

TOELICHTING

Bestemmingsplan Liempdseweg



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0753.bpLiempdseweg-VG01
Gemeente: Best

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Concept: 5 mei 2015
4 september 2015
Definitief: 2 december 2015

Initiatiefnemers: Gebr. Essens
Nieuwedijk 2
5682 PG Best

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	2
1.4 Geldende bestemmingsplan	2
2. Bestaande situatie	4
2.1 Ruimtelijke structuur	4
2.2 Functionele structuur	4
2.3 Conclusie	4
3. Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.4 Conclusie beleid	11
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	12
4.1 Water	12
4.2 Natuur	17
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	20
4.4 Bedrijfshinder	24
4.5 Geluid	25
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Bodemkwaliteit	28
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Technische infrastructuur	30
4.10 Duurzaamheid	30
4.11 Radarverstoringgebied	31
4.12 Bebouwingsvrije zone	31
4.13 Totaalbeeld aspecten	31
5. Planbeschrijving	32
5.1 Bestaande situatie	32
5.2 Beschrijving plan	32
6. Juridische planbeschrijving	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Algemene toelichting verbeelding	35
6.3 Algemene toelichting regels	35
6.4 Toelichting bestemming	37
7. Uitvoerbaarheid	38
7.1 Economische uitvoerbaarheid	38
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.3 Handhaving	38
8. Procedure	39
8.1 Vooroverleg	39
8.2 Verdere procedure	39
9. Slot	40

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied aan de Liempdseweg is gelegen aan de rand van het woongebied in aanbouw ‘Steegsche Velden-oost’. Het perceel is momenteel in agrarisch gebruik. Gezien de ligging direct aansluitend aan het woongebied, ligt het in de rede de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat op het perceel twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen de bestaande agrarische bestemming. Burgemeester en wethouders van gemeente Best hebben schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het bestemmingsplan Liempdseweg vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Liempdseweg ten noorden van de kern Best, aan de rand van het woongebied in aanbouw Steegsche Velden-oost. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 2210 en betreft een deel van dit kadastrale perceel, met een oppervlakte van 2.005 m². De kadastrale gegevens zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Afbeelding 1.1 geeft de topografische kaart met ligging van het plangebied weer. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 6.1 in hoofdstuk 6.

1.3 Doel

De eigenaren van het perceel, gebroeders Essens, hebben het initiatief genomen de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden, zodat het mogelijk wordt twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken te realiseren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost. Dit bestemmingsplan is op 9 mei 2011 vastgesteld door de Raad van gemeente Best. Een inhoudelijk omschrijving van het bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 3.1.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de bestaande situatie. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk drie. De aspecten die vanuit milieuhygiënisch en planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vier puntsgewijs nagelopen. Hoofdstuk vijf geeft een beschrijving van het plan. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk zes en wordt gevolgd door een analyse van de uitvoerbaarheid. De toelichting wordt in hoofdstuk acht afgesloten met een overzicht van de te doorlopen procedure.



Afbeelding 1.1 Topografische kaart plangebied en omgeving

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringweg, die is aangelegd als hoofdverbinding tussen de snelweg A2 (Den Bosch – Eindhoven) en de woongebieden van Best ten westen van het centrum van de kern. Ten oosten ligt de afrit Best West van snelweg A2 en ten noorden en westen de Liempdseweg. Het plangebied is vanwege de ligging nabij hoofdinfrastructuur goed bereikbaar. De directe ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Liempdseweg. Deze geasfalteerde weg staat via de Hokkelstraat in verbinding met de kern van Best en de nabij gelegen hoofdinfrastructuur (N619 en A2).

Landschap

Het plangebied is gelegen aan de rand van het woongebied in aanbouw Steegsche Velden-oost. Voorheen was dit gebied in agrarisch gebruik als grasland, bouwland en kwekerij. Binnen het plangebied komt geen opgaande beplanting voor. Langs de Liempdseweg ten noorden van het plangebied en langs de Ringweg ten zuiden van het plangebied staan bomenrijen (populieren). In Steegsche Velden-oost is stedelijk groen voorzien.

Bebouwingstypologie

Binnen het plangebied bevindt zich op dit moment geen bebouwing. Direct ten noordwesten van het plangebied is het woongebied in aanbouw Steegsche Velden-oost gelegen. Bij de stedenbouwkundige opzet van het woongebied is gekozen voor intensievere bebouwing met geschakelde woningen op kleinere percelen in de kern en minder intensieve bebouwing met twee-onder-een kap en enkele vrijstaande woningen aan de rand. Direct tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Liempdseweg, worden acht twee-onder-een kap woningen gebouwd.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied aan de Liempdseweg is gelegen aan de rand van het woongebied in aanbouw Steegsche Velden-oost en nabij hoofdinfrastructuur. Het perceel is in agrarisch gebruik als grasland. Afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven de huidige situatie weer.

2.3 Conclusie

Het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken sluit aan bij de ontwikkeling van het woongebied Steegsche Velden-oost. Het initiatief is passend binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en directe omgeving.



Afbeelding 2.1 Foto plangebied met op achtergrond Steegsche Velden-oost in aanbouw



Afbeelding 2.2 Foto plangebied met op achtergrond geluidscherm A2

3. Beleid

3.1 Nationaal beleid

Het relevante rijksbeleid is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Best. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De volgende stappen moeten worden doorlopen:

1. Er wordt beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. Indien uit de beschrijving onder 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;
3. Indien uit de beschrijving onder 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.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling die in het Bro is opgenomen luidt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Op basis van de jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

Het voorliggende initiatief behoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

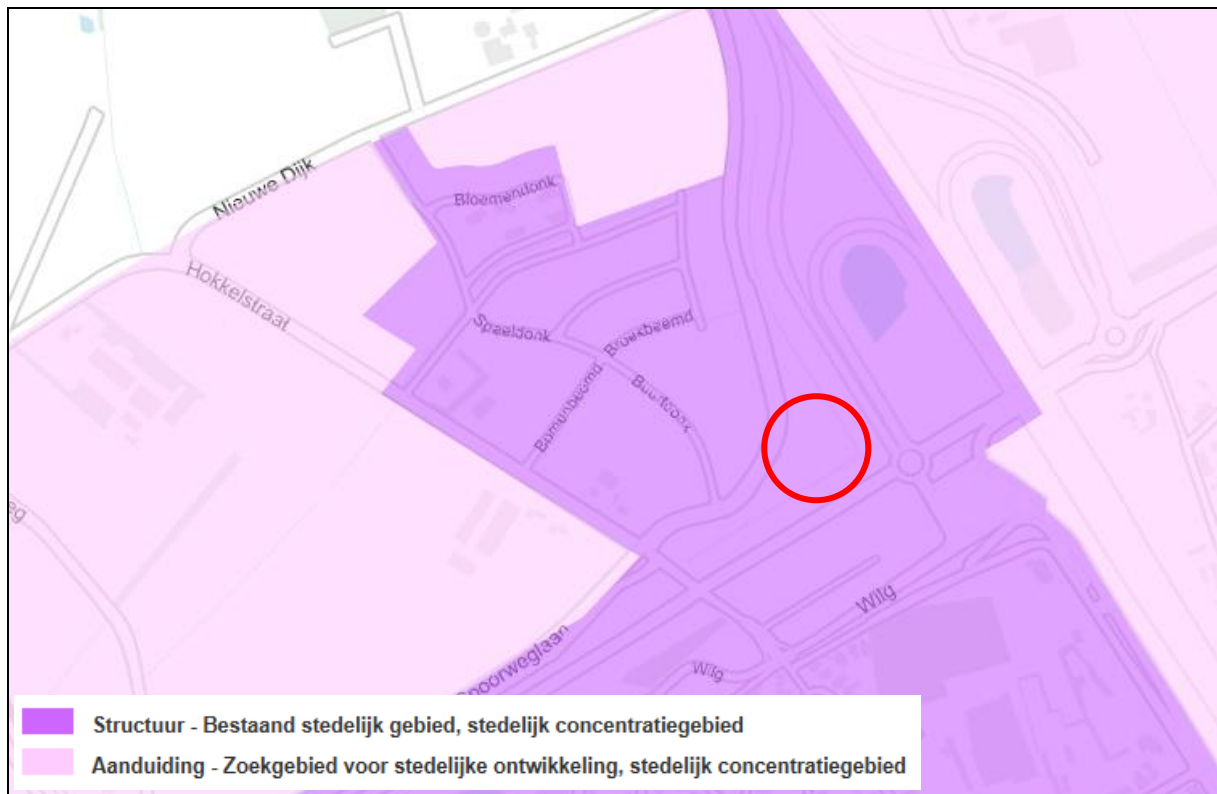
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van een veehouderij en de agrarische activiteiten in de nieuwe situatie beëindigd worden.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de

Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Kaart Stedelijke Ontwikkeling

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.1 geeft weer dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied).

Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Artikel 4 van de Verordening geeft de regels voor bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.2 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Artikel 4.3 stelt dat voor de nieuwbouw van woningen plancapaciteit voor woningbouw beschikbaar moet zijn. De bouw van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied van Best past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het college van B&W heeft dat bevestigd door het doen van een positieve principe uitspraak.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Er wordt voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik, door het initiatief te situeren binnen bestaand stedelijk gebied. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor het kleinschalige initiatief niet noodzakelijk.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
In hoofdstuk vier van deze toelichting komen de genoemde aspecten uitgebreid aan de orde. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
Het plangebied is gelegen direct aansluitend aan het woongebied in ontwikkeling Steegsche Velden-oost. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door het woongebied in aanbouw en infrastructuur. Het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouw is passend in de omgeving. De maximale omvang van de bebouwing wordt vastgelegd in de planregels. Het toevoegen van twee woningen heeft geen nadelige gevolgen voor milieuaspecten of de volksgezondheid. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.
Het plangebied wordt ontsloten op de Liempdseweg en is vanwege de ligging nabij hoofdinfrastructuur uitstekend bereikbaar. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door de huisvesting van twee gezinnen. De beperkte toename vormt een klein aandeel van het totaal aantal verkeersbewegingen. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming, zodanig dat de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouw mogelijk wordt. Het

plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat artikel 3.2 niet van toepassing is. In de nieuwe situatie zal het plangebied rondom voorzien zijn van een siertuin.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van gemeente Best is neergelegd in het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost en de Structuurvisie. Het bestemmingsplan Liempdseweg is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Steegsche Velden-oost

De gemeenteraad van Best heeft op 9 mei 2011 het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan Steegsche Velden-oost heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ en de gebiedsaanduidingen ‘Geluidzone – weg’ en ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’. Het oostelijk deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – weg’. Afbeelding 3.2 bevat een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 3.2 Uitsnede verbeelding

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, (onverharde) wegen en voetgangerspaden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de aanduidingen ‘Geluidzone – weg’ en ‘Vrijwaringszone – weg’ kan alleen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, indien het aspect geluid daarvoor geen belemmeringen oplevert.

Ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’ kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming wijzigen in ‘Groen – Water’. Voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming ‘Wonen’ is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat een partiële herziening van het bestemmingsplan Steegsche Velden-oost noodzakelijk is.

Structuurvisie

De structuurvisie ‘Best 2030’ is door de gemeenteraad vastgesteld in 2011. De gemeente beoogt met de structuurvisie verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders;
- basis voor uitvoering.

Op de beleidskaart maakt het plangebied onderdeel uit van de ‘ontwikkeling Best Noord’ en op de kaart met het Ruimtelijk Fundament is het plangebied aangeduid als ‘gebied voor dorpsuitbreiding’. De woningbouwlocatie Steegsche Velden is in de structuurvisie als harde planlocatie opgenomen. Inmiddels is Steegsche Velden-oost in aanbouw. Het realiseren van twee vrijstaande woningen is derhalve in lijn met de structuurvisie Best 2030.

Bestemmingsplan Liempdseweg

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is voor het plangebied het bestemmingsplan Liempdseweg opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, de verbeelding en deze toelichting. Hoofdstuk 6 geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

Overig gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot milieuhygiënische aspecten, waaronder geur, lucht en geluid, wordt beschreven in hoofdstuk vier van deze toelichting.

3.4 Conclusie beleid

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling sluit aan bij het woongebied Steegsche Velden-oost. Het college van burgemeester en wethouders heeft schriftelijk bevestigd in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Liempdseweg.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Beschrijving waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

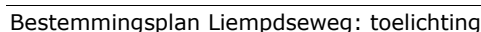
Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 januari 2011 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de

Bestemmingsplan Liempdseweg: toelichting

- 13

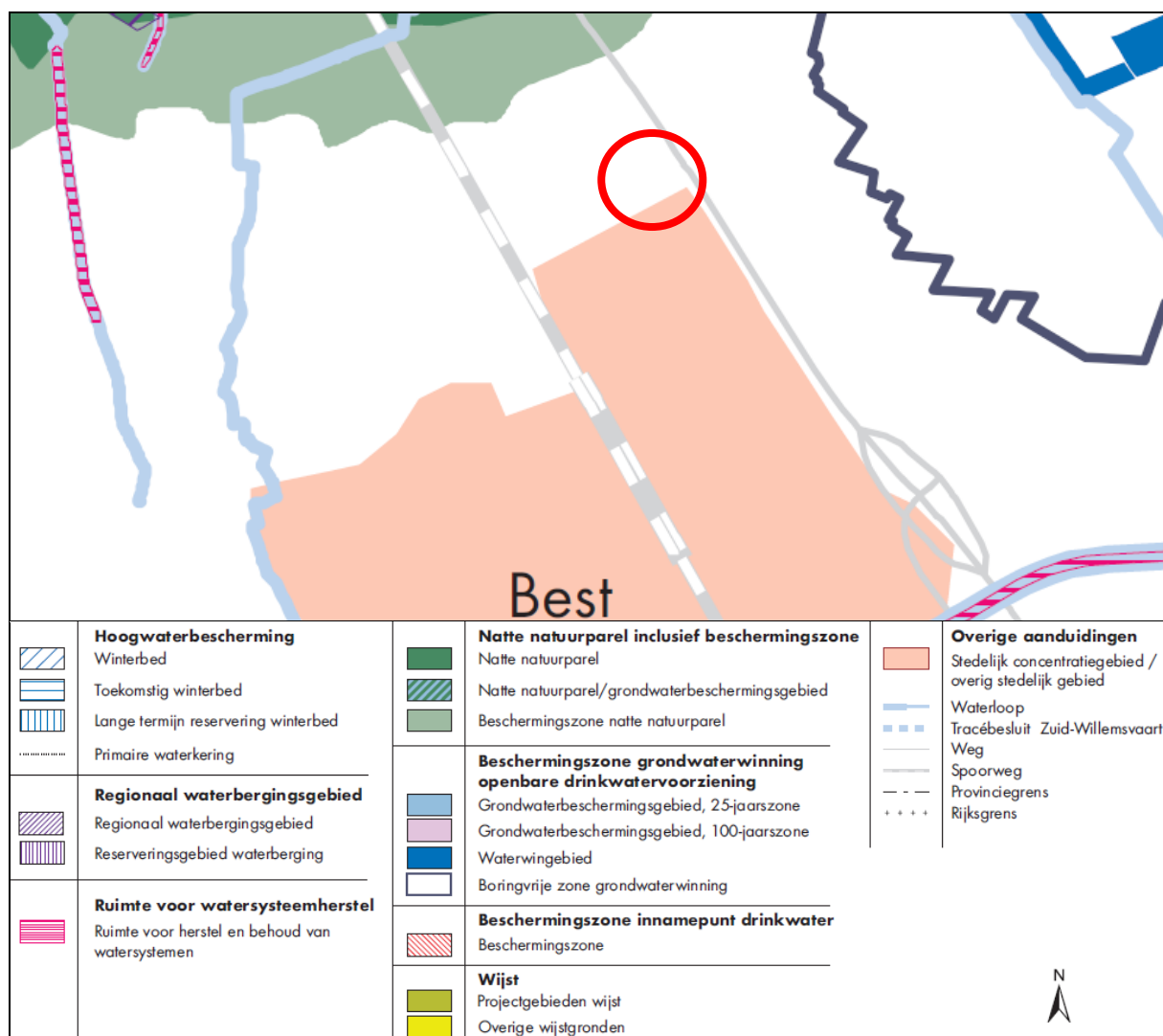


Bestemmingsplan Liempdseweg: toelichting

Bestemmingsplan Liempdseweg: toelichting

Zoals te zien is in afbeelding 4.1 heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie ‘Water in bebouwd gebied’ toegekend gekregen. Het waterbeheer bij deze deelfunctie richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zo veel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt. Dit betekent dat:

- Ontkoppeling van de afvoer van neerslag en afvalwater zodanig wordt uitgevoerd dat wateroverlast de veiligheid en het wooncomfort niet bedreigt. Er wordt gestreefd naar afkoppelen en niet aankoppelen, zowel voor nieuwbouw als voor bestaand bebouwd gebied, uiteraard binnen de grenzen van doelmatigheid;
- In 2015 in het bebouwd gebied de wijken met onacceptabele wateroverlast zijn aangepakt, inclusief de rioleringsopgave. Voor niet-urgente gebieden is de opgave uitgevoerd in 2027;
- Inrichting van het lokale watersysteem bijdraagt aan synergie tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, beleving van water in de stad, duurzaamheid en klimaatbestendigheid.



Afbeelding 4.2 Uitsnede PWP-plankaart 2 Structuurvisie water

Afbeelding 4.2 geeft weer dat op plankkaart 2 van het PWP ‘Structuurvisie Water’ geen bijzondere aanduiding aan het plangebied is toegekend.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Het waterschap heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerplan en de drie Brabantse waterschappen hebben met de Keur een gezamenlijke verordening. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Afbeelding 4.3 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied geen specifieke aanduiding heeft.



Afbeelding 4.3 Keurkaart beschermde gebieden

De drie Brabantse waterschappen hebben hun Keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de

compensatieopgave. Kleine plannen betreffen een toename van de verharde oppervlakte van 2.000 tot 10.000 m². Voor grote plannen is een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk. Er worden geen compenserende maatregelen geëist bij een toename van de verharde oppervlakte met minder dan 2.000 m².

4.1.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Compenseren toename verharde oppervlakte

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied geen bebouwing. Het plangebied bestaat momenteel uit grasland dat in agrarisch gebruik is. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de verharde oppervlakte, door het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen en verhardingen. Uit tabel 4.1 blijkt dat de toename van de verharde oppervlakte 850 m² bedraagt.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
2 vrijstaande woningen	0	250
2 bijgebouwen	0	300
2 opritten en terras	0	300
Totaal	0	850

Tabel 4.1 Verharde oppervlakte

Aangezien de toename van de verharde oppervlakte ruimschoots kleiner is dan 2.000 m² worden op basis van de Keur geen compenserende maatregelen vereist. Het is derhalve niet noodzakelijk om met behulp van de eenvoudige rekenregel de omvang van compenserende waterberging te berekenen.

Afvoer hemelwater

Het hemelwater dat valt op bebouwing en overige verhardingen zal deels op het eigen perceel infiltreren in de bodem en deels worden afgevoerd naar de ten zuiden van het plangebied gelegen watergang.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te bouwen woningen aan de Liempdseweg wordt via de vuilwateraansluiting afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. De aansluiting vindt plaats conform de eisen van het waterschap.

Leggerwatergang

Ten zuiden van het plangebied is een categorie A leggerwatergang gelegen. Deze watergang is geregistreerd in de legger overeenkomstig artikel 5.1 van de Waterwet. De watergang is van belang voor de waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving. Voor werkzaamheden aan en nabij deze watergang is de Keur 2015 van toepassing.

