

Bestemmingsplan

Oirschotseweg 88

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Oirschotseweg 88

Gemeente Best

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld

9 maart 2020

Projectgegevens

TOE02-0254213-01C

REG02-0254213-01A

TEK02-0254213-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.0753.bpOirschotseweg88-VG01

Datum vrijgave

13 januari 2020

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

M. Stabel

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Stedenbouwkundige opzet plangebied	7
3.2	Beeldkwaliteit	8
3.3	Functioneel	12
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal ruimtelijk beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
5.1	Bodem	23
5.2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	24
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.4	Externe veiligheid	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	28
5.6	Geurhinder	31
5.7	Kabels en leidingen	31
5.8	Archeologie en Cultuurhistorie	32
5.9	Natuur	33
5.10	Waterparagraaf	36
5.11	Verkeer en parkeren	38
5.12	Duurzaamheid	39
5.13	Besluit milieueffectrapportage	40
6	Juridische planbeschrijving	43
6.1	Plansystematiek	43
6.2	Bestemmingen	43
7	Haalbaarheid	45
7.1	Financieel	45
7.2	Maatschappelijk	45

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 03 mei 2018
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever, 3 april 2019
- Bijlage 3: Rapportage externe veiligheid, Antea Group, 4 juli 2019
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever, 5 april 2019
- Bijlage 5: Natuurtoets, Antea Group, 19 april 2018
- Bijlage 6: Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus, Antea Group, 28 november 2018
- Bijlage 7: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8: Nota van Inspraakreacties, 4 september 2019
- Bijlage 9: Ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het aannemings- en transportbedrijf Van de Corput B.V. aan de Oirschotseweg 88 in Best worden 5 grondgebonden woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfsvoering wordt beëindigd. De bestaande bedrijfsbebouwing en oppervlakteverharding zal worden verwijderd. De bestaande bedrijfswoning met aanbouw wordt eveneens gesloopt.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel te komen tot een juridische en planologisch kader voor de realisatie van 5 grondgebonden woningen op het perceel Oirschotseweg 88.

1.2 Plangebied

De locatie ligt aan de noordwestzijde van de kern Best, ten westen van de spoorlijn Eindhoven-Tilburg/Den Bosch. Het perceel wordt globaal begrensd door de woon-werkkavels aan de Zessprong in het noorden, een groenvoorziening en de randweg aan de oostzijde, de Oirschotseweg aan de zuidzijde en de westelijke begrenzing wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de woning Zessprong 9 en het bedrijfsp perceel Oirschotseweg 90.

Het plangebied is gelegen in het gebied De Zessprong. Dit gebied staat bekend om de mix tussen wonen en werken. Het gebied ondergaat sinds enkele jaren een grote transformatie.

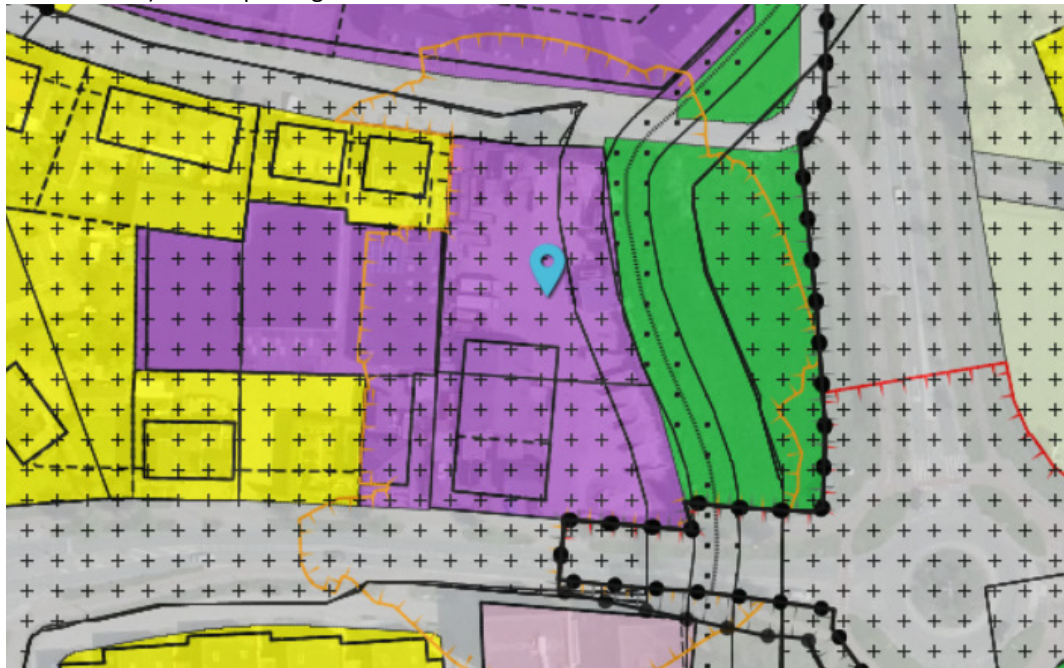


Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' dat op 27 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Best. Voor de aspecten 'archeologie' en 'parkeren' is door de gemeenteraad van Best op 6 februari 2017 een paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' vastgesteld.

Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijf' en is één bedrijfswoning aangeduid. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en voor het merendeel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) van toepassing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong'

De voorgestane woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Vanwege deze reden is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 'De Zessprong'

Het gebied 'De Zessprong' en de zuidwestzijde van Dijkstraten waren vóór de aanleg van de Ringweg één geheel. Het gebied was karakteristiek door zijn kleinschalige landelijke sfeer met smalle weggetjes met daarlangs op een haast informele wijze boerderijen en woningen. Deze karakteristieke sfeer en structuur zijn verbroken door de bouw van grotere bedrijven in het gebied en enkele jaren geleden door de aanleg van de Ringweg dwars door het gebied heen. Wanneer de gehele omgeving in ogenschouw wordt genomen, valt op dat er verschillende linten/verbinden in noord-zuidrichting zijn. Als verbindingen in oost-westrichting fungeren vooral de Oirschotseweg en, op lokaal niveau, de Kapelweg die dwars door het gebied 'De Zessprong' heengaait.

In het gebied komen verschillende boomsoorten voor en er staat een diversiteit aan woon- en bedrijfsbebouwing. De bebouwing in en rond het gebied heeft een open karakter; er zijn overwegend vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen te vinden. Het type woningen dat in het gebied staan, zijn woonboerderijen met de lange gevel naar de straatzijde, bestaande uit één laag met een kap en (half)vrijstaande woningen uit de jaren '60-'70, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De bedrijfspanden, achter op de percelen gesitueerd, hebben een eenvoudige architectuur en hebben een hoogte van circa 4 tot 7 meter.

Locatie 'De Zessprong' heeft een groene uitstraling door de sterke relatie met het buitengebied. Typerend is de centraal gelegen open ruimte en de groene uitstraling van de straten door de begeleiding van groene bermen en bomen. Er lopen tevens diverse sloten door het gebied.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan een belangrijk entree van Best en kent een oppervlakte van circa 3700 m². Ter plaatse is een aannemings- en transportbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te stoppen en de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning te overnemen. De bedrijfswoning bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel aan de Oirschotseweg. De overige bebouwing betreft de bedrijfsloods achter de bedrijfswoning. Het overige deel van het plangebied is volledig verhard en fungeert als (open)opslag. Het zicht vanaf de Zessprong is door begroeiing volledig onttrokken. Vanaf de Oirschotseweg is slechts een deel van het perceel aan het zicht onttrokken door een groene omheining. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een mansardedak. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bouwlaag met een flauwe kap. Het perceel wordt ontsloten op de Oirschotseweg.



Luchtfoto plangebied (bron: Globespotter 2017)



Aanzicht bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning (links) en aanzicht zijperceel (rechts) vanaf de Oirschotseweg (bron: Globespotter 2017)

2.2 Functionele structuur

2.2.1 De Zessprong

Op dit moment zijn in het gebied 'De Zessprong' diverse functies aanwezig. Er is een mix aanwezig van woningen en kleinschalige bedrijven en er staat een gemeenschapshuis. De mix van woningen en bedrijven is met name aanwezig aan de zuidelijke rand van het gebied, aan de Oirschotseweg, die als invalsroute naar het centrumgebied van Best fungeert.

2.2.2 Het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een aannemings- en transportbedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Zoals reeds in paragraaf 2.1.2. is beschreven, is het bedrijf voornemens de bedrijfsactiviteiten te stoppen. De woning en opstallen zijn nog aanwezig.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.



Ligging plangebied in omgeving 'De Zessprong'

3.1 Stedenbouwkundige opzet plangebied

Met de aanpassing van het profiel van de Oirschotseweg is de intentie uitgesproken om de aanliggende bedrijvigheid te transformeren. Het doel daarbij is te komen tot een representatieve entree van Best met primair wonen en de mogelijkheid tot kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2). De ontwikkeling van de Klompenfabriek aan de overzijde van het plangebied is hieruit voortgevloeid. Ook de onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het behalen van het gestelde doel.

