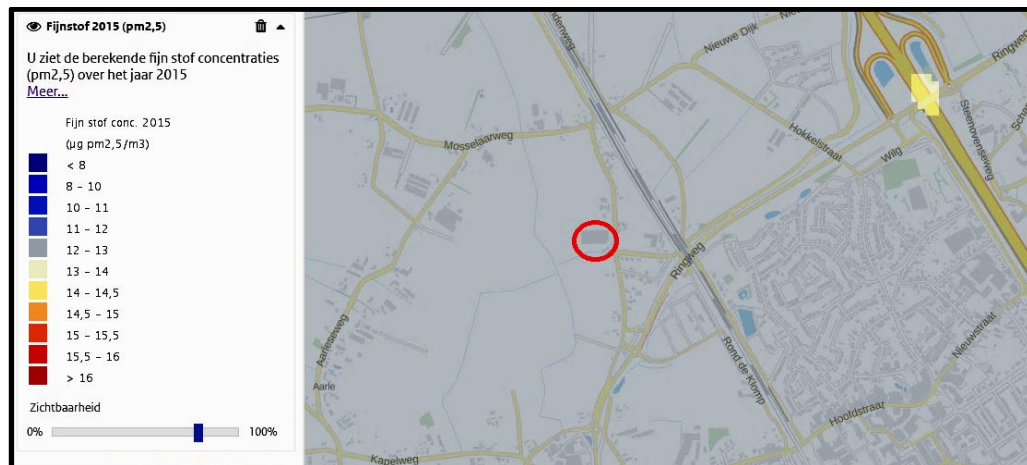
- 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Stikstofdioxide (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$);
- 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$);
- 12-13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zeer fijnstof (grenswaarde 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO_2) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstofdioxide ($\text{PM}_{2,5}$) bron: Atlas Leefomgeving

De achtergrondconcentraties zijn relatief laag en onderschrijven de grenswaarden ook in ruime mate. De algemene verwachting is verder dat de achtergrondconcentraties alleen maar zullen verbeteren in de toekomst. Mede op basis hiervan, kan worden gesteld dat geen sprake is van de blootstelling aan hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Naast de Atlas Leefomgeving heeft de gemeente Best ook de handreiking Luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant vastgesteld. In de handreiking wordt beschreven wanneer gevoelige bestemmingen gevestigd mogen worden in de buurt van

rijkswegen en provinciale wegen en drukke gemeente wegen. Met gevoelige bestemmingsplan worden gebouwen ten behoeve van onderwijs, kinderopvang, verzorgingscentrum bedoeld. In deze handreiking worden woningen niet als gevoelige bestemming gezien. In principe is de handreiking voor onderhavig plan niet van toepassing. Echter kan wel gesteld worden dat het plangebied buiten de grens van 300 meter van de dichtstbijzijnde snelweg en buiten de grens van 50 meter van de dichtstbijzijnde provinciale weg en drukke gemeenteweg is gelegen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

Toetsing

Ten oosten van het plangebied is de boomkwekerij v.d. Sande aan de Parallelweg 12 gelegen. Vanwege de bedrijfsactiviteiten is er sprake van een spuitzone.

Ten noorden van het plangebied is een veehouderij gevestigd op het adres Broekstraat 13.

Hieronder wordt op beide bedrijven verder ingegaan.

Parallelweg 12 Spuitzone

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' doet geen uitspraken over de aan te houden afstanden tot kwekerijen. Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is evenwel, zoals gesteld, een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan er van worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Deze afstand kan dan worden verlaagd naar 30 m. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van

State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Aanknopingspunten voor die onderbouwing zijn:

- De soort spuitvloeistof. Chemisch of biologisch? Hoe gevaarlijk is het gewasbeschermingsmiddel voor de mens?
- De toegepaste spuittechniek, de richting waarin wordt gespoten, in relatie tot de overheersende windrichting. De rijsnelheid. Of andere maatregelen waardoor de verwaaiing van de spuitvloeistof wordt gereduceerd.
- Wordt gespoten op kale (fruit)bomen of op bomen die vol in het blad staan?
- Is er een afschermdende haag?

Met de nodige maatregelen en afspraken kan dus kortom een kortere afstand dan 50 meter worden verantwoord, namelijk 30 meter.

