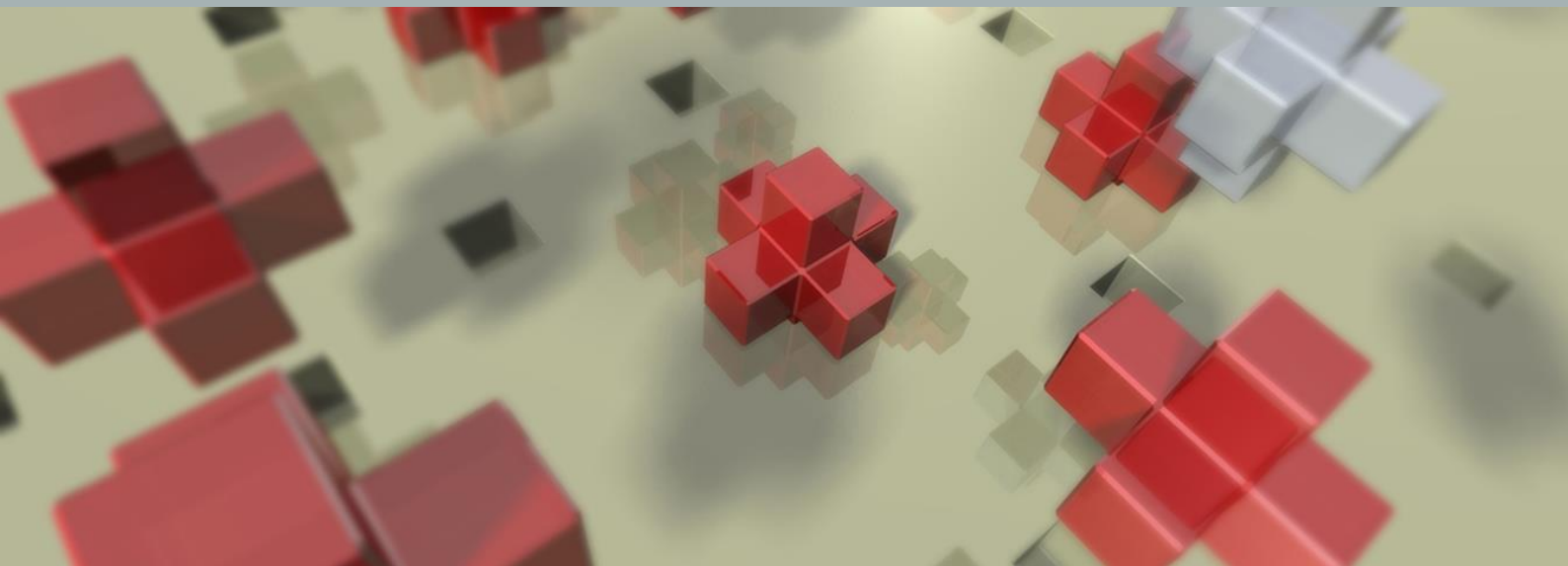


Bestemmingsplan J.P. Coenstraat ongenummerd

Gemeente Best

Vastgesteld



Bestemmingsplan J.P. Coenstraat ongenummerd

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02077_6
Datum:	8 april 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Best
Projectteam BRO:	CVe, TAU
Concept:	augustus 2019, maart 2020
Concept ontwerp	augustus 2021
Ontwerp:	oktober 2021, november 2021
Vastgesteld:	7 maart 2022
Trefwoorden:	14 woningen, nieuwbouw, Best
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling en beeldkwaliteit	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEUASPECTEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Bodem	16
4.3 Akoestiek	17
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Geurhinder	18
4.6 Bedrijven en milieuzonering	19
4.7 M.e.r.-plicht	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Verkeer en parkeren	23
4.10 Cultuurhistorie & Archeologie	24
4.10.1 Cultuurhistorie	24
4.10.2 Archeologie	24
4.11 Flora en fauna	25
4.12 Water	27
4.13 Luchtvaart	29

5. WIJZE VAN BESTEMMEN	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Systematiek	33
5.2.1 Inleidende regels	33
5.2.2 Bestemmingsregels	34
5.2.3 Beschrijving van de bestemmingen	34
5.2.4 Algemene regels	35
5.2.5 Overgangs- en slotregels	36

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	37
6.1 Exploitatie	37
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	37
6.2.1 Inleiding	37
6.2.2 Overleg	37
6.2.3 Inspraak en omgevingsdialoog	38
6.2.4 Kennisgeving voorbereiding	38
6.2.5 Tervisielegging en zienswijzen	38
6.2.6 Vaststelling	38

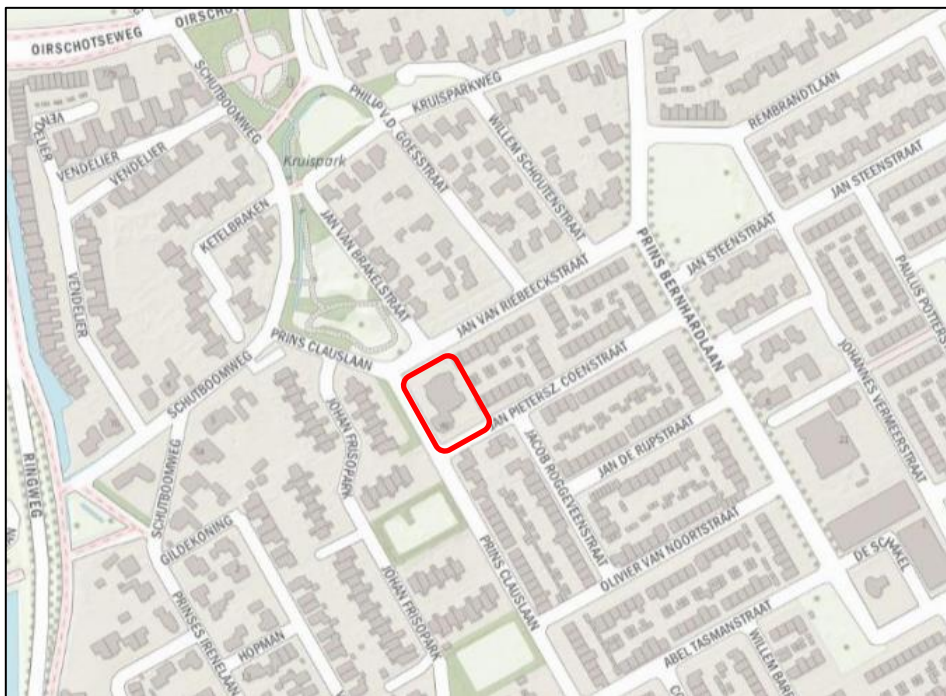
SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 2: Externe veiligheid
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Verkeersgeneratie en parkeren
- Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Endoscopisch onderzoek
- Bijlage 12: Selectieadvies archeologie
- Bijlage 13: Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 14: Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het adres Jan Pieterszoon Coenstraat 40 heeft tot begin 2021 een gebouw met voormalige maatschappelijke-functie, muziekschool, gestaan. Recent is de bebouwing gesloopt. 'De gemeente is voornemens hier maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk te maken. In het huidige bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor maatschappelijke functies. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Tevens gelden er restricties wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage waar in de beoogde situatie niet aan zal worden voldaan. Om het voorgenomen plan realiseerbaar te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met deze herziening wordt de bestemming gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en komt er een aanduiding voor het maximaal toe te voegen aantal woningen. Ook zal de huidige groot- en bouwhoogte gewijzigd worden naar een maatvoering die acceptabel is voor woningen.