Ontwateringsdiepte

In de leggerwatergang is een schotbalkstuw geplaatst. Het huidige en toekomstige waterpeil in de waterloop kan met deze stuw geregeld worden. Royal HaskoningDHV heeft in opdracht van gemeente Best bepaald wat het minimaal bouwpeil is, op basis van wateraspecten. Vanuit het aspect water bezien is de maximaal optredende waterstand in de leggerwaterloop van waterschap De Dommel (max waterstand 13,63 m + NAP) bij een T=100 neerslaggebeurtenis

maatgevend voor het minimaal benodigde bouwpeil van de percelen. Om uit te sluiten dat de bouwpercelen vanuit oppervlaktewater (kortstondig) inunderen, wordt geadviseerd voor het minimaal bouwpeil 13,80 m + NAP aan te houden. Indien het peil van de Liempdseweg hoger dan 13,60 m + NAP bedraagt, dan wordt geadviseerd om het bouwpeil van de percelen 0,2 m boven het peil van de Liempdseweg aan te brengen om oppervlakkige afstroming van regenwater vanaf de weg te voorkomen. Een ontwateringsdiepte van 1,20 m minus maaiveld (op basis van bouwpeil 13,80 m + NAP en GHG 12,60 m + NAP) voldoet ruim aan de gestelde ontwateringsnormen voor bebouwing.

Materiaalgebruik

Bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met zowel oppervlakken als daken. Bij de bouw van de gebouwen wordt derhalve geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

Conclusie

Het initiatief leidt tot een toename van de verharde oppervlakte van minder dan 2.000 m². Het realiseren van compenserende waterberging is op basis van de Keur niet noodzakelijk. Gemeente Best heeft het initiatief in het kader van het wettelijk vooroverleg aan waterschap de Dommel verzonden, met het verzoek conform de watertoets een advies uit te brengen. De opmerkingen van het waterschap zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

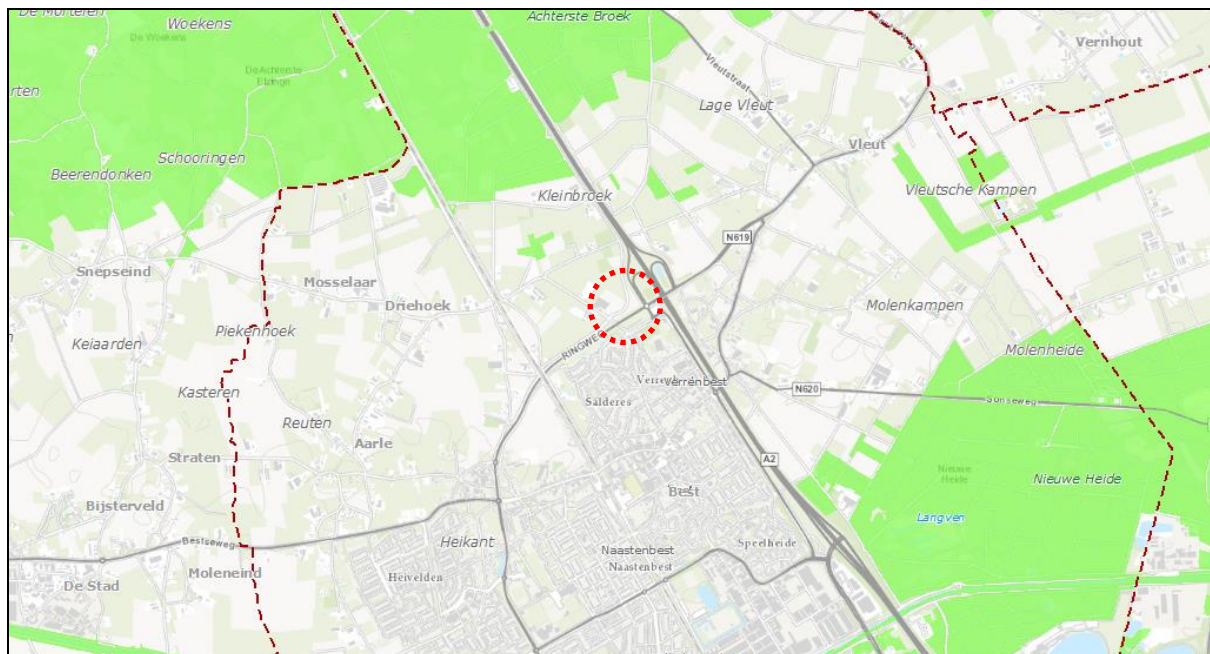
4.2 Natuur

De bescherming van ecologische structuren met actuele natuur- en landschapswaarden vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en groene hoofdstructuur (GHS). De EHS heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De provinciale zonering van het buitengebied, zoals opgenomen in de Structuurvisie en Verordening ruimte, vormt hiervoor de leidraad. Afbeelding 4.4 geeft groen gekleurd de ligging van de EHS weer, zoals deze is opgenomen in de Verordening ruimte. Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van de EHS.

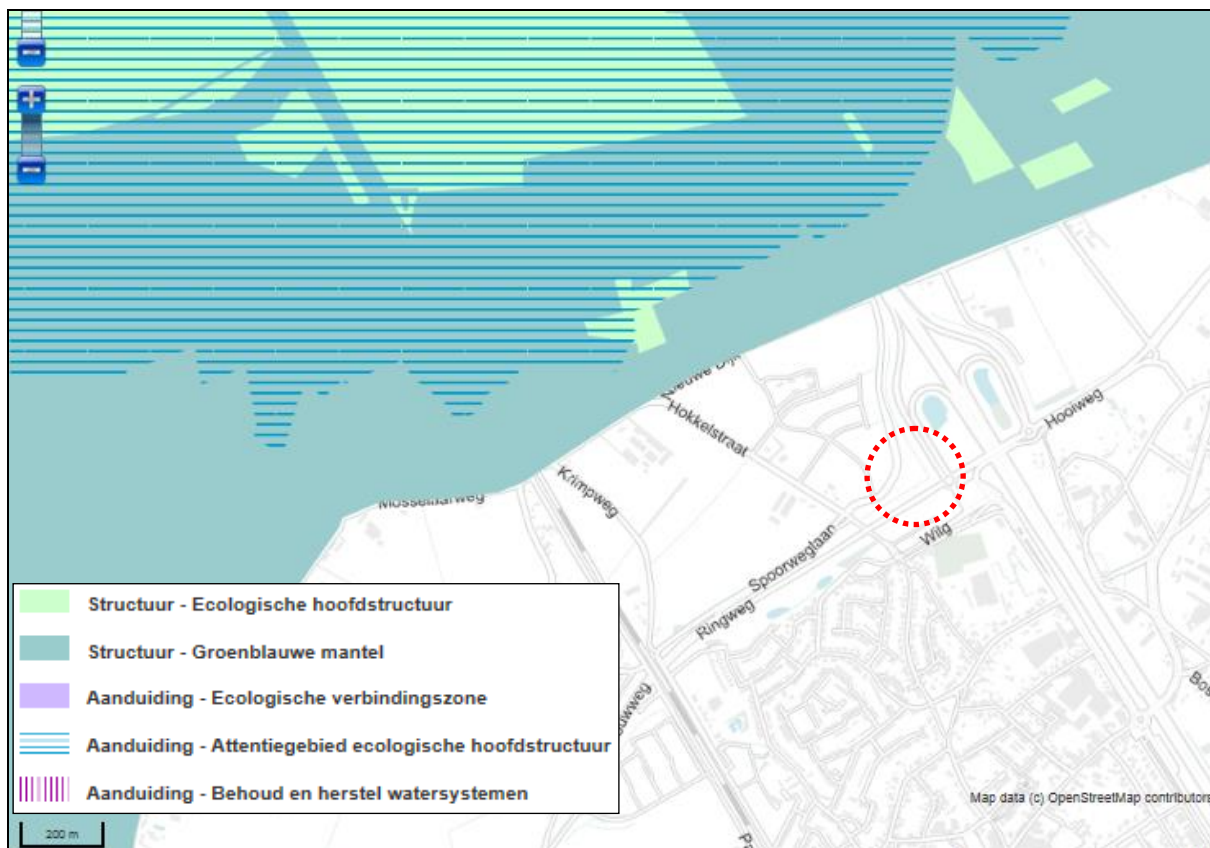
Op afbeelding 4.5 met een uitsnede uit de themakaart natuur en landschap van de Verordening Ruimte 2014 is weergegeven dat voor het plangebied en omgeving geen beleidsdoelstellingen rusten op het gebied van natuur en landschap.

De bescherming van gebieden is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet (NBwet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000 gebieden worden via deze wet beschermd. De Natura 2000 gebieden genieten een bijzondere bescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden zal tevens getoetst moeten worden op de (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden. Op afbeelding 4.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden weergegeven. NBwet gebieden 'Kampina

