

Bestemmingsplan

Ceder 5, Best

Gemeente Best

Datum: 6 november 2017
Projectnummer: 170150
ID: NL.IMRO.0753.bpCeder5Best-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Geluid	17
4.2	Bodem	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Water	23
4.7	Flora en fauna	26
4.8	Archeologie	27
4.9	Cultuurhistorie	29
4.10	Verkeer en parkeren	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Algemene toelichting op de verbeelding	31
5.3	Algemene toelichting op de regels	31
5.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	31
6	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Procedure	34
7.1	Vooroverleg	34
7.2	Zienswijzen	34

Bijlagen

- Bijlage 1: Quick scan natuur
- Bijlage 2: Nota Vooroverleg en Inspraak

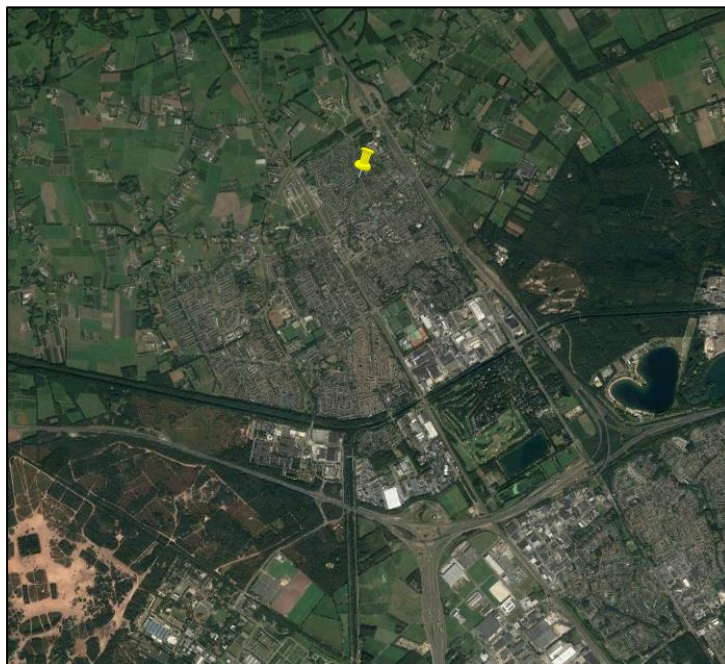
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Salderes 2010' is op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Best, Sectie H, nummer 3976, gelegen aan de Ceder 5 abusievelijk het bouwvlak wegbestemd. Middels een partiële bestemmingsplanherziening zal het bouwvlak juridisch-planologisch opnieuw worden geregeld. Voorliggend document voorziet in deze partiële bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Best behorende bij de gemeente Best in de provincie Noord-Brabant. Binnen Best ligt het plangebied in de wijk Salderes, op de hoek van de straten Salderes en Ceder. Zoals eerder gesteld gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Best, Sectie H, nummer 3976. Op de navolgende afbeeldingen zijn 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.



Ligging plangebied binnen de kern Best (Bron: Google Earth).



Het plangebied (globaal blauw omlijnd) bij benadering (Bron: Gemeente Best).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Salderes 2010'. Dit plan is op 12 juli 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Best vastgesteld en kent sinds 12 december 2010 een onherroepelijke status. Het bestemmingsplan 'Salderes 2010' voorziet ter plaatse in de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de bouwaanduiding bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Wonen' is het bouwen van een woning enkel mogelijk binnen een bouwvlak. Navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Salderes 2010' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Salderes 2010' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Gemeente Best).