Onderhavig plan

Bij onderhavig plan is ervoor gekozen om een windhaag aan te leggen op de rand van het eigen perceel. Deze windhaag is aangeduid op de verbeelding en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Met voorgaande maatregel is het acceptabel de spuitzone te verkleinen tot 30 m. Met deze maatregel zijn alle woningen buiten de spuitzone gelegen. In de volgende afbeelding is deze zone indicatief verbeeld.



Globale schets spuitzone 30 meter (blauw) vanaf boomkwekerij

Met het toepassen van de eerder genoemde maatregelen is de spuitzone van naastgelegen kwekerij dus geen belemmering voor onderhavig plan.

Broekstraat 13

Op het perceel Broekstraat 13 in Best is een veehouderij gevestigd. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden de volgende afstanden genoemd:

- Geur 100 meter;
- Stof 30 meter;
- Geluid 30 meter.

De veehouderij ligt op meer dan 50 meter van onderhavig plan. Het milieuaspect stof en geluid vormen geen probleem. Echter voor Geur is een afstandsnorm van 100 meter vastgesteld. De Wet geurhinder en veehouderij geeft in artikel 4 lid 1 sub a aan dat voor diercategorieën waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. Ook aan deze afstand wordt voldaan. Door de Wet geurhinder en veehouderij wordt afgeweken van de 100 meter uit de br. In paragraaf 5.5 is bovenstaande reeds uitgebreid behandeld. Voor de volledigheid wordt ook naar paragraaf 5.5 verwezen.

Conclusie

Het aspect van de 'spuitzone' van de nabijgelegen boomkwekerij zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan. Het aspect geur van de veehouderij zorgt eveneens niet voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

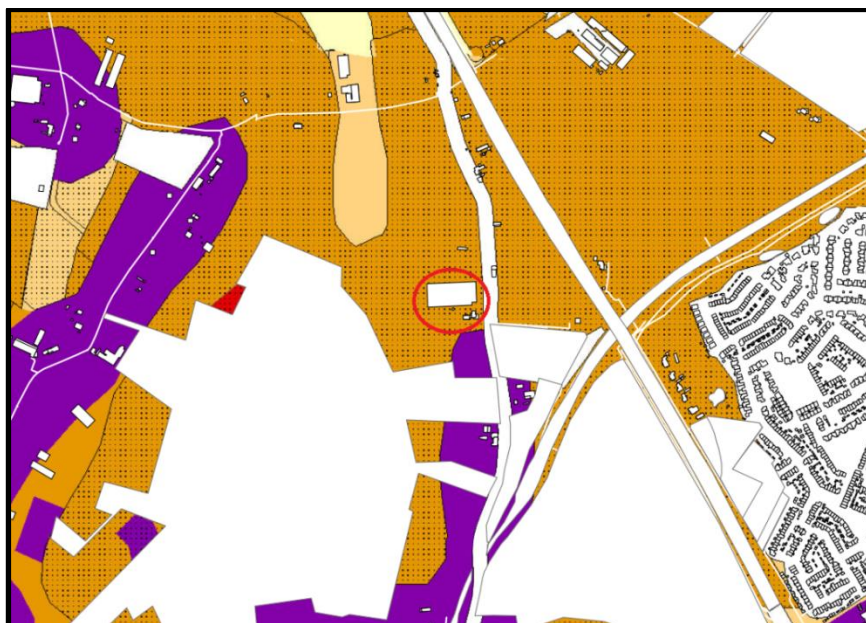
5.8.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