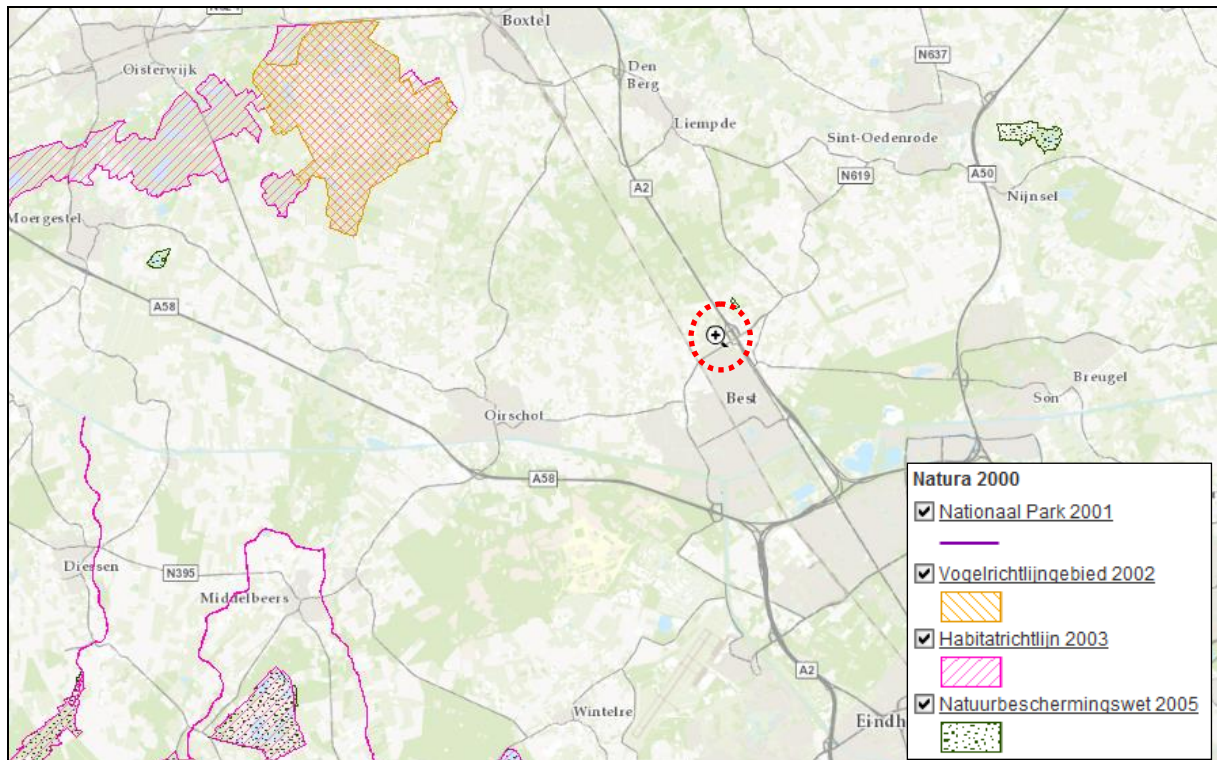
en Oisterwijkse bossen en vennen' ten noordwesten en 'Dommelbeemden' ten noordoosten zijn gelegen op een afstand van meer dan 8 km. Vanwege het feit dat het initiatief een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft en de relatief grote afstand van het plangebied tot NBwet gebieden, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op deze gebieden.



Afbeelding 4.4 Ligging EHS



Afbeelding 4.5 Themakaart natuur en landschap Verordening Ruimte 2014



Afbeelding 4.6 Natura 2000 gebieden

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en Faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten en kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van belang.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat

- a) zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- b) zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- c) hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

In opdracht van de initiatiefnemers is door gespecialiseerd Bureau van Nierop een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De effectenbeoordeling en conclusie en aanbeveling zijn onderstaand integraal weergegeven.

“De onderzoekslocatie heeft een beperkte oppervlakte en bestaat uit een intensief gebruikt productiegrasland. De vegetatie is soortenarm en bestaat vrijwel geheel uit grassen zoals Engels raaigras. Binnen de onderzoekslocatie is geen leefgebied aanwezig voor beschermde soorten, ook zijn er geen verblijfplaatsen of nesten aanwezig. De geplande maatregelen zijn

zeer lokaal en hebben alleen invloed op de onderzoekslocatie. Er verdwijnt geen leefgebied of verblijfplaatsen van al dan niet beschermde soorten.

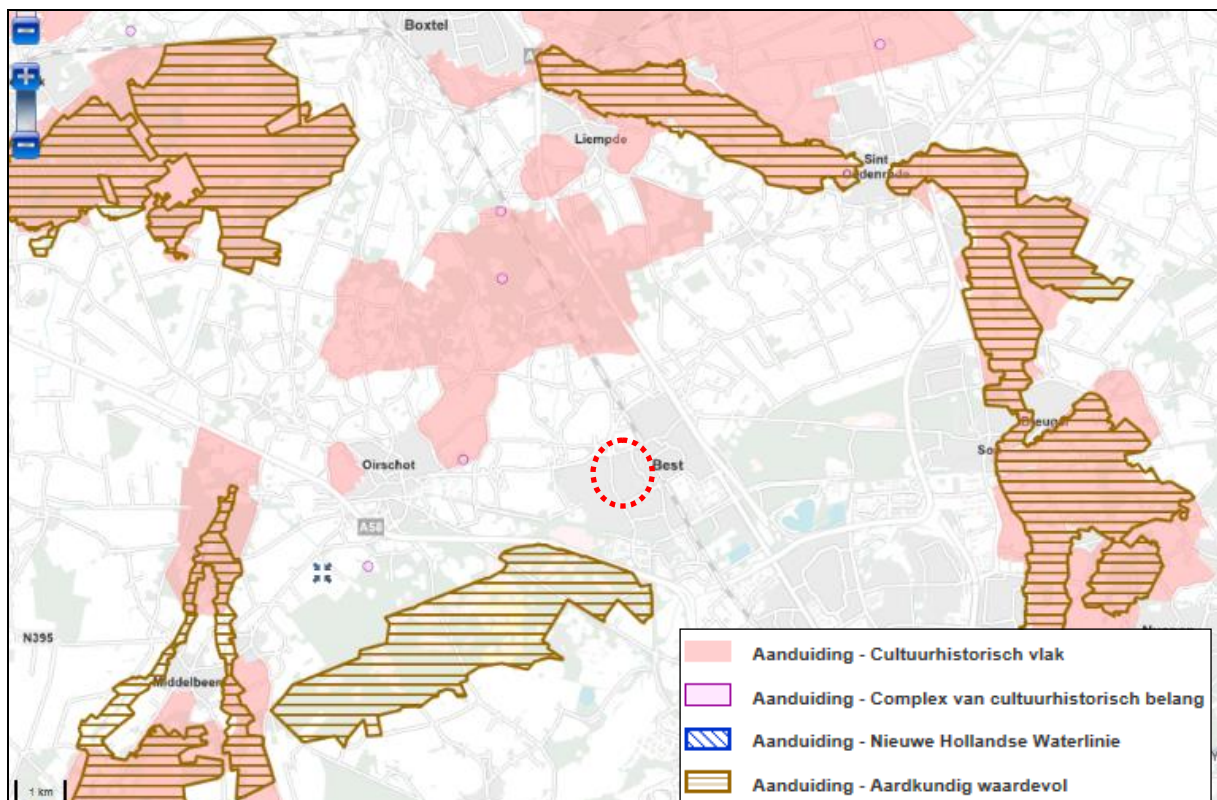
De geplande maatregelen kunnen worden uitgevoerd zonder een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet, omdat er geen beschermde soorten, verblijfplaatsen of leefgebied wordt vernietigd. Wel moet er te allen tijde rekening gehouden worden met de zorgplicht, artikel 2 Flora- en Faunawet.”

De volledige rapportage met de resultaten van de quickscan flora en fauna zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gekarteerd als een gebied met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Op de themakaart cultuurhistorie van de Verordening Ruimte 2014 is aan het plangebied geen aanduiding toegekend. Uit afbeelding 4.7 blijkt dat aardkundig waardevolle gebieden op grote afstand van het plangebied gelegen zijn. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op deze gebieden. Er is evenmin sprake van aanwezige bebouwing met een cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 4.7 Themakaart cultuurhistorie

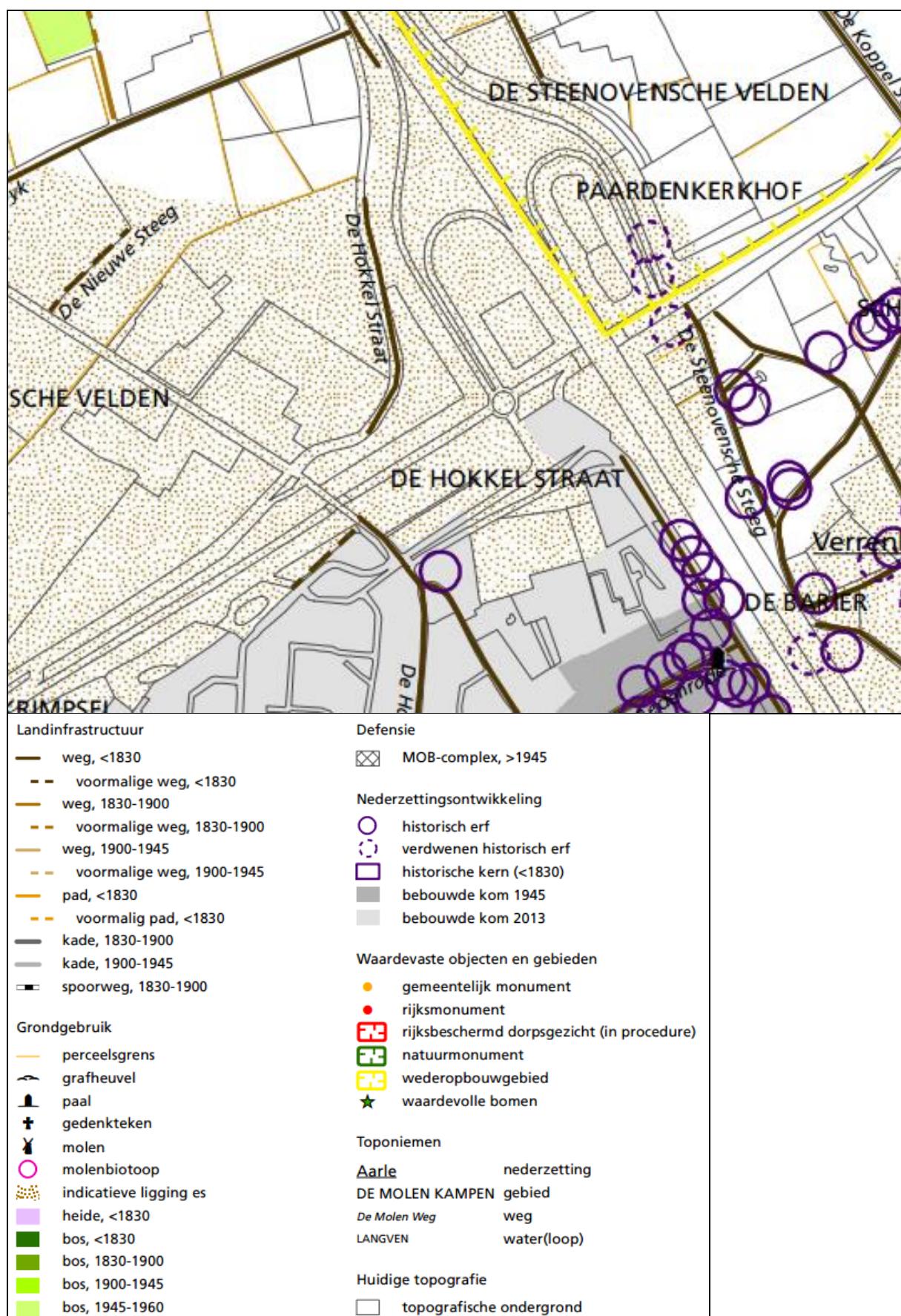
Met ingang van 1 januari 2012 zijn gemeenten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht cultuurhistorische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming van een bestemmingsplan. Om inzicht te hebben in de aanwezige cultuurhistorische waarden, heeft gemeente Best een Cultuurhistorische Waardenkaart laten opstellen, die is weergegeven in afbeelding 4.8. Met behulp van deze kaart wordt een overzicht gegeven van de historische structuur en elementen in het landschap.