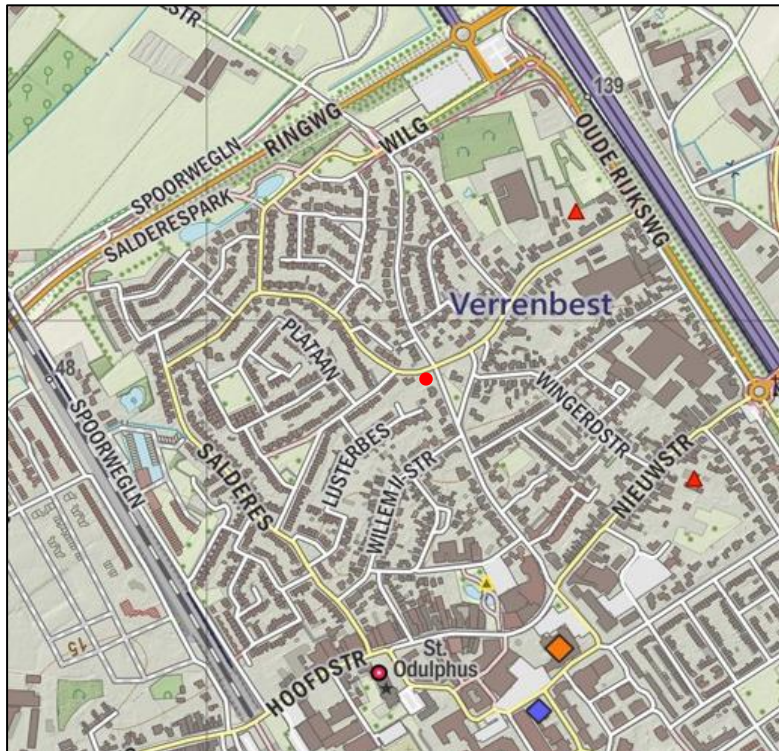
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk behandelt de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de wijk 'Salderes' te Best. Met de aanleg van deze wijk is in 1984 begonnen. Voor 1984 was in de wijk verspreide agrarische bebouwing aanwezig. Deze bebouwing was voornamelijk gesitueerd aan de Oranjestraat. Ook was een groot deel van Salderes vroeger in gebruik door het bedrijf IBC. Echter voorafgaand aan de bouw van de wijk is dit bedrijf verplaatst en de bodem gesaneerd. De rest van het gebied was nagenoeg onbebouwd en in gebruik als bouwland. Een groot deel van de vroegere agrarische bebouwing is bewaard gebleven en heeft momenteel een woonbestemming gekregen. Verder is Salderes in de vorm van een planmatige woonwijk opgezet. De wijk bestaat uit twee woonbuurten: de buurt Salderes ten westen van de Oranjestraat en de buurt Verrenbest in het oostelijk deel van het plangebied. Ondanks dit onderscheid in naamgeving vormt de wijk Salderes ruimtelijk gezien één geheel. Navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie van de wijk Salderes.



Topografische kaart ruimtelijke situatie Salderes met daarop het plangebied aangegeven als rode stip (Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de straten Salderes en Ceder. De Ceder is een doodlopende straat met enkele (vrijstaande) woningen en een speeltuin. Net zoals de Ceder geldt dat ook de Salderes een woonstraat is met een groene uitstraling. Het plangebied is momenteel onbebouwd en groen ingericht met een haag en bomen. Navolgende afbeeldingen laten het plangebied bij benadering zien en geven een impressie van de huidige inrichting.



Het plangebied bij benadering globaal rood omcirkeld (Bron: Google Earth).



Huidige inrichting plangebied (Bron: SAB).



Uitsnede plankaart voorheen geldend bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld (Bron: Gemeente Best).

2.2 Toekomstige situatie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Salderes 2010' is abusievelijk het bouwvlak ter plaatse van het plangebied verwijderd. Gelet op het feit dat de eigenaar in het verleden het recht heeft gekregen om ter plaatse een woning te bouwen, wordt met onderhavig bestemmingsplan dit recht opnieuw juridisch-planologisch geregeld middels het aanwijzen van een bouwvlak ter plaatse. Gezien het feit dat het een open kavel in een bestaande woonwijk betreft, is het terugbrengen van de mogelijkheid om ter plaatse een woning te ontwikkelen ook een logische en ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling. Tevens zal geregeld worden dat enkel de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk is met een kap, een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en is 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 een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, 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 aan de hand van de drie opeenvolgende stappen (treden) van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 één nieuwbouwwoning niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro¹. Onderhavig plan, dat juridisch-planologisch voorziet in de mogelijkheid 1 woning 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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;

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d.14 januari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:156).