Figuur 1: Ligging plangebied

Voorliggend document voorziet in de toelichting, behorend bij het bestemmingsplan. Hierin wordt aangetoond dat het initiatief in lijn is met de vigerende beleidskaders en geen negatieve impact heeft op de omgeving en vice versa.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jan Pieterszoon Coenstraat 40 in Best, kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummer 917. Het plangebied ligt in de woonwijk Naastenbest ten westen van het centrum van Best. In de omgeving zijn voornamelijk woningen te vinden.

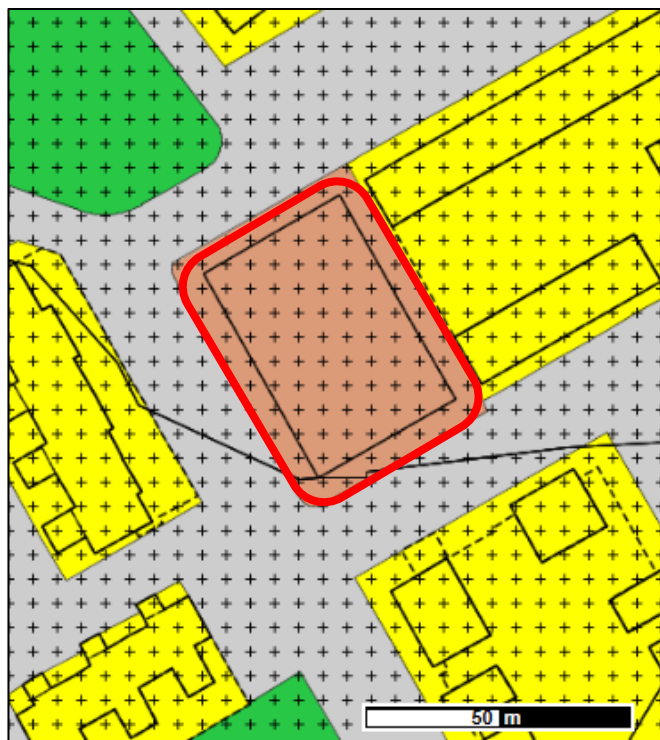
Op figuur 2 is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven. De exacte ligging volgt uit de verbeelding.



Figuur 2: (Globale) ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid' (19-03-2012) en 'Parkeernormen en Archeologie' (06-02-2017) de geldende juridisch-planologische kaders. In deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', is er een bouwvlak aangeduid en geldt een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouw- en goothoogte van 5 meter.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Gronden met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijk voorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Woonfuncties passen niet binnen deze bestemming. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn naast de hier voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van mogelijke archeologische waarden van de gronden.

Voorgenomen plan voorziet in het toevoegen van 14 woningen (woonfuncties). Dit is niet mogelijk binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan gewenst. Hierbij zal de bestemming gewijzigd worden van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Ook zal de gebruikte maatvoering hierbij aangepast worden. In het huidige bestemmingsplan geldt voor 'Wonen' dat aanvullend woningbouw slechts toegestaan is wanneer de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden' geldt (14.2.1, lid c). Deze regel zal bij de herziening komen te vervallen. Deze aanduiding zal in het bestemmingsplan worden opgenomen voor het plangebied.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Jan Pieterszoon Coenstraat in de wijk Naastenbest in Best. Naastenbest is een vrij groene wijk, enerzijds vanwege de ruimte die is gereserveerd voor openbaar groen; anderzijds vanwege de aanwezigheid van groen ingerichte voor- en zijtuinen bij de woningen. Het grootste deel van Naastenbest bestaat uit een structuur van rechthoekige woonblokken, die voornamelijk bestaan uit aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties komen halfvrijstaande woningen voor. De woningen zijn georiënteerd op lange, rechte straten. Binnen het stratenpatroon is sprake van een aantal stedenbouwkundige stempels, die steeds terugkomen binnen de wijk. De woningen hebben over het algemeen een hoogte van twee bouwlagen met kap. In de woonwijk Naastenbest overheerst de functie wonen, afgewisseld met maatschappelijke voorzieningen en een aantal andere niet-woonfuncties. Deze zijn met name te vinden in De Schakel, waar onder andere een medisch centrum en een cafetaria zijn gevestigd.

Het plangebied is tot begin 2021 bebouwd geweest. Het voormalige gebouw had van oorsprong een maatschappelijke functie als muziekschool. Vanaf het moment dat de muziekschool niet meer aanwezig was in het gebouw tijdelijk als anti-kraak bewoond geweest. Begin 2021 is de bebouwing gesloopt. Op dit moment ligt het terrein geheel braak.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling en beeldkwaliteit

Met dit bestemmingsplan worden in totaal 14 woningen mogelijk gemaakt in het plangebied. Een voorbeeld van de situering van dit maximale aantal is in figuur 2.1 weergegeven. Hierbij is gedacht aan een combinatie van woningen voor senioren onder en starters boven. Met op de binnenplaats ruimte voor circa 10 eigen parkeerplaatsen. Maximale goothoogte is 7meter en maximale bouwhoogte 10m. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met kap. Een plan met een minder programma en/of maatvoering en een andere opzet maakt dit bestemmingsplan eveneens mogelijk.

Beeldkwaliteit

In de omgeving van het plangebied in Naastenbest bevinden zich grondgebonden woningen met tuin in een groene setting. Meestal in de vorm van rijwoningen van twee lagen en een kap. Met name ten noorden van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een lage goot. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele tweekappers van eveneens twee lagen met kap. Naast het Kruispark zijn er diverse belangrijke groene lanen in Naastenbest.