Het plangebied maakte in de eerste helft van de negentiende eeuw deel uit van een groot akkergebied rondom onder andere Spoordonk, Oirschot, Aarle en Best. Het plangebied en omgeving waren in deze periode grotendeels in gebruik als bouwland, dat bekend stond als Aartens Laag Eind, de Groote Straat en de De Naasten Bestsche Steegjens. Direct ten oosten van het plangebied bevond zich de doorgaande Straatweg van Den Bosch naar Leijlo (de huidige A2).

In de jaren zestig van de negentiende eeuw is op enige afstand ten westen van het plangebied de spoorlijn Boxtel-Best aangelegd. Bij de kruising van de spoorweg met de Nieuwe Dijk ontstond een cluster bebouwing. Ook bij de kruising van de Nieuwe Dijk en de Straatweg was in de loop van de negentiende eeuw een gebouw verzeen. In de loop van de twintigste eeuw, heeft de bebouwing zich uitgebreid. In de jaren vijftig is de Krimpweg aangelegd en enkele decennia later de Hokkelstraat. De boerderijen in de omgeving van het plangebied zijn met name in deze periode uitgebreid met grote loodsen en stallen. Aan het eind van de twintigste eeuw is langs de oostgrens van het plangebied een afrit van de A2 aangelegd.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid met ‘indicatieve ligging es’. Een es betreft een aaneengesloten oud bouwlandgebied dat in gebruik is bij verschillende boeren. De kavelscheidingen bestaan uit, nauwelijks zichtbare, greppels, grasstroken of grensstenen. Essen liggen meestal in delen van het landschap met een gunstige grondwaterstand. De grote aaneengesloten essen ontstonden over het algemeen in de negende en tiende eeuw onder invloed van de toenemende graanbehoefte als gevolg van de opkomst van de steden. In de loop der eeuwen raakte het grondbezit op de essen door erfdeling sterk versnipperd, waardoor veel essen verkaveld werden in smalle stroken. De perceelsscheidingen werden echter gevormd door ondiepe greppels of smalle stroken gras, waardoor de essen een grootschalige indruk maakten. Vanaf de vijftiende of zestiende eeuw ging men de akkers met een mengsel van mest en bosstrooisel, heidemaaisel en/of plaggen bemesten. Door de eeuwenlange plaggenbemesting kregen de essen een dikke humeuze bovengrond, het zogenaamde esdek. Op de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Best zijn de gebieden met een esdek, zogenaamde hoge zwarte enkeerdgronden, weergegeven. Deze gebieden zijn indicatief voor de ligging van essen.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een in het landschap herkenbare es. In de directe omgeving van het plangebied is grootschalige infrastructuur aangelegd en heeft in de vorm van Steegsche Velden-oost stedelijke ontwikkeling plaatsgevonden. Vanwege de beperkte oppervlakte van het plangebied en de ligging in een verstedelijkte omgeving, is geen sprake van aantasting van een es. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.



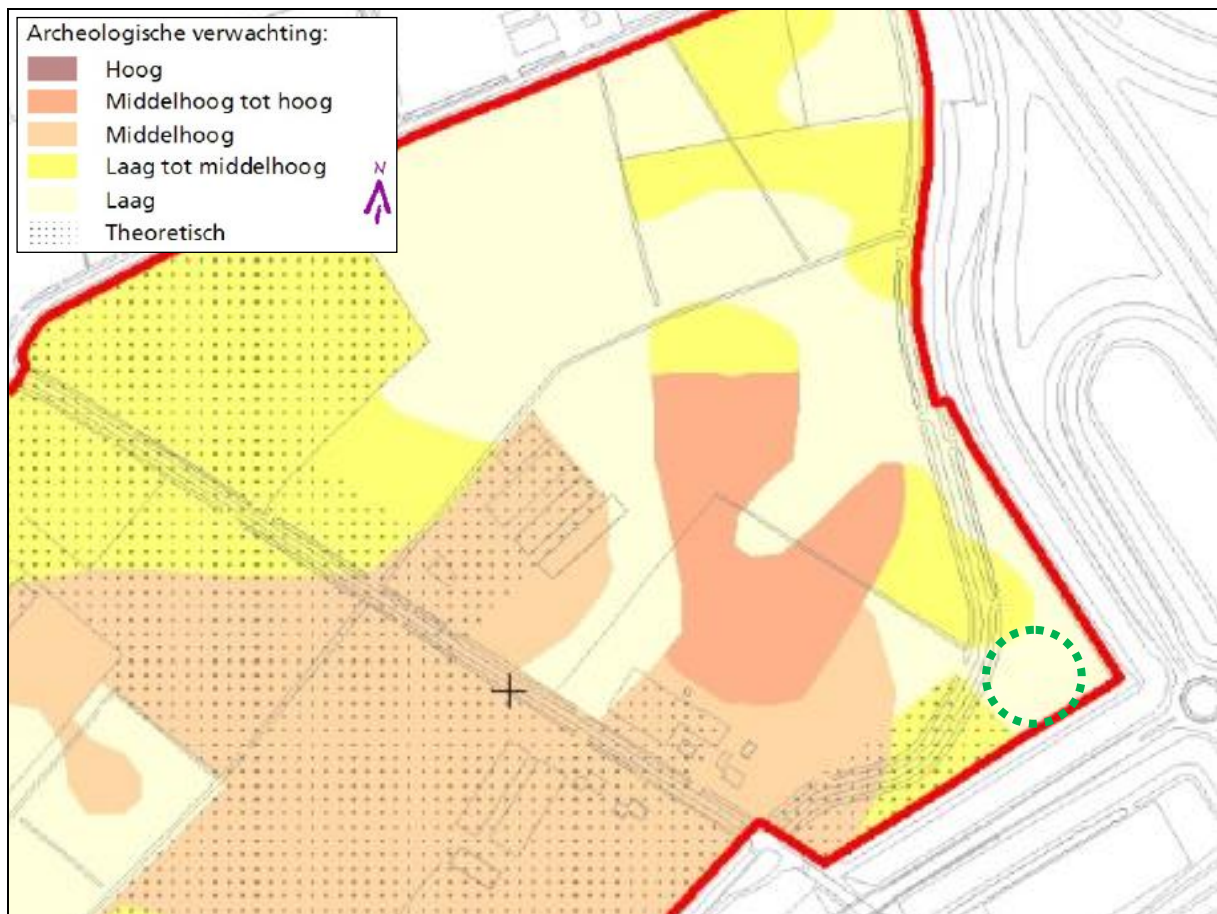
Afbeelding 4.8 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Best

Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied vanwege de ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden een middelhoge archeologische verwachting. Uit het plangebied zelf zijn geen archeologische vondsten of waarnemingen bekend.

Door BILAN is in februari 2008 voor het gebied Steegsche Velden-oost een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het plangebied heeft op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de steentijd tot Nieuwe tijd. In het plangebied worden hoge zwarte enkeerdgronden verwacht. De resultaten van het bureauonderzoek zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

In mei 2009 heeft voor het gebied Steegsche Velden-oost een verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Ook binnen het plangebied zijn boringen verricht. Ter plaatse van het plangebied is de ondergrond sterk verstoord. Afbeelding 4.9 geeft weer dat op basis van het verkennend booronderzoek een lage archeologische verwachting aan het plangebied wordt toegekend. De resultaten van het verkennend booronderzoek zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.



Afbeelding 4.9 Specifieke archeologische verwachting

Vanwege de lage archeologische verwachting die aan het plangebied is toegekend, is nader onderzoek niet noodzakelijk. In zijn algemeenheid blijft wel gelden dat de initiatiefnemer bij

bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische resten. Bij het eventueel aantreffen van deze resten dient hiervan conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding gemaakt te worden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en gemeente Best.

Gemeente Best heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gevraagd het initiatief te beoordelen op het aspect archeologie. De omgevingsdienst concludeert dat de kans op het aantreffen van nederzettingen vanaf de late prehistorie vooral groot is op de iets hoger gelegen dekzandruggen. Aangezien het plangebied lager gelegen is, waarbij leem niet al te diep onder het oppervlak aanwezig is, kan de kans op behoudenswaardige archeologische vindplaatsen als laag worden ingeschat. Het proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd direct ten noorden van het plangebied bevestigt dat. De omgevingsdienst acht het niet noodzakelijk een dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen en er kan worden afgezien van nader archeologisch onderzoek. Het volledige advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

4.4 Bedrijfsinder

Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het document ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. In welke categorie een bedrijf ingedeeld wordt, hangt af van de factoren geur, stof, geluid, gevaar, etc. Binnen het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven. De bedrijven die zich voorheen binnen het gebied Steegsche Velden-oost bevonden, zijn beëindigd of verplaatst in het kader van de ontwikkeling van het woongebied.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies van bedrijven. Binnen het plangebied worden in de huidige of nieuwe situatie niet (bedrijfsmatig) dieren gehouden. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing.