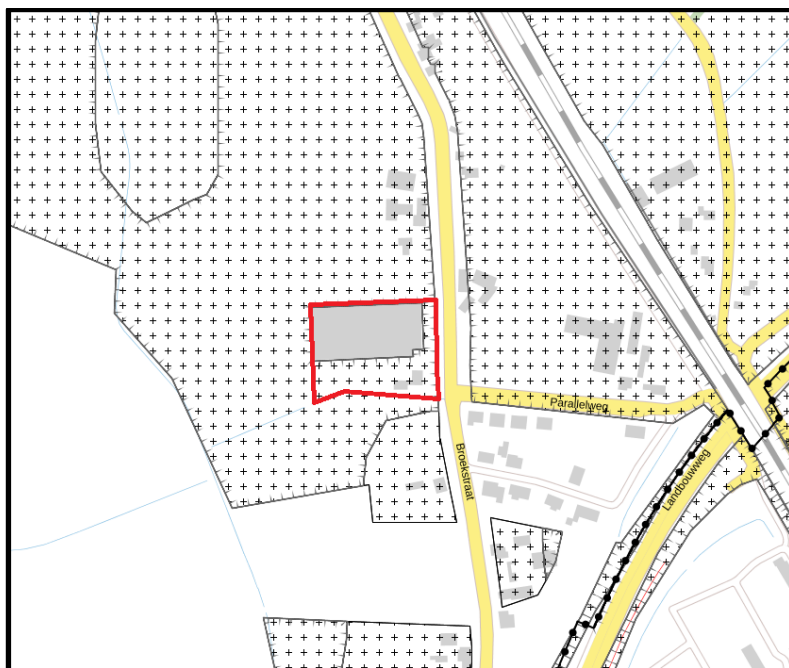
Toetsing

De gemeente Best heeft archeologisch beleid opgesteld. Bij dit archeologische beleid behoort onder andere een archeologische beleidskaart en een archeologische verwachtingen en waardenkaart. Ter plaatse van het plangebied geldt volgens deze kaarten een hoge verwachting.



Het plangebied (globaal rood omcirkeld) deels aangewezen als gebied met hoge verwachting in de archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Best).

De gemeente Best heeft dit archeologiebeleid, samen met het thema parkeren, juridisch-planologisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Raadpleging van dit paraplubestemmingsplan heeft uitgewezen dat aan het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting)' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' is toegekend. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het paraplubestemmingsplan met daarop het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

De gebiedsaanduiding meegenomen betekent dat ter plaatse van de dubbelbestemming enkel bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemming en het een bouwplan betreft:

- met een oppervlakte van maximaal 500 m², of;
- met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.



Situatietekening waarin de poel buiten het gebied met hoge archeologische verwachting ligt (Bron: Orbis bewerkt door SAB)

Ter hoogte van de huidige kas is geen hoge archeologische verwachting, zoals voorgaand beschreven, van toepassing. Verder beslaan de werkzaamheden in het gebied met een hoge verwachting geen oppervlakte groter dan 500 m². In de afbeelding hierboven is met rood aangegeven wat de maximale bebouwingsmogelijkheid is volgens het bestemmingsplan binnen de dubbelbestemming. Opgeteld wordt een oppervlakte van 183 m² bereikt. Daarnaast zullen nog hoogstens enkele tientallen meters benut worden voor het graven van sleuven voor kabels en leidingen. De grens van 500 m² zal niet worden overschreden. Een nader onderzoek archeologie is daarmee niet van toepassing.

Conclusie

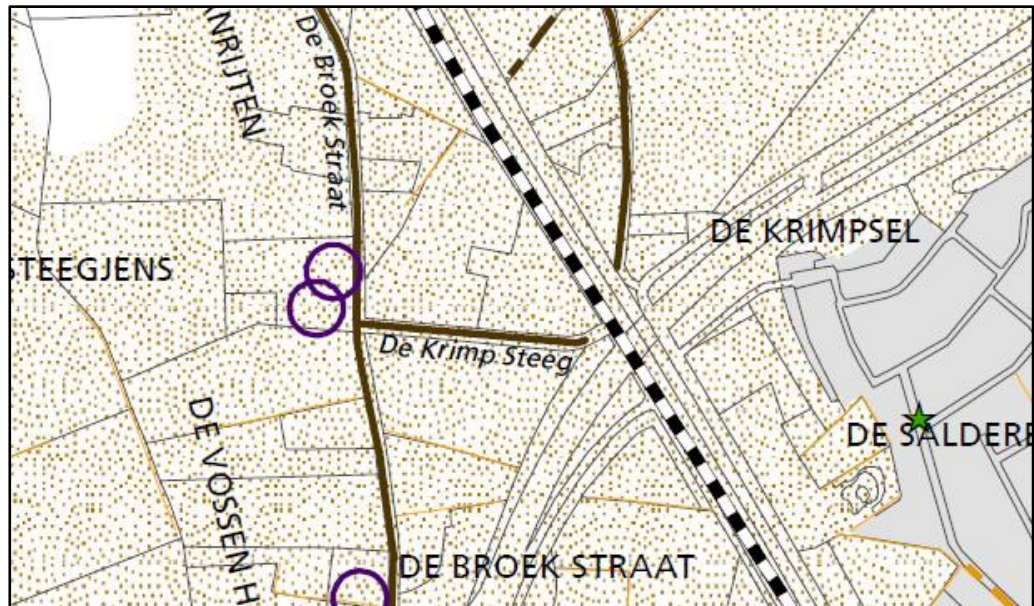
Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