Het plan dient qua uitstraling te passen in deze stedenbouwkundige context. Bovenwoningen worden wel toegelaten om de mogelijkheid te bieden twee doelgroepen onderdak te bieden: op de begane grond senioren en op de 1^e verdieping starters. Alhoewel de opties op het perceel tamelijk vrij worden gelaten is de context dit niet. De huidige voorgevelrooijnen van de rijwoningen aan de Jan van Riebeeckstraat en de Jan Pieterszoon Coenstraat mogen niet overschreden worden met bebouwing. Afstand van de achtertuinen tot aan de hoofdgebouwen dient tenminste 10 meter te bedragen. Het groen van het Kruispark loopt momenteel over in de Jan van Riebeeckstraat en de Prins Clauslaan. Dit groen mag niet aangetast worden, met de kanttekening dat er wel de volgende compensatie plaats

kan vinden: De bebouwing mag tot aan de voorgevelrooilijn van de Jan van Riebeeckstraat komen, maar daarvoor wordt de brede groenstrook aan de Prins Clauslaan doorgetrokken ten koste van de bebouwing op de hoek Jan Pieterszoon Coenstraat-Prins Clauslaan. Verder mogen de bestaande parkeerplaatsen van de oude muziekschool in de openbare ruimte gebruikt worden. De overige benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein plaats te vinden (het beleid van de vigerende parkeernota).

Het meest vanzelfsprekend lijkt een situatie te zijn van rijwoningen (senioren beneden en starters boven) aan de groenstrook van de Prins Clauslaan, waarbij het parkeren is georganiseerd tussen de bestaande woningen van de Jan van Riebeeckstraat / Jan Pieterszoon Coenstraat en de nieuwbouw. Het meest waarschijnlijke aantal is 6 seniorenwoningen en 6 starterswoningen hierboven. Onderzocht kan worden of de beukmaten bij de bovenwoningen anders kunnen worden om het aantal te optimaliseren. Meer als 14 woningen is in ieder geval niet wenselijk en mogelijk gegeven de bovenstaande context.

In bouwvolume is de gemaximaliseerde bouwopgave vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. Expliciet wordt hierbij vermeld dat het bouwplan eveneens vrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen kan betreffen. In dat geval kan waarschijnlijk volstaan worden met de bestaande parkeerplaatsen van de oude muziekschool. De aangegeven maatvoering is de maximale 'bouwenvolop'. Vrijstaand-geschakelde woningen met een goothoogte van 4m zijn bijvoorbeeld hierbij eveneens mogelijk.

De materialisatie van de bestaande woningen (vooral uit de jaren '80 van vorige eeuw) is bijna overal baksteen en dakpannen. De bakstenen zijn meestal licht van kleur en de dakpannen antraciet.

De hedendaagse transformatie naar duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie maakt dat er opnieuw nagedacht wordt over de materialisatie. Bovendien kan van nieuwbouw in een bestaande wijk een stimulerende uitstraling uitgaan. De locatie bevindt zich op een hoeklocatie dat in het oog springt vanuit meerdere straten. Met deze zaken in het achterhoofd is besloten om de materialisatie vrij te laten om op deze wijze de meest gunstige condities te scheppen voor het maken van een duurzaam gebouw, waarbij er maximaal gebruik gemaakt kan worden van materialen, die weinig CO₂ vragen en/of materialen die opnieuw gebruikt worden en/of herbruikbaar zijn. Bij de uitvraag richting potentiële ontwikkelaars zal dus het plan, dat de stedenbouwkundige condities respecteert en dat het meest circulair en duurzaam is een grote kans maken om tot uitvoering te komen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2. Dit artikel luidt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Het plan richt zich op de ontwikkeling van de voormalige muziekschool. Deze plek bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en is een inbreidingslocatie. Het plan bestaat uit 14 woningen. Het gaat om appartementen voor starters en senioren.

Behoefte

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

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

- de totale lokale behoefte voor de periode 2020-2040 bedraagt zo'n 2.400 woningen;
- er is grote behoefte aan goedkope en betaalbare, toegankelijke woningen voor kleinere huishoudens, zowel in het koop- als in het huursegment; de oorzaak hiervan ligt enerzijds in de woningmarkt en anderzijds in de demografische opbouw van onze gemeente (vergrijzing, huishoudensverdunding).

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plan voorziet in de realisatie van maximaal 14 goedkope en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op basis van de woonvisie én het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek kan gesteld worden dat er vraag is naar dergelijke woningen. Het plan staat vernoemd in de gemeentelijke woningbouwlijst en vormt dus één van de locaties waar de gemeente de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de 'Woonvisie Best'.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling van negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening. Het is een interim-omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk Gebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen en ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Voorliggende document voorziet in de onderbouwing dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Het betreft de realisatie van 14 woningen op een voormalig bebouwde locatie die in gebruik was als muziekschool. Een verouderd pand wordt hiermee omgezet naar woningen die gasloos en duurzaam worden gebouwd. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030

De gemeente Best heeft op 29 maart 2011 de structuurvisie 'Best 2030' opgesteld. Hiermee beoogt zij meerdere doelen te bereiken. Zo kan de structuurvisie gebruikt worden voor integrale visievorming voor de lange termijn, het bundelen van belangen, als toetsings- en inspiratiekader, basis voor bestemmingsplannen en als basis voor de uitvoering. Wat betreft wonen wil de gemeente inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Door inbreiding en uitbreiding worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. De gemeente Best heeft in de regio afgesproken om een deel van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. Dit komt neer op de realisatie van circa 1.500 woningen tussen 2020 en 2030. Hiervoor zijn uitbreidingslocaties beschikbaar, maar er zijn ook kansen voor inbreiding in het bestaande woongebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand woongebied. Dit gebied is geschikt voor inbreiding om in de woningbehoefte kunnen blijven voorzien. In principe zijn herstructurerings- en intensiveringsprocessen overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en variatie van de verschillende buurten en wijken dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. In hoofdstuk 2 is deze structuur en de manier hoe hierop aangesloten wordt reeds beschreven.

Voorgenomen plan betreft herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van een inbreidingslocatie. De nieuwbouwwoningen sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving. Tevens is er vraag naar een grotere woningvoorraad, onder andere door het opvangen van de Eindhovense woningbehoefte door de gemeente Best.

Woonvisie Best

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

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plan voorziet in de realisatie van maximaal 14 goedkope en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op basis van de woonvisie én het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek kan gesteld worden dat er vraag is naar dergelijke woningen. Het plan staat vernoemd in de gemeentelijke woningbouwlijst en vormt dus één van de locaties waar de gemeente de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de 'Woonvisie Best'.

Luchtkwaliteitsbeleid Best

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de

goede ruimtelijke ordening en dit komt dan ook tot uitdrukking in het gemeentelijke luchtkwaliteitsbeleid.

Het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Best is onder meer gestoeld op het landelijke Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en verankerd in de beleidsnota's:

- Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant (18 maart 2014);
- Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 (vastgesteld door B&W d.d. 15 september 2015).

