



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Best, Oirschotseweg tussen 109 en 111

Gemeente Best

Datum: 26 september 2022

Projectnummer: 200339

ID: NL.IMRO.0753.bpOirschotseweg111-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Geur	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Water	25
4.9	Natuur	29
4.10	Archeologie	31
4.11	Cultuurhistorie	32
4.12	Verkeer en parkeren	32
4.13	Kabels en leidingen	33
5	Wijze van bestemmen	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid
- Bijlage 4: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 5: Onderzoek agrarisch geur
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Nader soortgericht onderzoek
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de onbebouwde gronden tussen de percelen aan de Oirschotseweg 109 en 111 te Best te voorzien in woningbouw. Naast de woning aan de Oirschotseweg 109 zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Daarnaast zal naast de woning aan de Oirschotseweg 111 een twee-onder-één-kapwoning worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Daar waar de woningen zijn beoogd beschikken de gronden niet over een bouwvlak, waarmee het plan niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingplan past. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de gronden tussen de percelen aan de Oirschotseweg 109 en 111 te Best. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 3.500 m² en grenst aan de noordzijde aan de Oirschotseweg, aan de west- en oostzijde aan woningen en aan de zuidzijde aan een gemeentelijke groenstrook en een geluidswal. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Best en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de directe omgeving (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' (vastgesteld d.d. 27 mei 2013) en kent momenteel de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Wonen'. Daarnaast is het plangebied door middel van het thematische bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Groen

Het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied beschikt over de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en een hondentoilet. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

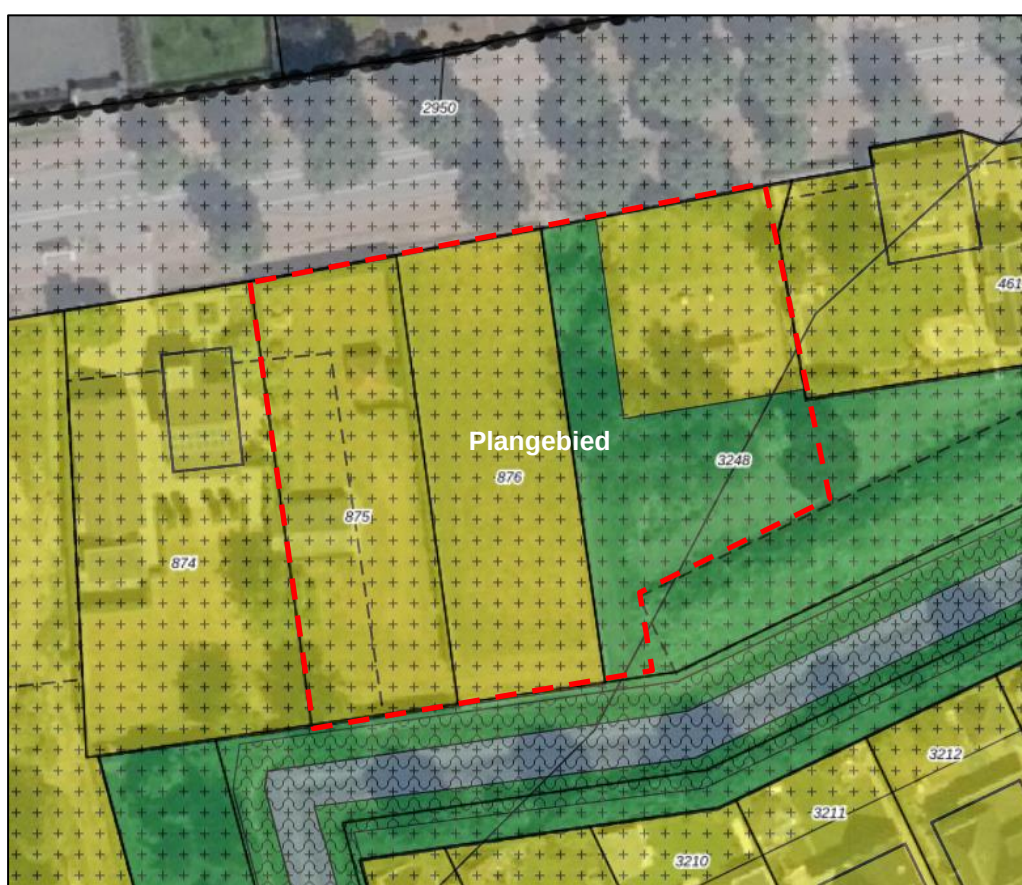
Een groot gedeelte van het plangebied beschikt reeds over de bestemming 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen. Ook daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven zijn toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak is echter niet in het plangebied aanwezig. Een gedeelte van het plangebied, nabij de Oirschotseweg 111, beschikt over de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier mag worden voorzien in aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Waarde - Archeologie 3