5.8.2 Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten

ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het plangebied deel uit van het gebied waar essen verwacht worden en waar twee historische erven aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat het bestaande perceel reeds grotendeels is bebouwd. En door de jaren heen is verbouwd. Op het perceel zijn geen essen aanwezig die gronden lopen vlak. Doordat het perceel in het verleden opnieuw is ingericht zijn de historische erven zoals op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven destijds verloren gegaan. Op onderstaande kaartfragment en foto is de cultuurhistorische waarde aangegeven en de huidige inrichting van het erf.



Kaartfragment cultuurhistorische waardenkaart



Zicht vanaf de Broekstraat

Er zijn geen cultuurhistorisch belangen in het gebied meer aanwezig die geschaad worden met onderhavig plan. Verder kan worden gesteld dat de planontwikkeling geen (negatieve) invloed heeft op de vormgeving en het gebruik van de wegen rond het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

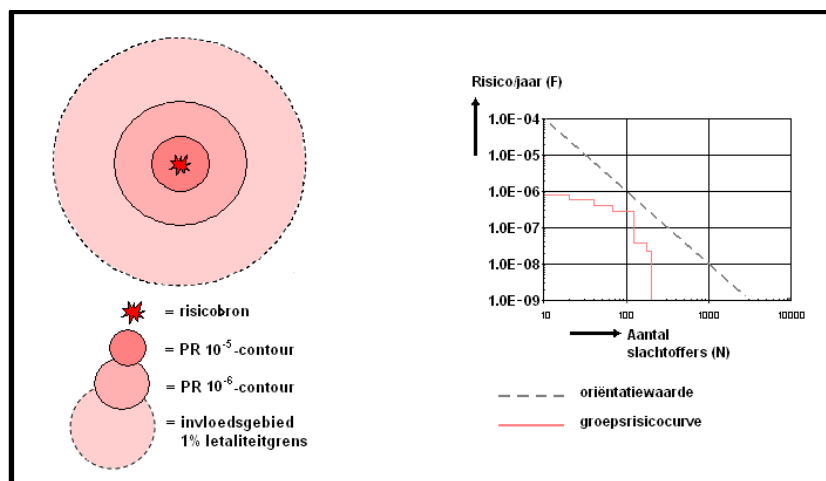
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

In het Bevi, het Bevb als in het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevb en het Bevt zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Voor het Bevt geldt dat bij de verantwoording van het groepsrisico in gegaan moet worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of binnenwater en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen wanneer een ramp zich voordoet.

Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

Spoor

Ten oosten van het gebied ligt de spoorlijn Boxtel – Best. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 995 m. De feitelijke afstand tot het plangebied is circa 170 m. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van het spoor en is hiermee relevant voor het aspect externe veiligheid. Het groepsrisico moet worden verantwoord.

Plaatsgebonden risico:

De nieuwe ontwikkeling is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van de spoorlijn. Ook is de ontwikkeling niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van het spoor (30 meter) gelegen.

Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied vormen derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Spoorlijn Boxtel – Best: de locatie is op ca. 170 meter gelegen vanaf de spoorlijn. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat de hoogte van het groepsrisico $< 0,1 \times$ oriëntatiewaarde bedraagt. Daarnaast kan worden gesteld dat een toename van 2 woningen geen verhoging van het groepsrisico zal veroorzaken van meer dan 10%. Dat betekent dat de beperkte verantwoording van het groepsrisico voor transport volstaat.

Verantwoording groepsrisico

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advies 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:

- Communiqueer 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 VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.

- 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. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- Er wordt aanvullend advies gevraagd met betrekking tot de bluswatervoorziening.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012. Geadviseerd zal worden om de aanzuigopeningen van de risicobron af te keren.