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

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

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

In het 'Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020' geeft de gemeente – als vervolg op het Inventarisatierapport Luchtkwaliteit 2008 en Luchtkwaliteitsplan 2009 – verder invulling aan haar beleidsdoelstellingen. Daarnaast geeft het invulling aan het beleidsakkoord 2014-2018 en het Milieubeleidsplan dat de raad heeft vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma geeft een actueel beeld van regelgeving, beleid en getroffen maatregelen en geeft daarnaast een overzicht van de maatregelen voor de komende 5 jaar met een positieve bijdrage op de luchtkwaliteit en een gunstig effect op de gezondheid. Met het uitvoeringsprogramma wil de gemeente bereiken dat:

- De concentratie (ultra)fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) onder de wettelijke norm blijft;
- Luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infrastructuurontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- Kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen (i.c. drukke (snel)wegen);
- Door communicatie, voorlichting, acties en maatregelen de bijdrage van inwoners, bedrijven en gemeente aan een verbetering van de luchtkwaliteit toeneemt.

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

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

Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

Dit beleidsplan beschrijft de kaders en ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Best sluit aan bij de regionale ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De gemeente richt zich hierbij op het jaar 2030. Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een hogere ambitie dan de afspraak die door de VNG met het Rijk is gemaakt. De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

- 40% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2010;
- 100% van het energieverbruik in 2030 duurzaam opwekken.

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

1. Duurzaamheid in meerjarenonderhoudsplannen van gemeentelijke gebouwen;
2. Duurzame warmte uit biomassa voor de wijk Dijkstraten;
3. Prijsvraag energienulwoningen door lokale partijen;
4. Energiebesparing Openbare Verlichting;
5. Duurzame revitalisering bedrijventerreinen;
6. Infrastructuur Elektrisch vervoer.

Als concrete maatregelen om de doelstellingen te bewerkstelligen kunnen worden genoemd de randvoorwaarden voor woningbouw:

A) voor nieuwbouw:

- Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
- Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
- 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.

B) Voor bestaande bouw:

- 2% jaarlijkse energiebesparing in de bestaande bouw;
- Duurzaam beheer en renovatie van erfgoed.

Duurzaam gebruik van erfgoed wordt gestimuleerd. Door middel van het toepassen van onderzoeksmethoden om hergebruik en herbestemming van leegstaande historische gebouwen te bevorderen wordt de intrinsieke waarde en de economische waarde van de gebouwen vergroot. Om tijdig tegemoet te komen aan de doelstellingen die vanuit duurzaam bouwen aan de prestaties van bestaande gebouwen gesteld worden, zal de gemeente bij de herbestemming van historische gebouwen en complexen, een zogenaamde DuMo-toets (Duurzame monumentenzorg) uitvoeren. De gemeente Best gaat eigenaren van historische gebouwen op verschillende manieren stimuleren om met gebruik van slimme toepassingen deze gebouwen energievriendelijker te maken.

Ook ten aanzien van verkeer en vervoer heeft de gemeente zich een aantal doelstellingen gesteld:

- Stimuleren openbaar vervoer en fietsverkeer;
- Faciliteren duurzame verkeersinfrastructuur;
- Besparing en/of verduurzaming brandstoffen met 1% per jaar.

Naast de verantwoordelijkheid voor keuzes in de eigen organisatie en maatregelen op het gebied van woningbouw en verkeer en vervoer is de gemeente beheerder van de Openbare Ruimte. Duurzaam beheer en onderhoud is belangrijk voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte en schept mogelijkheden voor zowel energie- als materiaaltransitie. Een kenmerkend onderdeel van de openbare ruimte is het openbaar groen. Bij het onderhoud en beheer van parken, plantsoenen en bomen komt jaarlijks een grote hoeveelheid hout-, snoei- en bladafval vrij. Een deel hiervan is bijzonder geschikt voor energieopwekking en wordt daar momenteel ook voor gebruikt. Ook andere afvalstromen worden

zo duurzaam mogelijk verwerkt. Als randvoorwaarden voor de openbare ruimte kunnen worden genoemd:

- 40% opwekking en/of inkoop duurzame energie;
- 75% duurzaam inkopen; 100% vanaf 2015;
- Duurzaam beheer openbare ruimte;
- Toepassing energiezuinige Openbare Verlichting;
- Duurzame toepassing groenstromen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Met de beoogde bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' wordt een 'gevoeligere' functie gerealiseerd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Er is door Aeres Milieu BV een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden is juist gebleken. De gemeten concentraties in het grondwater zijn in tegenspraak met de vooraf opgestelde hypothese dat de locatie onverdacht is. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogd is met barium en naftaleen. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is gelet op de aangetroffen componenten en gemeten concentraties niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een zone met 30 km/uur-wegen en een akoestisch onderzoek is derhalve niet per se noodzakelijk. Desondanks is een dergelijk onderzoek toch gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Er is door Windmill Milieu Management en Advies een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Prins Bernhardlaan bedraagt ten hoogste 31 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd.

Goede ruimtelijke ordening (30 km/uur-wegen)

De geluidbelasting van alle beschouwde 30 km/uur-wegen voldoen aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatieve geluidbelasting

Conform de methode Miedema is de berekende gecumuleerde geluidbelasting is te beoordelen als 'redelijk' tot 'goed', daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vanwege de omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het woningbouwplan.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Toetsingskader

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen

kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Ook dient bij de realisatie van woningen gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Toetsing voor het aspect luchtkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk. Er kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie PM_{2,5} in minder dan 14µg/m³. De concentratie PM₁₀ is minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ bedraagt maximaal 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit en vice versa. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd.

De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

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

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Wanneer aan de afstanden worden voldaan is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten behandeld in paragraaf 4.5.

Doorwerking plangebied

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is te zien dat er in de omgeving van het plangebied weinig tot geen bedrijvigheid te vinden is. De bedrijvigheid die er te vinden is, is goed in te passen binnen woongebied. De enige vorm van bedrijvigheid met een relatief hoge milieucategorie zijn de sportvelden ten zuidwesten van het plangebied. Hiervoor geldt milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De sportvelden liggen op circa 300 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.7 M.e.r.-plicht

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 14 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is

de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Doorwerking plangebied

Er is door Windmill Milieu Management en Advies een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen vormen van risicovolle bedrijvigheid te vinden.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de A2, de A50 en het spoor. Deze liggen op respectievelijk 1,6, 2 en 0,5 kilometer. Het plangebied ligt binnen de hiervoor geldende risicocontour van 4 kilometer. Derhalve dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op circa 2.300 meter van de rijksweg A58 en op circa 3.000 meter van de provinciale weg N2 en rijksweg A2. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze wegen.