- 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.

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:

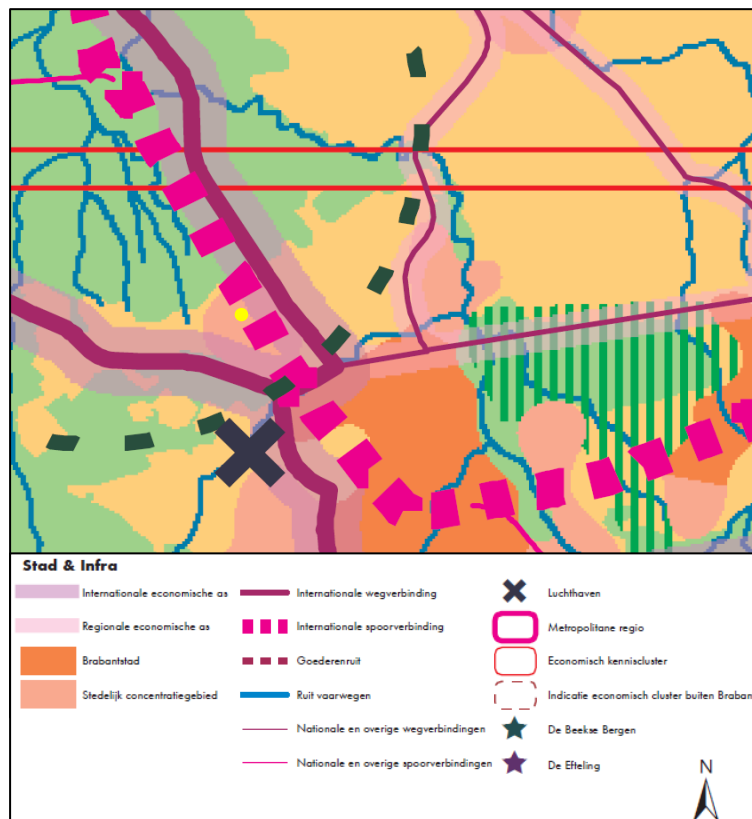
- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: 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.

De Structuurvisie heeft het plangebied aangewezen als '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. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen mogelijk. 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 afbeelding is een

uitsnede van de Structuurvisiekaart weergegeven met daarop het plangebied aange-
wezen (gele stip).



Uitsnede van de kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 met aanduiding plangebied (gele stip) (Bron: Provincie Noord-Brabant).

Toetsing

Vorgenomen plan maakt de realisatie van 1 woning mogelijk. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die past binnen de doelstellingen van het stedelijk concentratiegebied. De structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.2 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.

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.



Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding besluitgebied (pijltes) (Bron: Provincie Noord-Brabant).

Op de kaart van de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' wordt getypeerd. De provincie regelt dat in hoofdbeginsel stedelijke ontwikkelingen enkel in het bestaand stedelijk gebied mogelijk zijn. In het geval van de nieuwbouw van woningen geldt dat de provincie verwacht dat in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan wordt op de wijze waarop het plan past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg (artikel 4 Verordening ruimte).

Toetsing

Vorgenomen plan maakt de realisatie van 1 woning mogelijk. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die past binnen de doelstellingen van het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken. De verordening vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013)

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 Be-

stuursconvenant 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 stedelijk gebied vastgesteld. In tijd gezien zal in het 1^e kwartaal 2017 hierover besluitvorming plaatsvinden. Duidelijk is wel dat woningen die gerealiseerd gaan worden recht dienen te doen aan de veranderende woonbehoefte.

Toetsing

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van 1 woning binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de taakstelling die de gemeente Best in regionaal verband heeft op het gebied van woningbouw.