Zelfredzaamheid

Het betreft de realisatie van grondgebonden woningen. Aangenomen kan worden er zich binnen het plan geen groepen verminderd zelfredzame personen bevinden. De aanwezige personen kunnen in geval van calamiteiten van de bron af vluchten.

Aanvullend Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is om aanvullend advies gevraagd met betrekking tot de bluswatervoorziening.

Het aanvullend advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt: Er is voldoende bluswater voorhanden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.10 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Hierbij staat het PMWP voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschapbeleid – Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Hierbij is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom wordt sterk ingezet op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' wil organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid. Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloopdenken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Gemeentelijk waterbeleid

De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. In het GRP legt een gemeente haar beleidsuitgangspunten en keuzen voor de rioleringszorg vast. Naast de rioleringszorg behandelt een GRP ook de zorgplichten hemelwater en grondwater. Vandaar de termen verbreed GRP (vGRP) en stedelijk waterbeheer. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het vGRP en het Waterplan elkaar grotendeels overlappen. Wat betreft reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. Het vGRP is niet meer alleen een rioleringsplan, maar beslaat inmiddels de totale waterketen.

Daarom is de keuze gemaakt om in 2016 het waterplan te integreren in het te actualiseren vGRP. Door de integratie van het vGRP en het waterplan ontstaat een nieuwe planvorm: een Water- en Rioleringsplan (WRP).

Naast het goed beheren van het rioolsysteem wordt in het WRP het bestaande beleid voortgezet waarbij in het bijzonder is ingezet op de thema's: klimaatadaptatie, waterbeleving/natuur, maatschappelijke ontwikkeling en samenwerking.

Toetsing

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Met de Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel is inzicht verkregen over de waterbelangen die ter plaatse van het plangebied spelen. Raadpleging heeft uitgewezen dat het plangebied geen waterbelangen raakt. Wel gelden de algemene regels van de Keur ten aanzien van verhard oppervlak. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktelichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels van de Keur is echter geregeld dat dit verbod niet geldt indien sprake is van een toename van maximaal 2.000 m² aan verhard oppervlak. In onderhavige situatie is dit het geval, het verhard oppervlak neemt namelijk af. De woningen zullen, conform de regels van het waterschap, worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal de bestaande waterhuishoudkundige situatie op grotere schaal niet veranderen. Op deze individuele ontwikkelingslocatie zal maatwerk moeten worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Waterschap De Dommel. In het gemeentelijk beleid worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het beleid van het waterschap. Eén van de voorwaarden is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. In de gemeente Best wordt door bouwers al rekening gehouden met alle relevante eisen met betrekking tot water. De bouw van de woningen zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie.

De beoogde ontwikkeling is een hydrologische positieve ontwikkeling, doordat het verharde oppervlak aanzienlijk afneemt. De landschappelijke inrichting aan de achterzijde van het perceel draagt hier ook aan bij. De poel zal naar alle waarschijnlijkheid voor langere perioden droog staan, omdat er geen maatregelen worden genomen om de bodem af te dichten. Er mag namelijk geen directe verbinding worden gemaakt met omliggende watergangen. Een noodoverloop kan, indien nodig wel worden aangelegd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan; de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 2 vrijstaande koopwoningen en het herbestemmen van 1 bedrijfswoning. Gelet op het feit dat het plangebied buiten de bebouwde kom van Best ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Best wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Dit tezamen maakt dat als gevolg van de ontwikkeling van de woning maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal per woning zullen ontstaan. Dit resulteert, bij 3 vrijstaande woningen, op een totaal van 25,8 verkeersbewegingen. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Broekstraat.

Parkeren

Zoals eerder benoemd, heeft de gemeente Best de thema's archeologie en parkeren juridisch-planologisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. In dit paraplubestemmingsplan is ten aanzien van parkeren vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning enkel wordt verleend indien vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit dient overeen te komen met de normen uit de 'Nota Parkeernormen 2015'. De regeling uit het paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren is ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

In deze parkeernota is vastgelegd dat voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2 geldt. Om de parkeerbehoefte voor de ruimtelijke ontwikkeling vast te kunnen stellen dient ook rekening te worden gehouden met de correctiefactor die geldt bij de functie wonen. Indien hiermee rekening wordt gehouden, kan middels het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied. Doorgaans dient in het buitengebied de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgelost.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

Het project zal worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt in dit kader een anterieure overeenkomst gesloten.