De rijkswegen A2 en A50 vormen geen aandachtspunt voor het plangebied. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de rijksweg A58 en de provinciale weg N2 dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Het plangebied is op circa 580 meter afstand van de tunnelmond van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven aansl. gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet. Gezien de ruimtelijke scheiding vormt het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen voor het plangebied. Wel blijkt het plan binnen het invloedsgebied van toxische gassen te liggen, waardoor de risico's

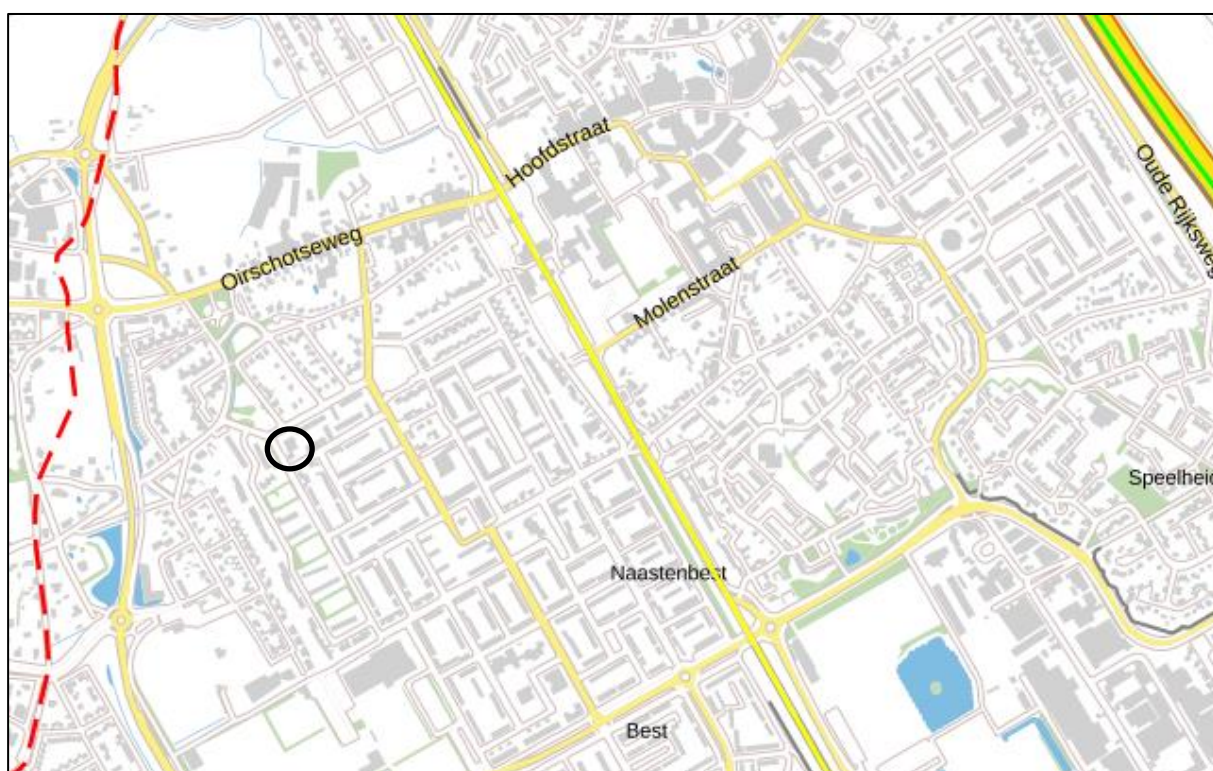
als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn meegenomen moeten worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Op circa 370 meter ten westen van het plangebied ligt een DPO-leiding. Gezien de grote afstand tot het plangebied is deze buisleiding niet relevant voor het aspect externe veiligheid.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart, plangebied binnen zwarte cirkel

Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijding en beperking van de omvang van de ramp

Voor de bestrijdbaarheid is het van belang het (de) relevante scenario('s) te onderscheiden. Gezien de afstand van het plangebied tot de A58 en het spoor is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario.

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ont-

staan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

In het geval van een ramp met gevaarlijke stoffen op de A2, A50 en/of het spoor, kunnen hulpdiensten relatief snel ter plaatse zijn. Derhalve kan de ramp snel bestreden en beperkt worden.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

De beoogde woningen bieden voldoende mogelijkheden om te schuilen. Tevens zullen de woningen voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen. Daarmee wordt verwacht dat de woningen ook voldoende bescherming bieden tegen de ramp.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de ramp voldoende bestreden en beperkt kan worden en de nieuwbouw goede bescherming biedt tegen een mogelijke ramp met toxische stoffen.

4.9 Verkeer en parkeren

Om de effecten van een plan op de verkeerssituatie ter plaatse te bepalen wordt gekeken naar de verkeersgeneratie. Deze kan worden ingeschat op basis van kencijfers uit de meest recente CROW-publicatie (381). In de CROW is beschreven dat de maximale verkeersgeneratie van een woning, midden/goedkoop (gelegen in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied') neerkomt op 4 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per woning. In dit geval zal het plan dus zorgen voor maximaal 56 mvt/etmaal. De omliggende wegen kunnen het extra verkeer gemakkelijk verwerken. Het plan zorgt niet voor meer verkeersdruk of voor onveilige verkeerssituaties.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de nieuwe Nota parkeernormen, vastgesteld op 13 december 2021 door de gemeente Best en die is verwerkt in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Archeologie'.

Doorwerking plangebied

In het plan zijn 14 woningen (appartementen < 70 m²) met een parkeernorm van 1,4. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 19,6 parkeerplaatsen. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Er is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen. Op eigen terrein (binnenplaats) is plaats voor circa 10 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 11 parkeerplaatsen aan de Jan Pieterszoon Coenstraat beschikbaar. Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.10.1 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in De Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast heeft het een relatief beperkte omvang. Hierdoor zal het geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarden van De Kempen.

4.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Best (2015) en volgens het bestemmingsplan Parkeernormen en archeologie (2017) grotendeels in een zone met de Categorie 3: gebieden met hoge verwachting (historische kern). Een klein zuidwestelijk deel ligt binnen een zone met de Categorie 4: gebieden met hoge verwachting met esdek. De hoogste verwachtingszone is leidend. Voor de categorie 3 geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m² en met een diepte vanaf 30 cm –mv.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling betreft een ingreep groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is door Aeres Milieu BV een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het noordwestelijk deel van het plangebied deels verrommeld en deels afgetopt is, waarbij de oorspronkelijke bodem niet meer is aangetroffen. De overgang van de Ap-horizont naar de C-horizont is in boring 3 scherp en is slechts 10 cm dik. Op basis hiervan wordt de archeologische verwachting voor alle perioden (laat-paleolithicum tot nieuwe tijd) bijgesteld naar laag. In het zuidoostelijk deel van het plangebied is de natuurlijke ondergrond ten dele nog intact. Er werd nog een B en BC-horizont aangetroffen. Een deel van de natuurlijke bodem is niet meer aanwezig (opgenomen in de bovengrond bij bewerking van het land) maar dieper ingegraven sporen kunnen zeker nog worden aangetroffen.