Op 16 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Best de Verordening Geurhinder en Veehouderij vastgesteld. In de gebiedsvisie ten behoeve van deze verordening is voor het plan Aarle-Steegsche Velden een individuele geurnorm vastgesteld van 7 ouE/m³ (voorgrondbelasting) en de wettelijke vaste afstanden (50 en 100 meter) van de veehouderijbedrijven met koeien en paarden. dit betekent dat tot deze contouren woningbouw opgericht kan worden. Het uitwerken van de contouren van de huidige vergunde situatie van veehouderijbedrijven in de omgeving van Steegsche Velden-oost, waarbij de bedrijven het maximale uit hun milieuvergunning kunnen halen, leidt tot de conclusie dat woningbouw gerealiseerd kan worden.

Het plangebied is gelegen buiten het gebied Steegsche Velden zoals dat in de geurverordening van gemeente Best is opgenomen. De betreffende percelen maken in de gemeentelijke geurverordening onderdeel uit van het buitengebied. De hogere wettelijke geurnorm van 14 ouE/m³ is hier van toepassing. Het plangebied is niet gelegen binnen een geurcontour van een veehouderij. De conclusie dat woningbouw gerealiseerd kan worden geldt derhalve eveneens voor het plangebied van het bestemmingsplan Liempdseweg.

Licht

In de nieuwe situatie wordt in beperkte mate gebruik gemaakt van buitenverlichting. In de huidige situatie is in de omgeving van het plangebied buitenverlichting aanwezig, in het woongebied Steegsche Velden-oost en langs de infrastructuur. Het beperkte gebruik van buitenverlichting binnen het plangebied leidt niet tot een substantiële toename van lichthinder.

4.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan beide zijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving.

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van B&W bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Gemeente Best heeft echter aangegeven dat, op grond van vigerend gemeentelijk beleid, voor een uitbreidingsplan buiten de kern van Best in beginsel geen hogere waarden worden vastgesteld.

De initiatiefnemers hebben Sain Milieuadvies opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting L_{den} op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen is berekend voor het jaar 2025. De conclusie van het onderzoek luidt dat de geluidsbelasting op de woningen binnen het geplande bouwvlak kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, mits de zuidoostgevel op de eerste verdieping van beide woningen doof wordt uitgevoerd. Aangezien daarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zijn geen maatregelen ter reductie van de geluidbelasting en/of een hogere waardeprocedure nodig. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

De planregels waarborgen dat de woningen worden gerealiseerd in de vorm van één bouwlaag met een kap. De gevel van de verdieping aan de zijde van de Ringweg mag uitsluitend als dove gevel worden uitgevoerd.

Op 5 november heeft het Rijk het ontwerp verkeersbesluit snelheidsverhoging gepubliceerd. Het voornemen is de maximumsnelheid op de Rijksweg A2 ter hoogte van Best te verhogen van 120 km/uur naar 130 km/uur.

Voor de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van Rijksweg A2 is in het uitgevoerde akoestisch onderzoek uitgegaan van de brongegevens, zoals vastgesteld in het geluidregister. De brongegevens zijn de basis voor de geldende geluidproductieplafonds. De brongegevens zijn de basis van de beschrijving van de bron bij toepassing van de methoden uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

Het kan voorkomen dat de brongegevens uit het geluidregister niet (meer) overeenkomen met de werkelijke situatie. Ook dan dient bij het uitvoeren van een akoestisch onderzoek uitgegaan te worden van brongegevens uit het geluidregister. Het geluidproductieplafond is immers vastgesteld op basis van deze brongegevens en het geluidproductieplafond is maatgevend voor de geluidproductie die de betreffende weg mag veroorzaken. Met de voorgenomen wijziging van de maximumsnelheid op Rijksweg A2 is hier sprake van een dergelijke situatie. Omdat geen aanpassing van het geluidproductieplafond is voorzien, zal de maatgevende geluidproductie van de weg niet mogen toenemen.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is, overeenkomstig de wettelijke verplichting, met behulp van de brongegevens uit het geluidregister de maatgevende geluidproductie van Rijksweg A2 ter plaatse van de nieuwe woningen berekend. Aanpassing van het akoestisch onderzoek vanwege de voorgenomen verhoging van de maximumsnelheid is derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) jaargemiddelde concentratie niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het NIBM criterium van 1,2 µg/m³. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een

project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de NIBM grens overschreden wordt bij 500 woningen of meer (met minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. De heersende luchtkwaliteit is beoordeeld aan de hand van de concentraties van de maatgevende stoffen zoals opgenomen in de Grootschalige Concentratiegegevens Nederland (GCN) kaarten. Deze gegevens zijn verwerkt in de database van programma Car II (versie 8.1). Uit de gegevens in de CAR database blijkt dat de achtergrondconcentratie PM10 en NO2 ter plaatse van het plangebied ruim minder dan $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit geldt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige prognosejaren. Tevens blijkt uit de CAR database dat het aantal overschrijdingen van de (toekomstige) $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde ter plaatse van het plangebied, zonder zeezoutcorrectie, minder dan 18 dagen bedraagt. Dit is ruim minder dan het toegestane aantal van 35 dagen.

Het Rijk heeft een ontwerpbesluit genomen de maximumsnelheid op de A2 ter hoogte van Best te verhogen van 120 km/uur naar 130 km/uur. De invloed van de snelheid op de concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied is beperkt. Aangezien uit de berekeningen op basis van een snelheid van 120 km/uur blijkt dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan, kan worden gesteld dat ook na de voorgenomen verhoging van de snelheid naar 130 km/uur aan de normen kan worden voldaan.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat het project NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet te verwachten.

Gemeente Best werkt voor het aspect lucht met een 2-sporenbeleid, waaraan moet worden getoetst. Spoor 1 is de toetsing volgens wet- en regelgeving. Spoor 2 is de toetsing die invulling geeft aan het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. Op 8 juli 2014 heeft het college van B&W van gemeente Best de ‘Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant’ als beleidsregels vastgesteld. Op 16 juli 2014 is deze Handreiking in werking getreden, waardoor de systematiek voor spoor 2 is gewijzigd en vereenvoudigd.

De Handreiking beperkt nieuwvestiging van ‘luchtgevoelige’ objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en binnen 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg kunnen geen nieuwe ‘luchtgevoelige’ objecten worden ontwikkeld. Uit het stappenplan procedures ruimtelijke plannen dat in de Handreiking is opgenomen, blijkt dat niet getoetst hoeft te worden aan het afstandscriterium indien geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van twee woningen, die niet worden gezien als ‘luchtgevoelige’ bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemkwaliteit

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan twee uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het plangebied aan de Liempdseweg is in agrarisch gebruik als grasland. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemers geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

In opdracht van initiatiefnemers heeft gespecialiseerd bureau Lankelma Geotechniek voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zijn onderstaand weergegeven.

“Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een woonhuis. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2900 ‘Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek’. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoekstrategie heeft geleid.

In de vaste bodem zijn geen verhogingen gemeten. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Derhalve dient de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ te worden aanvaard. Er bestaan uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegde gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.”

De volledige rapportage met de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar

goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Het gebruik van het plangebied voor bewoning omvat niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de werkzaamheden ontstaan geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Daarnaast is het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) relevant. In de omgeving van het plangebied zijn twee risicobronnen aanwezig. Ten oosten van het plangebied loopt de autosnelweg A2 en ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Op circa 210 meter afstand van het plangebied is de snelweg A2 gelegen. Conform artikel 7 (beperkte verantwoording groepsrisico) van het Bevt dient de Veiligheidsregio bij plannen binnen het invloedsgebied van wegen in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen. Het invloedsgebied bedraagt 880 meter in verband met het vervoer van giftige stoffen.

Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 790 meter afstand van het plangebied is het spoor Boxtel-Eindhoven gelegen. Conform artikel 7 (beperkte verantwoording groepsrisico) van het Bevt dient de Veiligheidsregio bij plannen binnen het invloedsgebied van spoorwegen in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen. Het invloedsgebied bedraagt 998 meter in verband met het vervoer van giftige stoffen.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

Volgens het Bevt dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor de snelweg en het spoor te worden doorlopen. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden van omwonenden om zich in veiligheid te stellen (zelfredzaamheid) en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp.

Er is geen sprake van de aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid. Dienaangaande zijn dus geen bijzondere maatregelen nodig. In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, zoals voor de volledige gemeente Best, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwing- en alarmeringsysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS, kan ook NL-Alert (cell broadcast) worden ingezet om de aanwezige personen te alarmeren.

Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in de spoortunnel tijdig in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in de directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van rampen hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen. Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij een vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

Gemeente Best heeft het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. De opmerkingen van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn in deze toelichting verwerkt. Daarnaast is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Het advies is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Geadviseerd wordt het risico van een ongeval met een toxische vloeistof naar de bewoners te communiceren en centraal afsluitbare ventilatie in de woningen te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.9 Technische infrastructuur

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen Buitengebied en Steegsche Velden-oost. Ten oosten van het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Bebouwing is niet toegestaan 3 meter aan beide zijden uit het hart van de leiding. Deze zone is niet binnen het plangebied gelegen. Ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving zijn geen andere leidingen of hoogspanningskabels aanwezig. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

Aan de Liempseweg staat een GSM-antenne van Vodafone. Het gemeentelijk beleid is er op gericht het aantal zendmasten zo beperkt mogelijk te houden. Om dit te bereiken worden zendgemachtigden gestimuleerd om zoveel als mogelijk dubbel gebruik te maken van een mast. Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting optreden van de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast en de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn. De bestaande mast levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij de milieu- en gezondheidseffecten ten gevolge van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum worden beperkt. Dit betekent bouwen met respect voor het milieu en de gezondheid. Woningen worden tegenwoordig steeds duurzamer en energiezuiniger gebouwd. Ze zijn goed geïsoleerd, hebben een zuinig verwarmingssysteem en bij de bouw is aandacht besteed aan materiaalkeuze. Duurzame materialen zijn materialen die het liefst eendeloos herwinbaar zijn, dichtbij huis gevonden worden, zo weinig mogelijk de natuur aantasten, weinig productie-energie vergen, weinig of geen afval opleveren en herbruikbaar zijn. Bij de nieuw te bouwen woningen en bijbehorende bouwwerken worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast. Uiteraard wordt voldaan aan alle eisen met betrekking tot duurzaamheid die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Het toepassen van maatregelen op het gebied van duurzame energie wordt in de ontwerpfase nader onderzocht. Daarbij kan worden aangesloten bij maatregelen die binnen Steegsche

Velden-oost worden genomen op het gebied van energie en duurzaamheid. Om oververhitting ten gevolge van passieve zonne-energie in de zomerperiode te voorkomen, is het van belang voorzieningen te treffen om de zoninstraling te kunnen beperken, door bijvoorbeeld het aanbrengen van buitenzonwering op de oost-, zuid- en westgevel en het aanbrengen van natuurlijke zonwering door het planten van loofbomen ten zuiden van de woningen.