Raadpleging van het geldende bestemmingsplan wijst verder uit dat het grootste gedeelte van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kent. Uit raadpleging van de regels blijkt dat bij een bodemingreep groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Waarde - Archeologie 4

Daarnaast kent een gedeelte van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Uit raadpleging van de regels blijkt dat bij een bodemingreep groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' met daarop het plangebied globaal in rood begrensd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Als gevolg van de geldende bestemmingen en het ontbreken van bouwvlakken is de realisatie van de nieuwe woningen niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Historische ontwikkeling Best

Het plangebied ligt in de kern Best. Best is ontstaan op de rand van een dekzandrug. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande weg tussen Oirschot en St. Oedenrode (Oirschotseweg – Hoofdstraat – Oranjestraat - St. Oedenrodeseweg). Deze weg liep min of meer parallel aan de hoogtelijnen. Ook de gehuchten Verren-Best en Naasten-Best, die in principe bestonden uit kleine clusters van agrarische bebouwing, al dan niet geconcentreerd rondom een driehoekig plein, lagen aan deze weg. Echter door latere uitbreiding van Best is het merendeel van de in deze gehuchten gelegen (agrarische) bebouwing verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Best.

Best ontwikkelt zich in eerste instantie als een agrarische nederzetting, waarbij het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw verandert het karakter van het dorp, dankzij de komst van industrie (onder andere klompenmakerijen), de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en Eindhoven en de aanleg van de straatweg tussen 's-Hertogenbosch en Luik (huidige rijksweg). Het oorspronkelijke bebouwingslint wordt verdicht en biedt naast agrarische bebouwing (boerderijen) ook ruimte aan (burger)woningen en voorzieningen als een kerk en klooster. In de eerste helft van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint verder verdicht en verlengd (Nieuwstraat). Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Best, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen, in een stroomversnelling. Begin 1960 werd Best aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwetwoningen. In deze periode zijn de wijken 'De Hoge Akker' en 'Naastenbest' aangelegd. Gevolgd door de wijken 'De Leemkuilen', 'Speelheide' en 'De Leeuwerik' in het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw en 'Salderes' in de jaren '80 van de vorige eeuw. In de jaren '90 zijn de wijken 'Heuveleind', 'Heivelden' en 'De Zessprong' gebouwd.

Oirschotseweg

Onderhavig plangebied is gesitueerd aan het bebouwingslint van de Oirschotseweg. De Oirschotseweg vormt de doorgaande weg tussen Best en Oirschot. Langs de Oirschotseweg bevinden zich woningen in de vorm van lintbebouwing. Zoals in voorgaande alinea is beschreven bevindt zich hier de eerste bebouwing van Best. Aan de Oirschotseweg 117 staat de Armenhoef boerderij. De boerderij is vanwege de stal, waarvan het houtskelet gedeeltelijk uit 1263 dateert, mogelijk de oudste boerderij van West-Europa waarvan nog bovengrondse delen bestaan.

De bebouwing aan de Oirschotseweg heeft een overwegend kleinschalig karakter. Het gaat voornamelijk om grondgebonden woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een kapconstructie. De percelen aan de Oirschotseweg kenmerken zich overwegend onder meer door een groene voortuinzone. De omvang van de percelen is relatief groot te noemen. Naast de Armenhoef boerderij is de bestaande bebouwing langs

de Oirschotseweg vooral gerealiseerd in de eerste helft van de 19^e eeuw. Daarnaast bevinden zich in het bebouwingslint meerdere (vrijstaande) woningen die recent zijn gerealiseerd. Functioneel gezien is de woonfunctie langs de Oirschotseweg dominant. Direct grenzend aan de locatie bevinden zich eveneens woonpercelen. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de in de jaren '90 gerealiseerde woonwijk 'Heivelden'.

Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gronden tussen de adressen Oirschotseweg 109 en 111. De totale oppervlakte is circa 3.500 m². De gronden zijn op dit moment onbebouwd, terwijl het bebouwingslint ter hoogte van het plangebied een hoge mate van verdichting kent. Wel zijn in het plangebied een kleine paardenstal, schuurtje en tuinhuisje aanwezig. Het plangebied heeft een groen, maar vrij intensief beheerd karakter. Door het plangebied loopt een pad naar de achtergelegen woonwijk Heivelden. Aan de achterzijde van het plangebied, langs de sloot, bevindt zich een gemeentelijke groenstrook. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bezien vanaf de Oirschotseweg) (Bron: Google Street-view).

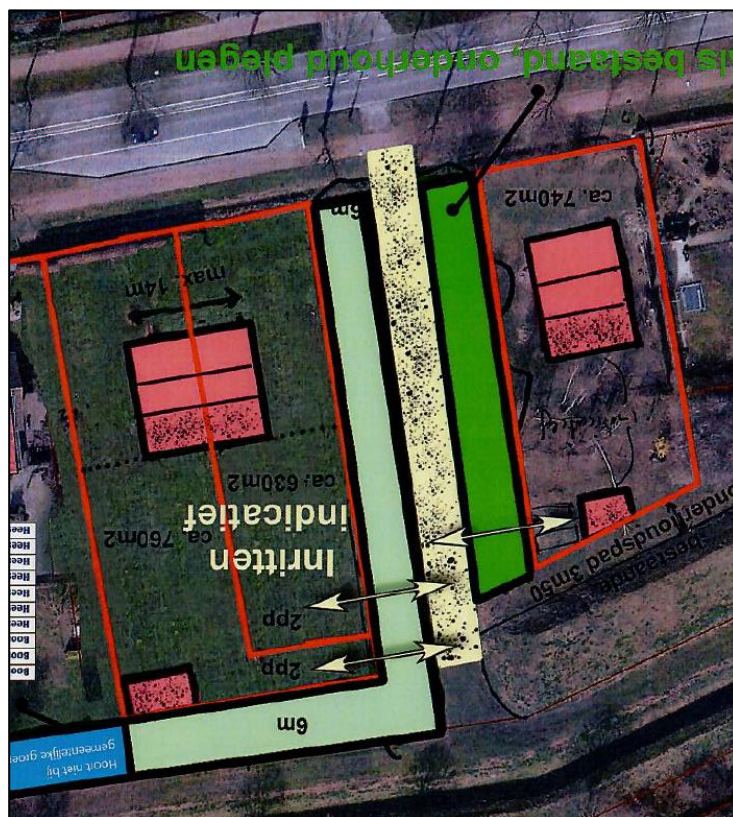
2.2 Toekomstige situatie plangebied

Met de beoogde ontwikkeling doet zich de kans voor om de locatie op passende wijze te ontwikkelen ten behoeve van woningen. Met woningbouw wordt de mogelijkheid geboden om het bebouwingslint langs de Oirschotseweg zowel ruimtelijk als functioneel verder af te ronden. Functioneel gezien is langs de Oirschotseweg immers de woonfunctie dominant en hier zijn de laatste jaren meerdere nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsschets opgesteld waarbinnen het realiseren van een dorps karakter, met aansluiting op de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken van de omgeving, als uitgangspunt is gehanteerd. Daarom wordt de lintbebouwing aan de Oirschotseweg voortgezet door de realisatie van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning. De woningen worden gerealiseerd op relatief grote percelen met een oppervlakte van circa 700 m² per perceel. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 10 meter, waarmee wordt aangesloten bij andere woningen langs de Oirschotseweg.

In het plan is veel aandacht voor het behouden en versterken van de groene kwaliteiten. Zo wordt aan de Oirschotseweg de gemeentelijke groenstrook, aan de randen van het plangebied, gehandhaafd. De groenstrook kent een breedte van 6 meter en wordt ingericht met een mix van bomen en heesters. Aan de achterzijde van de gronden zullen inritten worden gerealiseerd die kunnen worden bereikt via het bestaande pad dat richting de woonwijk Heivelden loopt. Hier is ruimte voor 2 parkeerplaatsen voor iedere woning, waardoor het parkeren uit het zicht plaatsvindt en wordt bijgedragen aan de realisatie van een groene voortuinzone zoals dat op meer plekken langs de Oirschotseweg het geval is. Ten behoeve van het functioneren van de geluidswal wordt er geen bebouwing gerealiseerd binnen het onderhoudspad van de wal.

Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat voorliggend plan ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de karakteristieken van het plangebied en haar omgeving. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Impressie toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: gemeente Best).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Met woningbouw wordt de mogelijkheid geboden om het bebouwingslint langs de Oirschotseweg zowel ruimtelijk als functioneel verder af te ronden. Daarbij wordt aangesloten op de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Brabantse Omgevingsvisie*

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling geeft verdere invulling aan de afronding van de Oirschotseweg. De lintbebouwing aan de Oirschotseweg wordt voortgezet door de realisatie van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning. De woningen worden gerealiseerd op relatief grote percelen met een oppervlakte van circa 700 m² per perceel. Er is sprake van een plan waarbij kwaliteit prevaleert boven kwantiteit met veel aandacht voor groen. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

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. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk

aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien de ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van de Oirschotseweg en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het plangebied en haar omgeving. Tot slot geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van meerwaardecreatie: de ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave, passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied. Dit maakt dat de ontwikkeling in lijn is met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op Best, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en een droombeeld voor de lange termijn. Deze visie vormt een ruimtelijk casco voor concrete projecten en plannen en fungeert enerzijds als afwegingskader en anderzijds als inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en een uitvoeringsprogramma waarin concrete projecten en plannen zijn benoemd. Deel B wordt periodiek geactualiseerd.

Toetsing

In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het plangebied ligt in het 'Gebied voor dorpsuitbreiding', zoals op navolgende afbeelding te zien is.

Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. In deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden circa 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, die in de structuurvisie zijn aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten

en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap.



Kaart Structuurvisie Best 2030 met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Best).

Het plangebied ligt aan de Oirschotseweg, dat in de structuurvisie is aangewezen als cultuurhistorische waardevolle structuur. De Oirschotseweg wordt gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Eventuele nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen mogelijk, indien dit tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. De bestaande doorzichten naar het landschap dienen hierbij gehandhaafd te blijven.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie omdat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Best in één van de gebieden die is aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'. Doordat het plangebied aansluit op de woonwijk Heivelden worden doorzichten naar het landschap niet doorbroken. Verder geldt dat dit plan ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de karakteristieken van de Oirschotseweg, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.3.2 **Woonvisie Best 2017**

De Woonvisie van de gemeente Best 'Wonen met visie' is op 6 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie uit 2008 is door de economische crisis, de vele veranderingen in de maatschappij en nieuwe wet- en regelgeving niet actueel meer. In de nieuwe Woonvisie worden nieuwe keuzes op het vlak van volkshuisvesting voor de komende jaren gemaakt. De Woonvisie gaat specifiek in op een aantal aandachtspunten, namelijk:

- regionaal bouwperspectief;
- rol van woningcorporaties;
- een evenwichtige verdeling tussen huur en koop;
- uitbreiding van het woningbestand met gemiddeld 160 woningen per jaar;
- starters;
- stimuleren van CPO projecten;
- maken van afspraken met woningcorporaties over betaalbare woningen voor sociaal zwakkere.

De gemeente Best zet tevens nadrukkelijk in op de kwalitatieve toevoeging van woningen. De nieuwe ruimtelijke koers van Best biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoeging in bestaand gebied door herstructurering of transformatie, maar laat ook ruimte voor verdunning en het toevoegen van groen of parkeren. Groeien in inwonersaantal is geen doel op zich. Beide kwaliteiten van Best (het stedelijk voorzieningenniveau en de dorpse woonwijken) kunnen nog versterkt worden.

In de komende 10 jaar gaat de gemeente het woningbestand uitbreiden met 1.600 woningen. Deze uitbreiding vindt vooral plaats in Steegsche velden, Dijkstraten, Aarle en door particuliere initiatieven (vaak inbreidingslocaties).

Toetsing

Met voorliggend project wordt op gepaste wijze invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente Best. Het bestaande woningbestand wordt met een drietal woningen uitgebreid middels efficiënt ruimtegebruik (verdichting van het bebouwingslint grenzend aan bestaande woningbouw). Gezien de stedenbouwkundige structuur van het gebied waarin het plan gelegen is en de opbouw/ samenstelling van de wijk is het op deze plek meer voor de hand liggend om uit te gaan van nieuwbouw zonder sociale component. Door met een verlaagde goothoogte van 4 meter te werken wordt in dit plan gestimuleerd om woningen met een levensloopbestendig karakter te realiseren (woonkamer, sanitaire voorzieningen en tenminste één slaapkamer op de begane grond). Zo sluit dit plan aan op de gemeentelijke woonambities.