De in het bureauonderzoek opgestelde (middel-) hoge archeologische verwachting blijft voor dit deel van het plangebied gehandhaafd. Echter kan aan de hand van de beschikbare gegevens over de funderingen van de huidige bebouwing worden gesteld dat deze een dusdanige verstoring tot gevolg hebben gehad dat er geen resten meer ter plaatse hoeven te worden verwacht. Hierdoor blijft er een zeer beperkte zone over (vermoedelijk rond de 150 m²) die op basis van ervaring, inhoudelijk weinig zal toevoegen aan het huidige kennis niveau. Ondanks het behouden van de archeologische verwachting voor deze zone wordt geadviseerd geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor het noordwestelijk deel van het plangebied wordt om eerder genoemde redenen geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Best) door middel van een selectieadvies. Het selectieadvies is opgenomen in de bijlagen. Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat de kans op archeologische waardevolle resten grotendeels laag is; alleen voor het zuidwestelijke deel buiten de bestaande bebouwing, geldt nog een middelhoge archeologische verwachting. Hoewel niet volledig uitgesloten kan worden dat er archeologische resten verstoord gaan worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, is de kans hierop erg klein. Derhalve wordt geadviseerd om geen professioneel archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Inmiddels heeft sloop van het gebouw plaatsgevonden waarbij waarnemingen gedaan zijn door vrijwilligers van de heemkundekring. Daarbij zijn geen archeologische vondsten ontdekt. Het plangebied is vrijgeven voor verdere ontwikkeling, het selectiebesluit van het College van Burgemeester en wethouders is als bijlage bijgevoegd.

4.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In deze paragraaf wordt een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de sloop van reeds aanwezige bebouwing en het realiseren van zeven nieuwbouwwoningen. In de huidige bebouwing zijn mogelijk beschermde diersoorten te vinden. Tevens kan de ontwikkeling invloed hebben op omliggende beschermde natuurgebieden.

Er is door BRO een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) gedaan voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	Er blijft voldoende groen aanwezig
	Vliegroutes	Ja	Nee	-	
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 8 km	Nee	-	Geen externe versturende factoren
Natuurnetwerk Nederland	ca. 1,4 km	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Conclusie

Soortbescherming

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

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen heeft hieromtrent uitsluitend gegeven. De muziekschool is ondertussen gesloopt. Voorafgaand aan de sloop is door Miecon onderzocht of het gebouw gebruikt wordt door vleermuizen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het gebouw was niet in gebruik door vleermuizen. De sloop kon zonder verdere gevolgen voor vleermuizen worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Voor het verwijderen van nest- en verblijfplaatsen dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Brabant Noord;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van enkele woningen betreft, is een toename aan verkeersbewegingen te verwachten. Het gebouw was echter gasgestookt, met een laag energielabel. De toekomstige woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Hierdoor is, in combinatie met de geruime afstand, een netto toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. Er is een aerius-berekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) wordt niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

4.12 Water

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

Er is door Aeres Milieu BV een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Beleidskader

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel hanteert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie.

De doelen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Het Water- en rioleringsplan 2016-2020 van de gemeente Best is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij planontwikkelingen.

Onderzoek

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak licht af. Hiervoor is geen compenserende voorziening benodigd. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Al de neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn.

In onderstaande tabel is een overzicht van de (toekomstige) verharde oppervlaktes weergegeven. Hierbij is voor de tuinen uitgegaan van een maximale verhardingsgraad van 90%.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, circa	625	420
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	tegels 390 parkeren 170	tuin en pad 570 parkeren 170
Onverharde oppervlakte, circa	792	817
Totaal verhard oppervlak	1.185	1.160

Tabel 1: Toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied (Bron: Onderbouwing wateraspect, Aeres Milieu)

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak licht af. Hiervoor is geen compenserende voorziening benodigd.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd te worden dat op het gemeentelijk stelsel aangesloten wordt. Hiermee wordt reeds ingespeeld op de toekomstige scheiding van de rioolstelsels binnen Best en ten tijde kan dan eenvoudig afgekoppeld worden. Ter plaatse zijn weinig aanvullende mogelijkheden tot beperking van de hemelwaterhoeveelheid of stroomsnelheid realiseerbaar. Hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling kan overwogen worden maar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet geadviseerd. Omdat infiltratie ter plaatse slechts beperkt mogelijk is, is ter plaatse geen infiltratievoorziening geadviseerd. Aanvullend kan de afvoerhoeveelheid en –snelheid verder beperkt worden door vermindering van de verharding in de tuin of de aanleg van halfverhardingen.

Door de sloop van de muziekschool en planontwikkeling met 14 woningen is een lichte toename (totaal 4 m³/dag) in de hoeveelheid afvalwater te verwachten. Het bestaande stelsel kan dit probleemloos verwerken. Voor de wijzigingen aan de aansluiting dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Best. Ter plaatse is voldoende drooglegging aanwezig en is er geen grondwateroverlast te verwachten (GHG dieper dan 80 cm-mv). Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater. Geadviseerd wordt om het toekomstig vloerpeil gelijkwaardig aan de omliggende bebouwing of 20 cm boven het huidige wegpeil aan te leggen.

Conclusie

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

4.13 Luchtvaart

Luchtverkeerslawaaï

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt uitgedrukt in de Kosteneenheid (Ke). De kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De belangen van defensie zijn vastgelegd in het Barro en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In het Barro is geregeld dat bij een herziening van een bestemmingsplan de beperkingengebieden zoals opgenomen in de Luchtvaartwet (de Luchtvaartwet wordt stapsgewijs vervangen door de Wet Luchtvaart) en de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden. De beperkingengebieden zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit Eindhoven.