Duurzaam waterbeheer in nieuwbouwgebieden berust op verschillende met elkaar samenhangende principes, zoals het besparen op het gebruik van drinkwater, het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Regenwater wordt opgevangen in regentonnen en bij droogte gebruikt voor het begieten van tuinplanten. Er wordt aangesloten bij Steegsche Velden-oost, waar een volledig gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

4.11 Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (27,8 km) geldt, gemeten vanaf de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 meter boven NAP. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

4.12 Bebouwingsvrije zone

Voor autosnelweg A2 geldt een rooilijn van 50 meter waarbinnen geen bebouwing mogelijk is. Hiernaast is er een overlegzone van 100 meter. Beide zones worden gemeten vanaf de as van de dichtstbijzijnde rijbaan. Op het moment dat nieuwe bebouwing binnen de overlegzone komt te liggen, kan de realisatie alleen plaatsvinden na overleg met Rijkswaterstaat.

Uit correspondentie van Rijkswaterstaat in het kader van de realisatie van Steegsche Velden-oost, blijkt dat langs de A2 een vrijwaringszone van 75 meter dient te worden aangehouden. Dit in verband met de mogelijke toekomstige verbreding van de A2. Deze vrijwaringszone is op de verbeelding opgenomen. In de planregels is bepaald dat het oprichten van gebouwen binnen de vrijwaringszone niet mogelijk is.

4.13 Totaalbeeld aspecten

In dit hoofdstuk zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten geanalyseerd. De uitgevoerde analyse betreft de aspecten water, natuur, cultuurhistorie en archeologie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, technische infrastructuur, duurzaamheid, radarverstoringsgebied en bebouwingsvrije zone.

De analyse van milieuhygiënische en planologische aspecten levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Planbeschrijving

5.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Liempdseweg ten noorden van de kern Best, direct aansluitend aan het woongebied in aanbouw Steegsche Velden-oost. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringweg en aan de oostzijde door de afrit van snelweg A2. Afbeelding 1.1 geeft de topografische kaart met ligging van het plangebied weer.

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied, en is in agrarisch gebruik als grasland. Momenteel bevindt zich op het perceel geen bebouwing. Afbeeldingen 2.3 en 2.4 geven de huidige situatie weer.

5.2 Beschrijving plan

De gebroeders Essens zijn voornemens op de planlocatie twee bouwpercelen te realiseren voor vrijstaande woningen met bijgebouwen. De bouwpercelen hebben een frontbreedte van circa 15 en 25 meter en een oppervlakte van circa 600 en 800 m².

Het bouwvlak voor de te realiseren vrijstaande woningen is gelegen aan de Liempdseweg in het noordwestelijk deel van het plangebied. Ten zuiden van de woningen kunnen bijgebouwen worden gebouwd. Het oostelijk gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de vrijwaringszone van rijksweg A2 en hier mogen geen gebouwen worden opgericht. Het zal worden gebruikt als siertuin of voor het hobbymatig houden van dieren. Afbeelding 5.1 geeft ter indicatie een inrichtingschets weer van de nieuwe situatie.

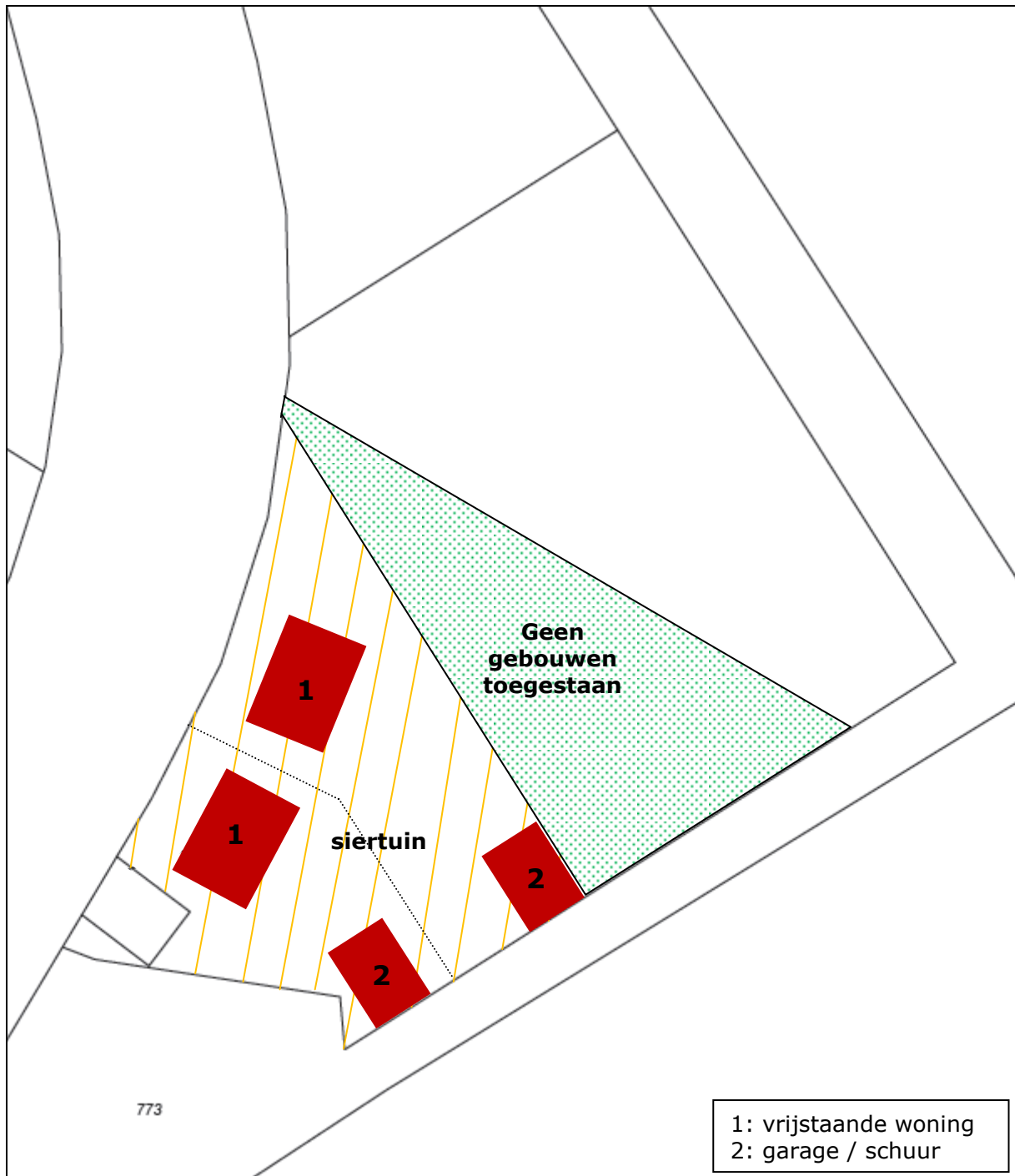
De nieuwe woningen maken onderdeel uit van het woongebied Steegsche Velden-oost, waar een dorps karakter wordt nagestreefd. Het doel voor Steegsche Velden-oost is een groenstedelijke woonomgeving, met zowel de rust van het buitengebied als de dynamiek van stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De leidraad bij de uitwerking van de dorps uitstraling is afstemming van de positie van de woningen en het onderscheidend vermogen tussen de woningen onderling. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen op ruime kavels aan de rand van het woongebied levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod in Steegsche Velden-oost.

Beeldkwaliteit

Voor de stedenbouwkundige opzet van het initiatief, gelden de volgende randvoorwaarden:

- De woningen verschillen van karakter;
- De hoofdwooning bestaat uit één laag met een kap;
- Bijgebouwen en garages vormen één architectonisch ontwerp met het woongebouw;
- De woningen oriënteren zich naar de straat.

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient de architectuur een eigentijdse vertaling van de agrarische architectuur te vormen, zonder historiserend te zijn. Er wordt gewerkt met heldere, krachtige vormen. Het archetype voor het ontwerp van hoofdgebouw en bijgebouwen bestaat uit een volume met kap. Er is sprake van een ingetogen beeld, zowel in hoofdvorm als in detaillering. De detaillering dient zorgvuldig te worden uitgewerkt.



Afbeelding 5.1 Inrichtingschets

Voor de dakvorm wordt gekozen voor een prominente kap, in de vorm van een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Accenten worden gelegd door het plaatsen van schoorstenen en aandacht voor entrees.

Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen. De gevels worden opgetrokken uit baksteen (roodbruintinten, mangaan, zwart), hout, glas of natuursteen. De daken worden gedekt met keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet, rood), zink of riet. De kozijnen zijn van hout of staal, in de kleur antraciet, grijsinten, wit of houtskleur.

Bebouwingsregels

In de planregels van het bestemmingsplan Liempdseweg zijn regels opgenomen met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen. Op de woningen zijn onder andere de volgende bebouwingsregels van toepassing:

- de woningen worden gebouwd in de typologie 'vrijstaand';
- de woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap;
- de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- de nokhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de woningen zijn met de voorgevel naar de weg gekeerd;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°.

Voor bijgebouwen gelden onder andere de volgende bebouwingsregels:

- bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd;
- de goothoogte en bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw mogen niet meer dan 4 meter, respectievelijk 7,5 meter bedragen;
- de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mogen niet meer dan 3 meter, respectievelijk 5,5 meter bedragen;
- bijgebouwen mogen slechts ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² per woning bedragen.