3.3.3 **Best duurzaam**

Het klimaat is aan het veranderen. De energietransitie, het massaal overstappen op duurzame, onuitputtelijke energiebronnen, moet de CO₂-uitstoot en die klimaatverandering zoveel mogelijk tegengaan. De gemeente Best pakt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid in de energietransitie door een ambitieus doel te stellen: een energieneutraal en afvalloos Best. Het concrete doel is om samen met de Metropoolregio Eindhoven als eerste regio in Nederland energieneutraal te zijn. Dit doel is door de Raad vastgesteld. De ambitie van een energieneutraal Best betekent dat alle be-

nodigde energie, ná energiebesparing, in de hele gemeente wordt opgewekt uit duurzame, ook wel hernieuwbare, bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht, etc.). Daarmee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, aardolie, kolen) teruggedrongen. De materiaalkeuze bepaalt de mogelijkheid tot circulariteit en het scheidingsbeleid tijdens de bouw en heeft impact op de hoeveelheid afval. Daarnaast de vraag op welke wijze duurzame waterhuishouding wordt toegepast.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de duurzaamheidsambities die de gemeente Best heeft. De woningen worden gasloos gerealiseerd. Daarnaast zal worden voldaan aan de voorwaarden voor een duurzame waterhuishouding en wordt de bestaande groenstrook in deze ontwikkeling ingepast en waar mogelijk versterkt. Zo is in deze ontwikkeling ook aandacht voor aspecten als biodiversiteit en klimaatadaptatie. Tot slot zal bij de bouw van de woningen gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de bouw van 3 woningen op een onbebouwd perceel. De omgeving van het plangebied is veelal omringd en gevormd door stedelijke functies en bebouwing. Met dit plan wordt slechts in zeer geringe mate het areaal aan stedelijke functies vergroot en zijn gelet op het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (3 woningen) van de ontwikkeling, gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ (NEN5740 en NEN 5707) uitgevoerd. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem op de locatie bevat zeer plaatselijk sporen baksteen;
- In de baksteenhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper en zink aangetroffen;
- In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten OCB's (Drins en DDD) aangetroffen;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- Ter plaatse van de druppelzone is zowel visueel als analytisch geen asbest in de grond aangetroffen.

¹ De Klinker B.V. (2021). Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 Oirschotseweg tussen 109-111 Best. Rapportnummer: K21002921. 6 mei 2021.

Op basis van deze resultaten wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. SAB heeft middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï² de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de omliggende wegen onderzocht. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Aarleseweg, Broomsedijk, Burgstraat, Dorsvelden, Heidevelden-West, en de Heuveleindseweg zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Maatregelen zijn voor deze wegen niet nodig.
- De geluidbelasting vanwege de Oirschotseweg bedraagt maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting (63 dB). Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van gevelmaatregelen zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Voor de oostelijke woning dient de karakteristieke geluidwering van de gevel 28 dB te bedragen, voor de beide westelijke woningen dient de karakteristieke geluidwering van de gevel 27 dB te bedragen.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd, 56 dB ten gevolge van de Oirschotseweg voor de oostelijke woning en 55 dB voor de beide westelijke woningen ook ten gevolge van de Oirschotseweg. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

² SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Oirschotseweg, Best. Projectnummer: 200339. 8 juni 2021.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020

In 2009 heeft de gemeente Best haar beleid omtrent luchtkwaliteit vastgelegd in het Luchtkwaliteitsplan 2009. In het Uitvoeringsprogramma 2015-2020 is de vervolgaanpak uitgewerkt. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. De maatregelen leiden tot een positief effect op de gezondheid van en bewustwording bij de Bestse burgers en zorgen ervoor dat de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken kunnen doorgaan. Naast de wettelijke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als "goede ruimtelijke ordening". 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. (Voor de toetsing van ruimtelijke- en infrastructuurplannen zie paragraaf 7.2 van het Uitvoeringsprogramma Lucht). Inventarisatie van de locatie in dat kader houdt in dat wordt gekeken of er sprake is van een gevoelige bestemming, zoals gedefinieerd in de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie. Als omschrijving van de begrippen "drukke weg" en "korte afstand" hanteren we voor een "drukke weg" snelwegen, provinciale wegen en gemeentelijke wegen met ca. 10.000 motorvoertuigen of meer en voor een "korte afstand" hanteren we 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg of een drukke weg.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

lingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

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

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

Toetsing

Het plangebied ligt aan de Oirschotseweg. Langs de Oirschotseweg bevindt zich lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat overwegend uit woningbouw, met enkele verspreid liggende niet-woonfuncties. Aan de achterzijde van de lintbebouwing, achter de ontwikkellocatie, bevindt zich een planmatig opgezette woonwijk. De omgeving van het plangebied is in de basis aan te merken als een rustige woonomgeving.

Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan enkele hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. In de bijgevoegde quick scan bedrijven en milieuzonering³ is getoetst aan de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure. Daaruit volgt dat de afstand tussen het plangebied en de omliggende hinderveroorzakende functie in alle situaties voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt dan ook geconcludeerd dat deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Aangezien 'Wonen' geen hinderveroorzakende functie betreft is een nadere toetsing naar de woningen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

³ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Oirschotseweg tussen 109 en 111 te Best. Projectnummer: 200339. 6 april 2021.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Daarom is in een agrarisch geuronderzoek⁴ onderzocht of er door het plan geen inbreuk wordt gepleegd op de milieurechten en planologische geurruimte van de omliggende veehouderijen. Tevens is onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting.

Vergunde en planologische rechten

Op basis van het agrarisch geuronderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de woningen aan de Oirschotseweg te Best géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van de nabijgelegen veehouderijen.

Woon- en leefklimaat

De voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Broomsedijk 7 ligt naar grote waarschijnlijkheid lager dan $3,0 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting te kwalificeren als 'goed'. De achtergrondconcentratie is op basis van de achtergrondbelasting kaart van de provincie Noord-Brabant eveneens te kwalificeren als 'goed'.

Conclusie

Het aspect geur zorgt niet voor een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

⁴ SAB (2021). Onderzoek agrarisch geur. Best, Oirschotseweg tussen 109-111. Projectnummer: 200339. 23 maart 2021.

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

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

Toetsing

Risico-inventarisatie

Dit plan voorziet in de toevoeging van drie nieuwe kwetsbare objecten (woningen). Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied één relevante risicobron aanwezig is, namelijk de rijksweg A58. De risicobronnen liggen op meer dan 1.500 meter zodat het plangebied buiten de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone liggen. Over de transportroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gelet op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de routes dient conform artikel 7 Bevt het groepsrisico beperkt verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

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. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Het plangebied wordt ontsloten door de Oirschotseweg. Via deze weg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht, via de onder meer de Bestseweg dan wel Ringweg en verder.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties. Deze ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast. Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio:

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

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

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Beleid Waterschap De Dommel - Waterbeheerplan De Dommel 2016 - 2021 en Keur

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

- 1 De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
- 2 De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
- 3 Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
- 4 Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Toetsing

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

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap De Dommel wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Waterwingebied / grondwaterbescherming

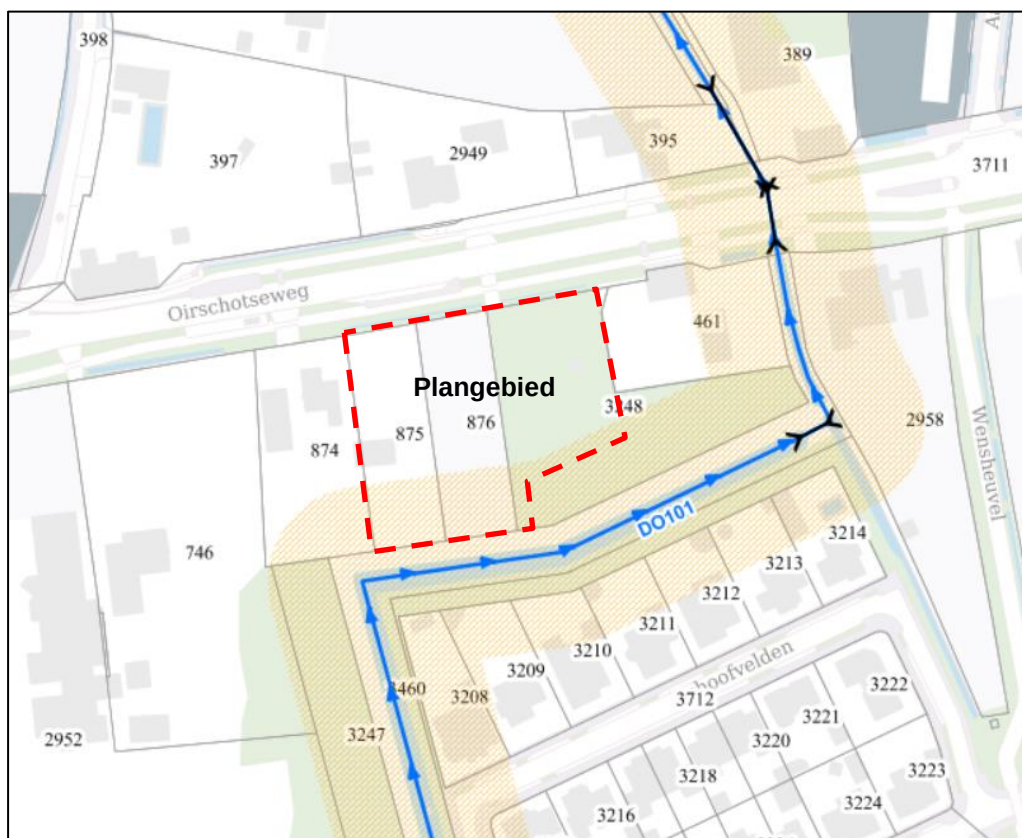
Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Watercompensatie