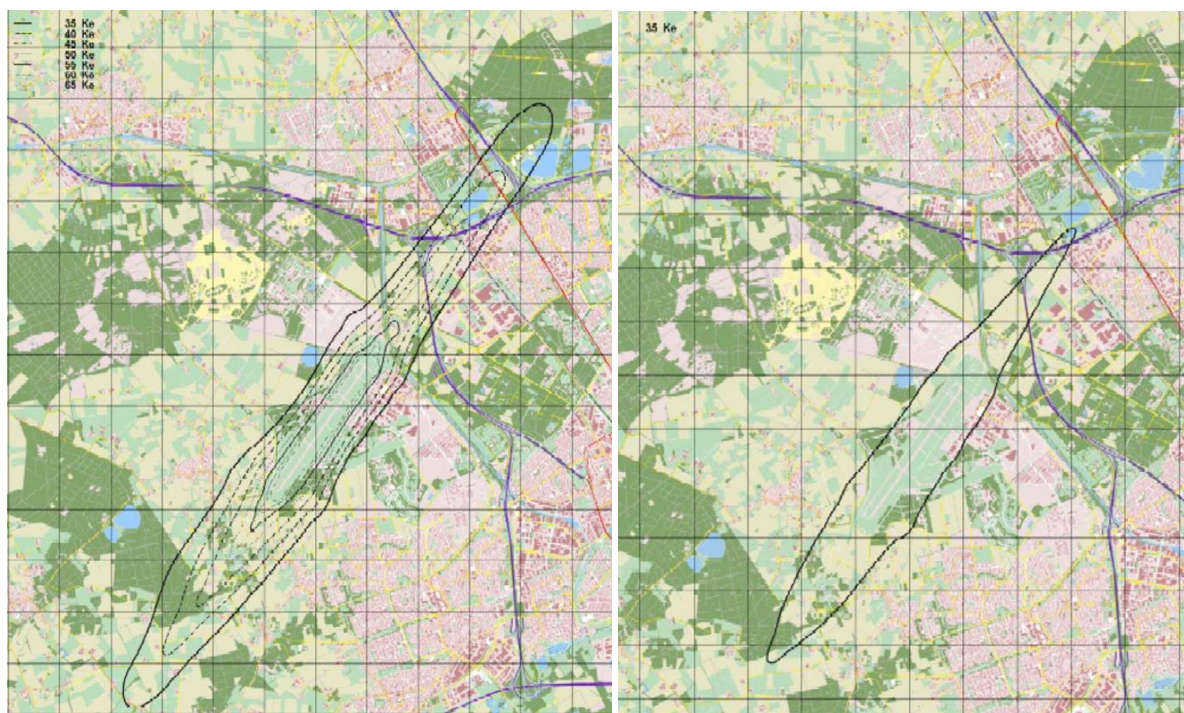
Luchthavenbesluit Eindhoven

Op basis van de Wet luchtvaart (artikel 10.15) is het Luchthavenbesluit Eindhoven vastgesteld. In het luchthavenbesluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Voor bestemmingsplan die geleden zijn in de omgeving van de militaire luchthaven Eindhoven is het beperkingengebied van belang. Het luchthavengebied zelf bestaat alleen uit de gronden van de militaire luchthaven Eindhoven. In de bijlagen bij het luchthavenbesluit zijn beperkingengebieden opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor het gebruik van de gronden:

- bijlage 3: op deze kaart zijn gebieden aangewezen waar de waarden van de geluidsbelasting hoger zijn dan 40, 45 en 65 Kosteneenheden;
- bijlage 4 en 5: op deze kaarten zijn gebieden aangewezen waar een maximaal toelaatbare hoogte van objecten in vastgelegd in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- bijlage 6: op deze kaart is een gebied aangewezen waar grond gebruik of een bestemming van de volgende categorieën: oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal, afvalwaterzuiveringsinstallaties niet is toegestaan.

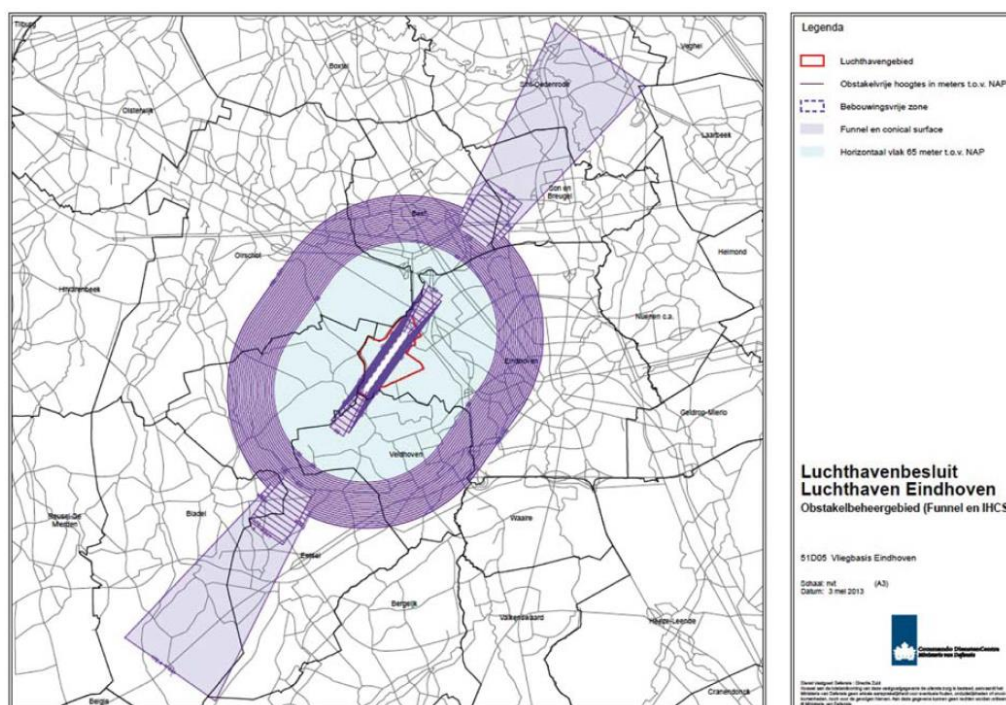
De beperkingengebieden moeten bij een herziening van een bestemmingsplan in acht worden genomen.

Uit onderstaande afbeeldingen blijkt dat het plangebied buiten de geluidsruimte voor luchtverkeer is gelegen.