⁷ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.4 Toelichting bestemming

In dit bestemmingsplan komen twee hoofdbestemmingen voor, namelijk 'Groen' en 'Wonen', alsmede twee dubbelbestemmingen, namelijk 'Leiding - Riool' en 'Waarde - Archeologie 4'. In deze paragraaf worden deze bestemmingen nader toegelicht. Ook wordt ingegaan op de parkeerregeling.

Groen

De bestemming 'Groen' wordt opgenomen voor de gronden achter de woonbestemming. Deze gronden worden niet verkaveld, maar worden ingericht ten behoeve van natuur. Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat de gronden moeten worden ingericht en ingericht moeten blijven zoals in het inrichtingsplan is aangegeven.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd en als gevolg van de aanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan in het plangebied. Per bouwvlak geldt dat ten hoogste één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan. Daarnaast is de maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, aan-, uitbouwen en bijgebouwen, kleine hobbyruimten en zwembaden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aanduidingen te verwijderen.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten hoeve van het realiseren van de landschappelijke inpassing.

Leiding - Riool

De bestemming 'Leiding - Riool' is van toepassing op de bestaande rioolleiding die door het plangebied loopt. De regeling beoogt deze bestaande leiding te beschermen.

Waarde - Archeologie 4

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is van toepassing op gebieden met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' toegekend. In deze bestemming is bepaald dat de betreffende gronden naast de onderliggende enkelbestemming(en) tevens zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bescherming is vervolgens uitgewerkt in een regeling voor het bouwen en een omgevingsvergunningplicht voor werken, werkzaamheden en het slopen. Ter plaatse van de bestemming geldt dat bodemingrepen van 500 m² en 0,5 m onder maaiveld zondermeer zijn toegestaan.

Parkeerregeling

De regeling voor parkeren is opgenomen in de algemene regels. In de regels is een flexibele regeling opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 'Voldoende' betekent in dit geval dat tenminste voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals neergelegd in de Nota parkeernormen 2015. De regeling voorziet daarnaast in een afwijkingsbevoegdheid om enige flexibiliteit te bieden. Als een bepaalde ontwikkeling op grond van de parkeernormen niet mogelijk is, maar er zijn redenen om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld omdat sprake is van onbillijkheid, dan kan gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid. Dit moet dan wel zijn vastgelegd in een collegebesluit. Tot slot geldt dat indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, er rekening gehouden wordt met deze wijziging.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat de benaming van het voorliggende bestemmingsplan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 *Dialogoog met de omgeving*

De functiewijziging en de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maken zijn voorgelegd aan omwonenden. Er zijn twee bijeenkomsten geweest. Tijdens deze bijeenkomsten waren de genodigden positief en werden er enkel vragen gesteld ter verduidelijking. Tijdens het gesprek hebben omwonenden geen bezwaren geuit tegen de voornemens. In bijlage 7 en 8 zijn de verslagen van de bijeenkomsten opgenomen.

7.1.2 *Vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg 3.1.1 Besluit omgevingsrecht is het bestemmingsplan op 6 mei 2019 voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap De Dommel. In de bijlage 6 'nota vooroverleg' is de beoordeling van de instanties en de reactie van de gemeente opgenomen. Het bestemmingsplan is op verzoek van beide instanties of kleine onderdelen aangepast. Door de aanpassingen kan zowel de Provincie als het Waterschap instemmen met voorliggende bestemmingsplan.

7.1.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat 11, Best' heeft met ingang van 26 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen, welke is verwerkt in de Nota zienswijzen⁸ die als bijlage bij voorliggende toelichting is toegevoegd. In de Nota is de zienswijze van antwoord voorzien. Tevens zijn de benodigde aanpassingen doorgevoerd in voorliggend plan.

⁸ Gemeente Best (2019). Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Broekstraat 11, Best' en de beleidsregel 'Welstandscriteria Broekstraat 11'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. De economische uitvoerbaarheid kan derhalve geacht te zijn aangetoond. Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet bepaald worden of een exploitatieplan als vastgesteld moet worden. Met de initiatiefnemer is een anterieure/exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tevens planschade opgenomen. In voorliggende situatie zijn de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.