Raadpleging van de legger van het Waterschap De Dommel wijst verder uit dat in het plangebied zelf geen oppervlaktewater is gelegen en voor de ontwikkeling ook geen

oppervlaktewater gedempt wordt. Het is derhalve op dit punt niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Wel grenst het plangebied aan de zuidzijde aan een A-watgang, zoals op navolgende afbeelding te zien is. De A-watgang valt buiten het plangebied en blijft derhalve behouden zodat het oppervlaktewatersysteem niet wijzigt. De watgang kent aan de noordzijde een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van het beheer en onderhoud. Deze zone is reeds voorzien van een groenbestemming. Dit zal met dit plan niet wijzigen. Het oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan.



Legger Oppervlaktewater Waterschap De Dommel (Bron: De Dommel).

Tevens gelden de algemene regels van de Keur ten aanzien van verhard oppervlak. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktelichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels van de Keur is echter geregeld dat dit verbod niet geldt indien sprake is van een toename van maximaal 500 m² aan verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. In huidige situatie zijn uitsluitend een aantal kleine bouwwerken aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen, maar naar verwachting niet met meer dan 500 m². Specifieke compenserende maatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht. Wel is het zo dat er in het plangebied veel ruimte is voor groen waar ruimte is om eventuele voorzieningen te treffen om het regenwater ter plaatse te infiltreren of te bergen. Daarbij geldt de voorkeur om hemelwater zo lang mogelijk op eigen terrein vast te houden, te vertragen en daarna via maaiveld af te voeren naar sloten. Vuil water gaat via het drukriool.

Riolering

In de omgeving van het plangebied is geen directe mogelijkheid om op de vuilwater-riolering aan te sluiten. Wel zijn mogelijkheden om aan te sluiten op de in de nabijheid aanwezige drukriolering. De toekomstige eigenaren moeten deze aansluiting op eigen rekening regelen.

Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Voor voorliggende ontwikkeling is in een door SAB uitgevoerde quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 7,7 kilometer van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de dit Natura 2000-gebied is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. SAB heeft daarom een onderzoek stikstofdepositie⁶ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

⁵ SAB (2021). Quick scan natuur. Best, Oirschotseweg 109 & 111. Projectnummer: 200339. 7 april 2021.

⁶ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Best, Oirschotseweg. Projectnummer: 200339. 25 maart 2021.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Daarnaast is er mogelijk essentieel leefgebied van de teunisbloempijlstaart aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de aanwezigheid van geschikt of essentieel leefgebied van de teunisbloempijlstaart kan worden uitgesloten. Wat betreft vleermuizen geldt dat in het plangebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen, die als gevolg van de ontwikkeling vernietigd zal worden. Om die reden wordt een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en worden de benodigde mitigerende maatregelen getroffen.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

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

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁷ SAB (2021). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Best, Oirschotseweg 109 & 11. Projectnummer: 200339.01. 30 september 2021.