Conclusie

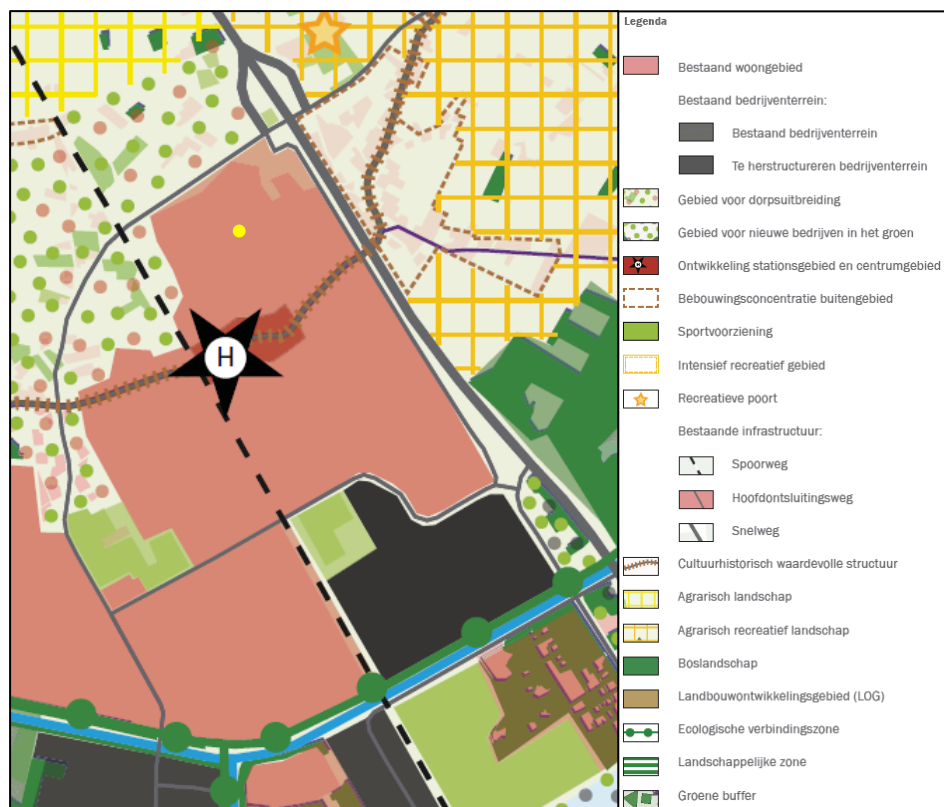
Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Het plangebied is binnen de structuurvisie aangewezen als 'bestaand woongebied'. In de nieuwe ruimtevraag voor het wonen speelt de bebouwde kom van Best een belangrijke rol. Herstructurering en intensivering zijn in beginsel in het gehele bestaand woongebied mogelijk. Belangrijk daarbij is om aan te sluiten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het woongebied waarbinnen de ontwikkeling zich afspeelt. De structuren en duidelijke variatie van de verschillende buurten en wijken dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwbouw moet daarom in maat en schaal passen in de omgeving. Gelet op het dorpse karakter van Best ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Gestapelde woningen van beperkte omvang kunnen, mits passend in de stedenbouwkundige structuur, binnen het bestaand woongebied worden gerealiseerd.



Het plangebied (gele stip) aangewezen als bestaand woongebied in de Structuurvisie Best 2030 (Bron: Gemeente Best).

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de mogelijk tot het realiseren van 1 woning binnen bestaand woongebied. Bij het opstellen van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving van het plangebied zodat de woning qua maat en schaal past in de omgeving. Zo geldt dat er plaats is van het bouwvlak enkel de ontwikkeling van een vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter is toegestaan. Zo sluit het plan qua maat en schaal bij de reeds aanwezige woningen aan de Ceder. Daarmee staat onderhavig plan de doelstellingen van de structuurvisie niet in de weg.

Bovendien is hier sprake van het opnieuw opnemen van een per abuis wegbestemd bouwvlak. In een eerder stadium is reeds beoordeeld dat er hier sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling. Onder de huidige omstandigheden zijn er geen redenen hiervan af te wijken.

3.4.2 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.