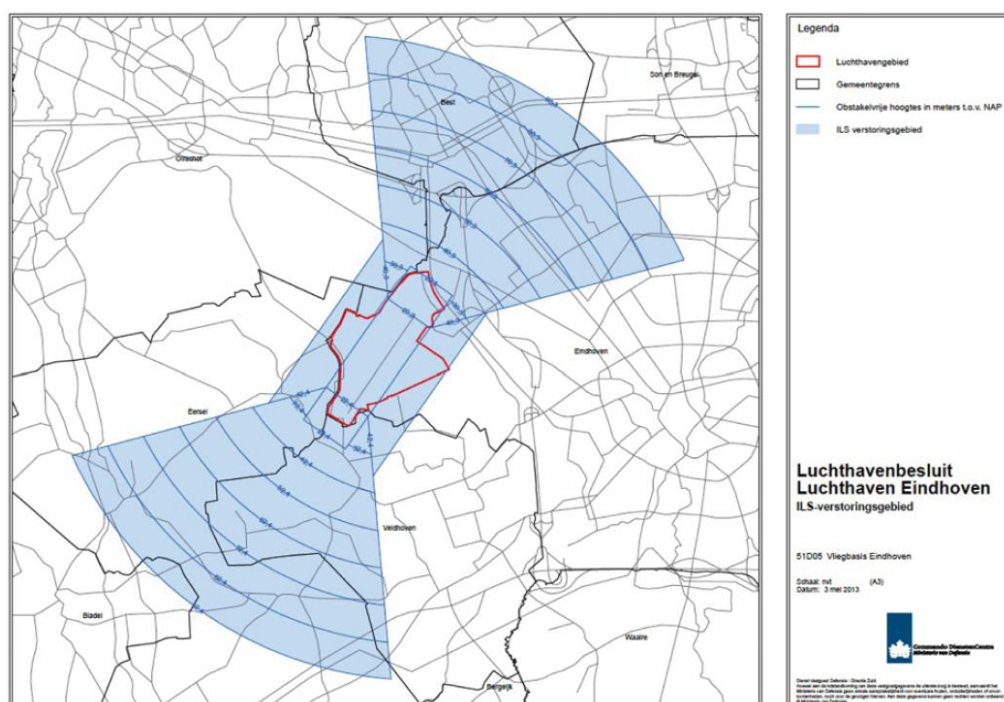


Figuur 5: Kaart geluidsruimte voor het burgerluchtverkeer (links) en militair luchtverkeer (rechts)

Uit onderstaande afbeeldingen blijkt dat het plangebied binnen de obstakelbeheergebieden is gelegen.



Figuur 6: Kaart obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS

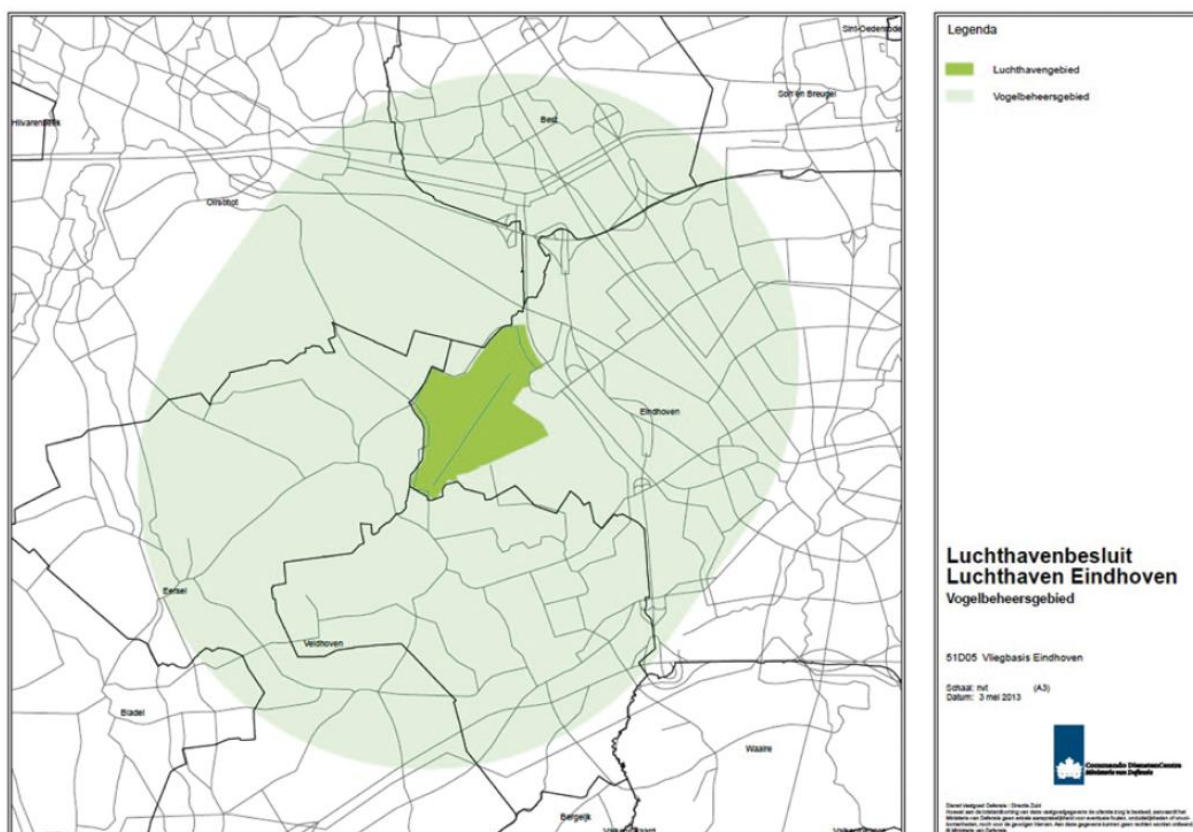


Figuur 7: Kaart obstakelbeheergebied instrument landingssysteem

De funnel ten behoeve van het vliegverkeer dat gebruik maakt van vliegveld Eindhoven is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter.

In de zone van de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Conform de ICAO-normen is rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter boven NAP is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte. De gebouwen binnen het plangebied zijn lager dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS.

Onderstaande afbeelding toont het gebied waar beperkingen gelden voor vogelaantrekkende bestemmingen. De herbesteding van het plangebied trekt geen vogels aan en leidt derhalve niet tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven. De ligging van het plangebied in deze zone levert geen belemmering op voor de ontwikkeling.



Figuur 8: Kaart vogelbeheergebied

Conclusie

Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het vliegverkeer van vliegveld Eindhoven. De gebouwen binnen het plangebied zijn lager dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS en de nieuwe bestemming trekt geen vogels aan.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2 Systematiek

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

Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied, het Aan- en bijgebouwenbeleid 2008 en de algemene systematiek van de gemeente Best voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.2.1 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, paden, in- en uitritten, speelvoorzieningen en hondentoiletten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen wel worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en hondentoiletten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen wel worden gebouwd.

Wonen

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

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

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

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Exploitatie

In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.2 Overleg

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

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan 'J.P. Coenstraat ongenummerd' voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

Naam
Waterschap De Dommel
Rijkswaterstaat
Provincie Noord-Brabant
Veiligheidsregie Brabant Zuidoost

6.2.3 Inspraak en omgevingsdialoog

De gemeente heeft ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Eenieder kan zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken (zie paragraaf 6.2.4). Tijdens de planvorming hebben diverse communicatiemomenten met de omgeving plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst en rondetafelgesprekken.

6.2.4 Kennisgeving voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1 Bro is kennisgegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan ‘J.P. Coenstraat ongenummerd’.

6.2.5 Tervisielegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 10 november 2021 tot en met 21 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Gedurende deze periode zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, geanonimiseerd en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen. Deze is als bijlage bij het plan opgenomen.

6.2.6 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is op 7 maart 2022 met inachtneming van de in de Nota van zienswijzen beschreven wijzigingen vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