4.10 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

Raadpleging van het geldende thematische bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' wijst uit dat het plangebied archeologische dubbelbestemmingen kent (Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4). Op de plek waar de woningen zijn beoogd geldt Waarde - Archeologie 3. Raadpleging van de regels blijkt dat hier bij een bodemingreep groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd. Aangezien deze grenswaarden worden overschreden is een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek⁸ uitgevoerd.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden in de rood gemarkeerde zone zoals op navolgende afbeelding te zien is. Indien bouwwerkzaamheden zijn gepland in deze zone, dan wordt aanbevolen om in die zone eerst een proefsleuvenonderzoek uit te voeren zodat bepaald kan worden of behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Verder geldt dat het noordoostelijke deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de rood gemarkeerde gronden zijn in dit bestemmingsplan de geldende archeologische dubbelbestemmingen overgenomen, waarmee de archeologische waarden in het plangebied beschermd worden. Dit betekent dat indien er bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de rood gemarkeerde zone er, ten behoeve van een bouwvergunning, proefsleuven moeten worden gegraven.



Zone met mogelijke archeologische resten (rood) (Bron: Bureau voor Archeologie).

⁸ Bureau voor Archeologie (2021). Een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Best, Oirschotseweg. Projectnummer: 1028. 18 juni 2021.

Conclusie

Met het handhaven van de geldende archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van een deel van het plangebied is het aspect archeologie in voldoende mate beschermd en vormt het geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven waar cultuurhistorische waarden te vinden zijn. Aan de Oirschotseweg 117 staat de Armenhoef boerderij, welke is aangewezen als rijksmonument. De boerderij is vanwege de stal, waarvan het houtskelet gedeeltelijk uit 1263 dateert, mogelijk de oudste boerderij van West-Europa waarvan nog bovengrondse delen bestaan. De boerderij ligt op 330 meter afstand van het plangebied. Raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Best wijst verder uit dat de Oirschotseweg wordt aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle structuur. De Oirschotseweg wordt gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is reeds beschreven dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de huidige stedenbouwkundige kenmerken. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor de eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegtrekt. Gelet op de ligging van het plangebied tussen het buitengebied en de woonwijk Heivelden worden de kencijfers voor het gebied 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De gemeente Best wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

⁹ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Voor de toevoeging van drie woningen volgt uit deze kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

	Koop, huis, vrijstaand (1)	Koop, huis, twee-onder- één-kap (2)	Totaal
Minimaal	$7,8 \times 1 = 7,8$	$7,4 \times 2 = 14,8$	22,6
Maximaal	$8,6 \times 1 = 8,6$	$8,2 \times 2 = 16,4$	25,0

Gemiddeld gezien zullen maximaal circa 25 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer afgevoerd kan worden op de Oirschotseweg.

Parkeren

De gemeente Best heeft haar gemeentelijke parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2015'. Voor het gebiedstype rest bebouwde kom hanteert de gemeente Best een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning voor de woningtypologie 'vrijstaand' en 1,8 parkeerplaatsen per woning voor de woningtypologie 'twee-onder-één-kap groot'. Dit betekent dat voor iedere beoogde woning 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In dit plan bevinden zich aan de achterzijde van de woningen 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein van iedere woning. Daarmee worden in dit plan voldoende parkeerplaatsen geregeld voor de 3 beoogde woningen.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' en thematische bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Het plan bevat de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Groen

De randen van de woonpercelen beschikken over de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en een hondentoilet. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'weg' is geregeld dat binnen deze bestemming, daar waar aangeduid, ontsluitingsvoorzieningen zijn toegestaan voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer.

Wonen

De woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen. Ook daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven zijn toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Middels de bouwaanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' is de woningtypologie geregeld, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' tevens één vrijstaand hoofdgebouw is toegestaan. De woningen moeten voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit is respectievelijk 4 en 10 meter. De achterzijde van de woonpercelen beschikt over de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier mag worden voorzien in aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Waarde - Archeologie 3

Het grootste gedeelte van het plangebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Bij een bodemingreep groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Waarde - Archeologie 4

Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Bij een bodemingreep groter

dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voor voorliggend plan wordt een gemengde grondexploitatie gevoerd. Het gaat om een combinatie van een particuliere grondexploitatie (met kostenverhaal via een exploitatiebijdrage) en een gemeentelijke grondexploitatie. Met deze grondexploitatie is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Best, Oirschotseweg tussen 109 en 111' heeft met ingang van 23 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Gedurende de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Op basis van de ingebrachte zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, deze wijzigingen zijn tevens beschreven in de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.