Het 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 (PM₁₀; PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) onder de wettelijke norm blijft;
- luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen, 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.

Toetsing

Onderhavig plan wordt in paragraaf 4.3 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 onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Daarmee vormt het aspect lucht geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

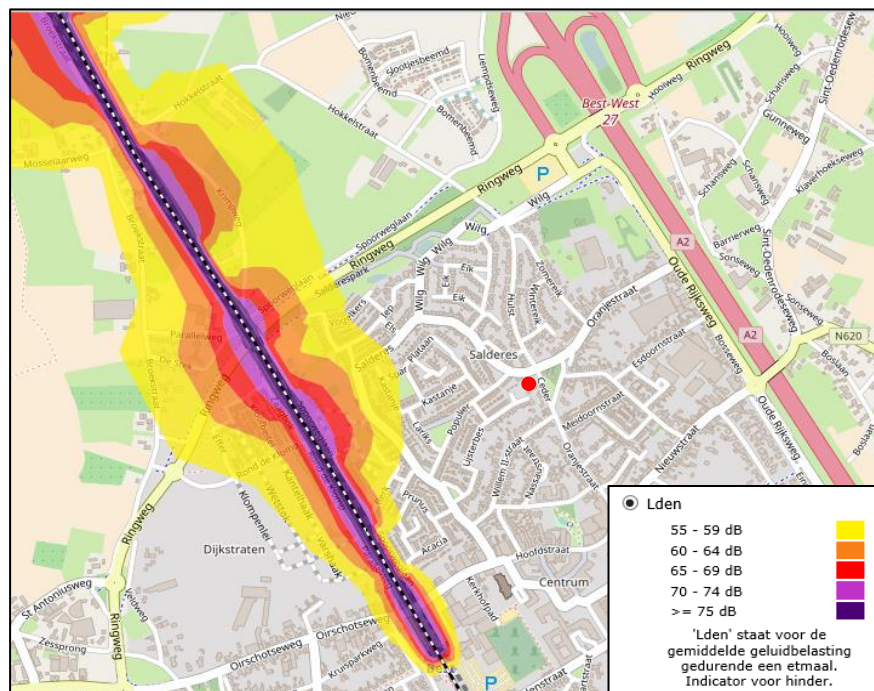
4.1 Geluid

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.

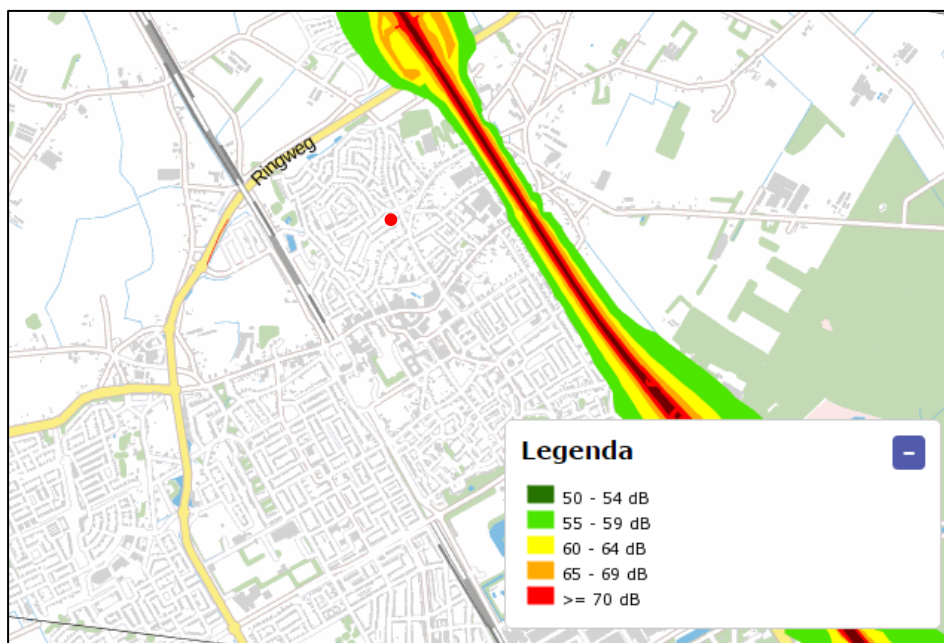
Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Nabij het plangebied bevindt zich de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Om de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijn in kaart te brengen is gebruik gemaakt van de geluidkaart die inzicht geeft in het geluid vanwege spoorverkeer. Raadpleging van de geluidkaart heeft uitgewezen dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wat betreft spoorweglawaai. Navolgende afbeelding is een uitsnede van deze geluidkaart met daarop het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede geluidkaart met daarop de geluidbelasting vanwege het spoorverkeer van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven met daarop het plangebied globaal weergegeven (rode stip) (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Daarnaast geldt dat de Rijksweg A2 nabij het plangebied ligt. Om de geluidbelasting van de Rijksweg inzichtelijk te krijgen is hiervoor gebruik gemaakt van de geluidcontourenkaart. De geluidcontourenkaart geeft inzicht in de geluidsituatie rondom snelwegen. Raadpleging van deze kaart heeft uitgewezen dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van de A2. Navolgende afbeelding is een uitsnede van de geluidcontourenkaart met daarop het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede geluidcontourenkaart met daarop de geluidbelasting vanwege de A2 met daarop het plangebied globaal weergegeven (rode stip) (Bron: Rijkswaterstaat).