Door in het bestemmingsplan Liempdseweg regels op te nemen voor onder andere positionering, goot- en bouwhoogte en het ontwerp van de woningen te laten beoordelen door de gemeentelijke commissie Welstand, is een bij de omgeving passend ontwerp gewaarborgd.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2015 is voor vrijstaande woningen in het gebied buiten het centrum en het overloopgebied een norm opgenomen van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Parkeren op eigen erf heeft de voorkeur. Voor plannen die voor 1 januari 2016 in procedure worden gebracht, geldt bij een positieve grondhouding van het college van B&W een overgangsperiode, waarbij de normen uit de voorheen geldende gemeentelijke Nota Parkeernormen worden toegepast. Dit betreft voor vrijstaande woningen buiten het centrum een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Deze norm kan voor het voorliggende plan worden toegepast.

De nieuwe woningen worden voorzien van dubbele oprit en garage. Omdat parkeerplaatsen bij woningen in de praktijk niet altijd worden benut om een auto te parkeren, wordt voor de functies gerelateerd aan wonen een correctiefactor toegepast. Conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen wordt een dubbele oprit met garage berekend als 1,8 parkeerplaatsen. Er is op deze wijze op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke norm van minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Liempdseweg kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Liempdseweg is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding. Op de verbeelding zijn de bestemming en aanduidingen weergegeven die op het plangebied van toepassing zijn. De verbeelding van het bestemmingsplan Liempdseweg bestaat uit één kaartblad. Afbeelding 6.1 geeft de verbeelding met verklaring weer. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.005 m².

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In deze paragraaf wordt de inhoud toegelicht.

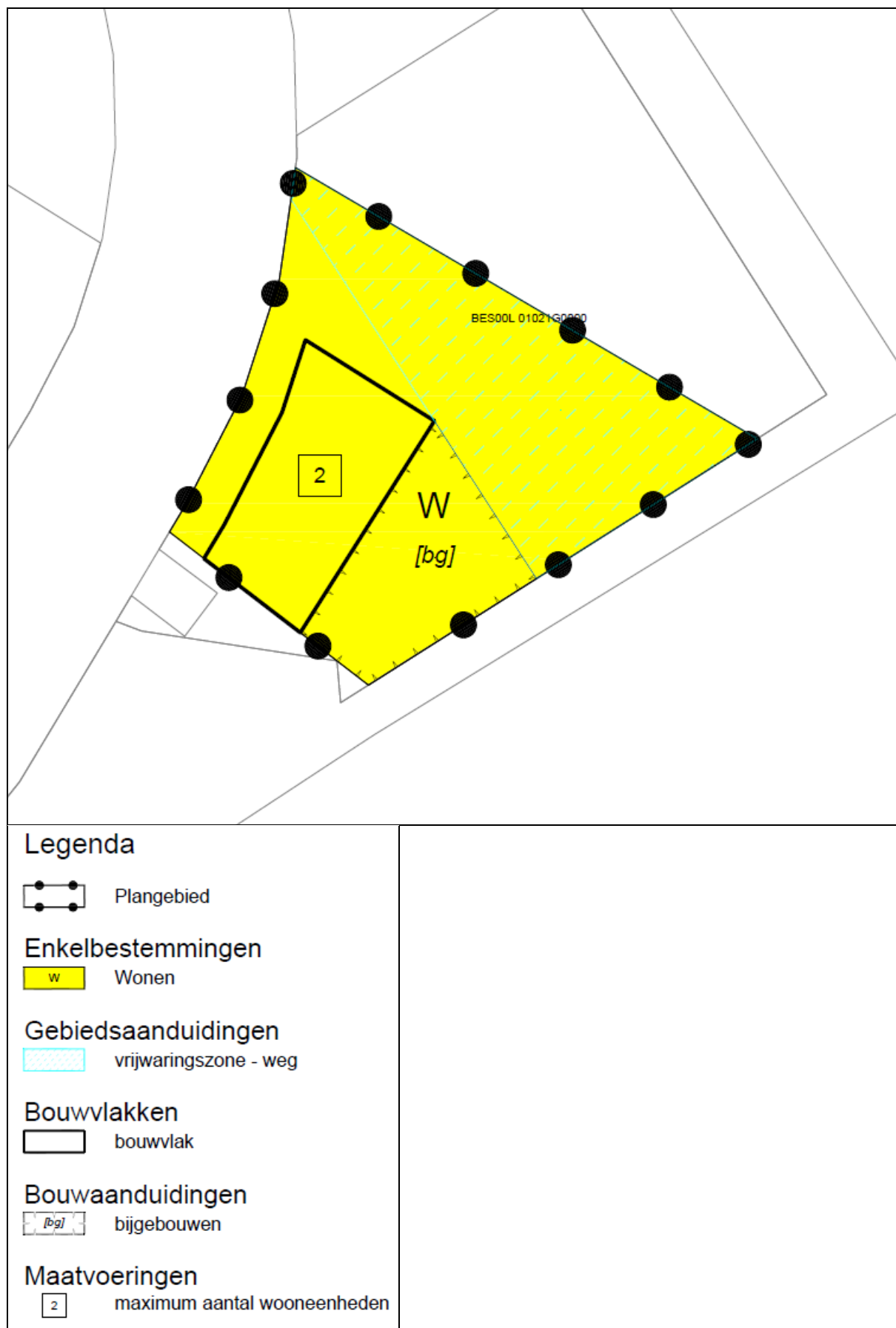
Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheden.



Afbeelding 6.1 Verbeelding

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. De gebruiksregels regelen het gebruik van het plangebied. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de mogelijkheid af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden.

In het bestemmingsplan Liempdseweg is sprake van de bestemming ‘Wonen’ (artikel 3).

Algemene regels

In artikel 4 en 5 zijn de algemene regels opgenomen. Deze bestaan uit de ‘anti-dubbeltelregel’ en ‘algemene aanduidingsregels’.

De ‘algemene aanduidingsregels’ geven de regels ter plaatse van de aanduiding ‘Vrijwaringszone – weg’.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Liempdseweg.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

6.4 Toelichting op de bestemming

In het bestemmingsplan Liempdseweg is sprake van één bestemming, zijnde ‘Wonen’. Het volledig plangebied heeft deze bestemming. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, aan huis verbonden beroepen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De regels voor de bestemming ‘Wonen’ zijn opgenomen in artikel 3.

Er is een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘Bijgebouwen’ mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Het oostelijk deel van het plangebied heeft de aanduiding ‘Vrijwaringszone – weg’. De omvang van het plangebied en de afzonderlijke onderdelen is weergegeven in tabel 6.1.

Omschrijving	Oppervlakte
Bouwvlak	430
Bijgebouwen	394
Vrijwaringszone – weg	898
Geen aanduiding	283
Plangebied totaal	2.005

Tabel 6.1 Omvang plangebied (m2)

De hoofdgebouwen dienen als vrijstaande woning te worden gebouwd. In de bouwregels worden voor de hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, eisen gesteld aan onder andere de positionering en maximale goot- en bouwhoogte.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Best heeft op 11 september 2013 met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Best op de initiatiefnemers verhaald zal worden. De kosten die gemeente Best maakt voor het doorlopen van de planologische procedure worden op basis van de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemers in rekening gebracht.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, waaronder provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van waterschap De Dommel met betrekking tot de afvoer van hemelwater, ontwateringsdiepte en de leggerwatergang ten zuiden van het plangebied zijn in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Bij de planvorming zijn de belangen van (toekomstige) omwonenden en andere belanghebbenden reeds meegenomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid kan nader worden getoetst aan de hand van de reacties van omwonenden en overlegpartners. Op basis van eventueel ingediende zienswijzen, kan de gemeenteraad besluiten tot het deels gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Liempdseweg, indien dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede komt.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Liempdseweg is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Procedures

8.1 Vooroverleg

Gemeente Best heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. De initiatiefnemers hebben omwonenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

Provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van waterschap De Dommel met betrekking tot de afvoer van hemelwater, ontwateringsdiepte en de leggerwatergang ten zuiden van het plangebied zijn in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

8.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn er geen zienswijzen door belanghebbenden ingebracht.

Een zienswijzennota is derhalve niet van toepassing. Bestemmingsplan Liempdseweg kan daarmee ongewijzigd worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Best ter vaststelling.

9. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Liempdseweg is weergegeven dat het aanvaardbaar is voor het plangebied de huidige agrarische bestemming zodanig te wijzigen dat het realiseren van een twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk wordt.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van milieuhygiënische en planologische aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Liempdseweg vrij te geven voor inspraak.

De inhoud van deze toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Liempdseweg voldoet aan de eisen die gemeente Best stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere toelichting kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 2 december 2015

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Kadastrale kaart en kadastrale gegevens. Gemeente Best sectie L nummer 1021. 23 oktober 2014. Kadaster, Eindhoven.
2. Quicksan flora en fauna Liempdeseweg Best. 31 augustus 2015. Bureau van Nierop, Riethoven.
3. Best – Aarle (NB) Noordwest. Archeologisch bureauonderzoek. Rapportnummer 2008/018. 7 februari 2008. BILAN, Tilburg.
4. Best (NB) Noordwest. Archeologisch booronderzoek (verkennende fase). Rapportnummer 2009/56. 14 mei 2009. BILAN, Tilburg.
5. Advies Archeologische Monumentenzorg 2014 – nr. 138. Beoordeling van een ruimtelijke onderbouwing. Liempdeseweg ongenummerd te Best. 17 november 2014. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Eindhoven.
6. Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Liempdeseweg Best. Projectnummer 2015-3028-0. 27 juli 2015. Sain milieuadvies, Vaassen.
7. Verkennend bodemonderzoek Liempdeseweg ong. te Best. 6 augustus 2015. Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Oirschot.
8. Advies ontwerpbestemmingsplan De Steegsche Velden. Kenmerk 15.U.04784. 22 juli 2015. Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant, Eindhoven.