Tenslotte is geconstateerd dat de wegen rondom het plangebied een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur hebben en daarmee volgens de Wgh zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek. Het betreffen rustige woonstraten met uitsluitend bestemmingsverkeer. Daarmee geldt de verwachting dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Conclusie

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

4.2 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

Onderhavig plan voorziet enkel in het toevoegen van een bouwvlak in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is reeds sprake van een woonbestemming. De haalbaarheid voor wat betreft het aspect bodem is in het verleden reeds aangetoond.

In de tussenliggende periode hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die de kwaliteit van de bodem en het grondwater hebben kunnen doen aantasten. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 1 vrijstaande koopwoning. Raadpleging van de NIBM-tool (versie 2016) heeft uitgewezen dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het plangebied behoort tot 'schil centrum' in een 'matig stedelijk' gebied (conform CBS-gegevens). Op basis van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van CROW geldt dan een maximale verkeersgeneratie van 8,4 per etmaal. Navolgend wordt het resultaat van de NIBM-tool gepresenteerd.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand in meters
Tandartsenpraktijk Oranjestraat	Oranje-straat 55	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10
Verpleging en verzorging	Oranje-straat 75	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10
Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf	Oranje-straat 89	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: algemeen	100
Groothandel bouwmaterialen	Oranje-straat 100	Grth in hout en bouwmaterialen: algemeen: b.o. >2000 m ²	50
Garagebedrijf	Oranje-straat 95	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30
Bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2	Esdoorn-straat 22B	n.v.t.	30

De tandartsenpraktijk aan de Oranjestraat ligt op meer dan 10 meter afstand van het plangebied. Daarmee voldoet het aan de VNG-richtafstanden. Voor alle overige bedrijven geldt dat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

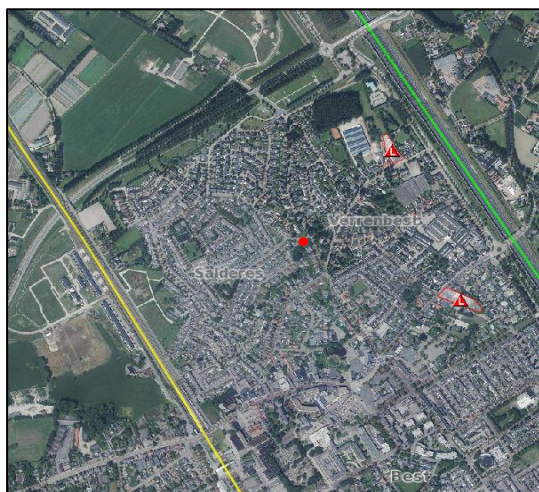
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de nabijheid van het plangebied 4 risicobronnen aanwezig zijn. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



*Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het globaal plangebied weergegeven (rode stip)
(Bron: www.risicokaart.nl).*

Zowel aan de Oranjestraat 93 als aan de Nieuwstraat 62 is een LPG-tankstation gevestigd. Uit de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat zowel de PR-contour als het invloedsgebied niet reiken tot aan het plangebied. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen vormen beide risicobronnen dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Daarnaast geldt dat over de Rijksweg A2 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de weg onderdeel uitmaakt van het Basisnet Weg. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de weg. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes ligt het plangebied daarmee niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied van deze risicobron en vormt het geen belemmering voor onderhavig plan.

Tenslotte toont de provinciale risicokaart aan dat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Conform het Basisnet Spoor ligt het plangebied niet binnen de PR-contour van de spoorlijn. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de risicobron. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorweg ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Gelet op het feit dat het plangebied in geval van een calamiteit goed te bereiken is voor hulpdiensten, er voldoende vluchtwegen zijn om verder van de spoorlijn te komen en er voldoende gebouwen in de omgeving aanwezig zijn om in te schuilen in geval van een BLEVE, is de verwachting gerechtvaardigd dat de risicobron geen belemmering vormt voor het plan.

Conclusie

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

4.6 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 beschik-

baar 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 dijkkringen, 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. De woning zal, conform de regels van het waterschap, worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Het omliggende gebied rondom het plangebied bestaat uit een bestaande woonwijk. Dit betekent dat met de ontwikkeling van het plangebied aan de bestaande waterhuishoudkundige situatie op wijkschaal niets zal veranderen. In de nabije toekomst zal in de wijk 'Salderes' wel een afwateringsstructuur worden aangelegd welke afgekoppeld hemelwater zal afvoeren. 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 woning zal leiden tot een beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie, maar het effect op de watersituatie in de wijk - in zijn geheel- zal praktisch nihil zijn.

Conclusie

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

4.7 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In maart 2017 is door SAB een quick scan natuur² uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand van dit gebied tot het plangebied is het niet te verwachten dat de ontwikkeling van een woonbestemming een negatief effect

² SAB (2017). Quick scan natuur. Best, Ceder 5. Gemeente Best. Projectnummer: 170150. 9 maart 2017.

op de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten in dit gebied zal hebben. Een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Ook blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ganzenfoeragegebied ligt. De ligging van deze gebieden vormt daarom geen beperking voor ontwikkelingen in het plangebied.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat er geen essentiële elementen van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied zijn te verwachten. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht en broedende vogels.

Houtopstanden

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.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

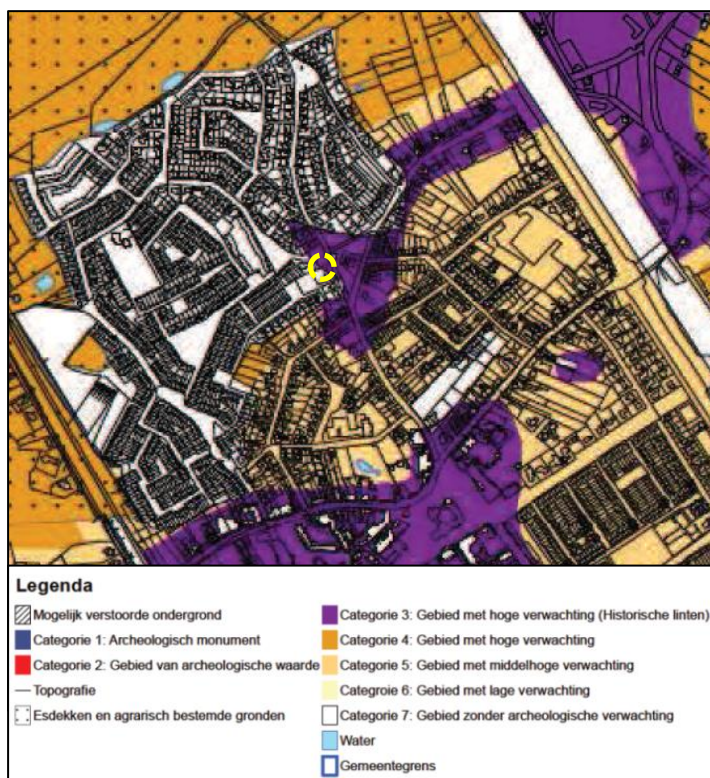
4.8 Archeologie

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.

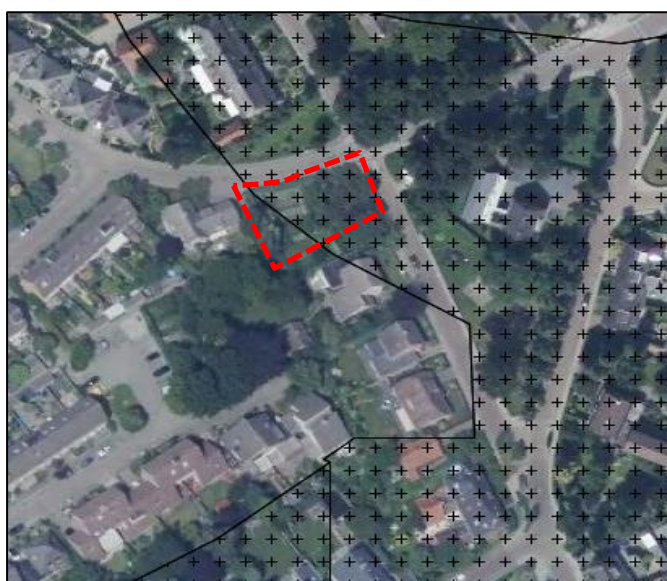
Toetsing

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 geel 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 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)' 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).

Dit 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 250 m², of;
- met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 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.

Indien het bouwplan niet aan bovengenoemde voorwaarden kan voldoen, kan het college van Burgemeester en Wethouders middels het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Gelet op het feit dat er momenteel nog geen concreet bouwplan voor het plangebied bestaat, is de archeologische dubbelbestemming uit het paraplubestemmingsplan in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Zodra sprake is van een concreet bouwplan dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen het aspect archeologie nader onderzocht te zijn.

Conclusie

Gelet op het feit dat in het kader van de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen het aspect archeologie nader onderzocht dient te worden, wordt gesteld dat het aspect archeologie voldoende is geborgd en het verder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt het plangebied niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich echter wel een monumentale langgevelboerderij uit de 19^{de} eeuw (Hulst 1-3-5). Gelet op het feit dat er tussen de

monumentale boerderij en het plangebied nog een groenstrook en een openbare weg aanwezig zijn, is een eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden niet te verwachten.

Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW³ 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 weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 1 vrijstaande koopwoning. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van het centrum ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'schil centrum' 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 8,4 extra verkeersbewegingen per etmaal zullen ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Ceder.

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 'Schil-/Overloopgebied' een parkeernorm van 1,7 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 bijvoorbeeld een dubbele oprit zonder garage voorzien worden in de parkeerbehoefte. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied. In het kader van de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen zal het aspect parkeren nader onderzocht worden.

Conclusie

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

³ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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 gebruiks- en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan komen twee bestemming voor, namelijk 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 3'. In deze paragraaf worden deze bestemmingen nader toegelicht. Ook wordt ingegaan op de parkeerregeling.

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.

Waarde - Archeologie 3

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is van toepassing op gebieden met een hoge archeologische verwachting en/of een historische kern. 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 250 m² en 0,3 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 en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel 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.

6 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggend bestemmingplan zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden via het heffen van leges terugverdiend. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Ceder 5, Best” is aangemeld en voorgelegd aan diverse overleginstanties in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Na aanleiding van de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan aangepast. De Nota Vooroverleg en Inspraak is als bijlage toegevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Ceder 5, Best” heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.