Met de herontwikkeling van het plangebied vindt een ruimtelijke kwaliteitsslag plaats op een prominente locatie in Best. Ter plaatse is de bouw van 5 vrijstaande grondgebonden woningen voorzien. De kavelgrootte varieert van circa 660 m² tot circa 940 m². De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap en zijn georiënteerd op de Oirschotseweg en de Zessprong. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen in het plangebied variëren en zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is in het plan rekening gehouden met de vraag naar vrijstaande woningen in het duurdere segment. In het plangebied zijn vijf vrijstaande woningen voorzien. De verschijningsvorm van deze woningen sluit aan bij de overige woningen in de omgeving van De Zessprong.

Het plangebied krijgt aan zowel de oost als westzijde een groene haag. Door de haag wordt het plangebied afgekaderd van het bedrijfsperceel Oirschotseweg 90 aan de westzijde en van de Ringweg aan de oostzijde. De bestaande groenstrook tussen het plangebied en de Ringweg blijft ongewijzigd.

Hierna is de stedenbouwkundige uitwerking weergegeven.



Stedenbouwkundige uitwerking plangebied

Alle woningen hebben op het perceel ruimte voor een (vrijstaande) garage. Voor de garage is bij alle woningen een lange oprit aanwezig. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden, aangezien parkeren langs de Oirschotseweg vanwege het doorgaande karakter niet wenselijk is in het kader van verkeersveiligheid. Openbare parkeerplaatsen langs de Zessprong zijn gezien het landelijke profiel van de weg niet wenselijk. Openbare parkeerplaatsen zouden het landelijke karakter teniet doen. In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren.

3.2 Beeldkwaliteit

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

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

Welstandscriteria

De ontwikkeling voorziet in maximaal 5 vrijstaande woningen. Langs de Zessprong is daarbij ruimte voor maximaal 2 woningen en aan de Oirschotseweg is ruimte voor maximaal 3 woningen. De welstandscriteria voor de woningen aan de Oirschotseweg en Zessprong verschillen van elkaar. De

woningen aan de Zessprong moeten een moderne, sobere uitstraling krijgen, terwijl de woningen aan de Oirschotseweg juist van meer detail mogen worden voorzien. Om die reden worden de criteria voor de locaties hieronder apart benoemd, te beginnen met de woningen aan de Zessprong.

Welstandscriteria Zessprong.

De locatie voor de inritten aan de Zessprong is vrij te bepalen en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De Zessprong kent een sterke rooilijn, de nieuwe woningen dienen dan ook in deze rooilijn te worden gepositioneerd. De woningen mogen qua hoogte van elkaar verschillen (zie nok- en goothoogte op de verbeelding) om zodoende enige dynamiek te voorzien.

Richtlijnen voor het hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw is smal en hoog, de voorgevel is ≤ 9 m breed.
- De goot- en nokhoogte verschilt met 4 tot 5 meter (met 10% marge) en respectievelijk 8 tot 9 meter (met 10% marge). Zie verbeelding.
- De kaprichting is enkel verticaal georiënteerd op de Zessprong.
- De bouwdiepte is maximaal 14 meter.
- De kapvorm betreft een zadeldak, voorzien van antraciet keramische dakpannen, zodat eventuele zonnepanelen aansluiten bij de kleurtint van de dakpannen.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

Richtlijnen voor het bijgebouw:

- Het bijgebouw sluit aan bij de stijl van het hoofdgebouw.
- Het bijgebouw heeft een zadeldak of plat dak.
- Het bijgebouw ligt ten minste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en is daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw is max. 70m².
- De goothoogte en nokhoogte worden bepaald aan de hand van het hoofdgebouw en is daarmee variërend. In de toelichting worden de nok- en goothoogte specifiek benoemd.

Richtlijnen architectuur:

- Baksteenarchitectuur in roodachtige tinten, passend bij de omgeving. (Wit gekeimde woningen passen niet in dit gebied, ondanks er één wit gekeimde woning staat).
- Eenvoudige gevelpartij (geen erkers), sobere uitvoering zonder detaillering in de gevel en raampartijen.
- Rustieke architectuur met een moderne invulling.

Referentiebeelden Zessprong



Ingetogen architectuur, antraciete pannen



Eenvoud en strakke uitstraling



Eenvoudige gevelpartij, bijgebouw passend bij hoofdgebouw



Sobere uitstraling, roodtint baksteen, antraciete pan met zonnepanelen

Welstandscriteria Oirschotseweg.

De opritten van de woningen aan de Oirschotseweg zijn niet vrij te bepalen en dienen vanuit verkeersveiligheid de bestaande opritten gebruikt te worden. De woningen kennen een enigszins verspringende rooilijn en er zijn meer vrijheden voor het hoofdgebouw.

Richtlijnen voor het hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw is smal en hoog, de voorgevel is $\leq 9\text{m}$ breed.
- De goot- en nokhoogte varieert (zie verbeelding).
- De kaprichting van de linker en middelste woning zijn verticaal op de Oirschotseweg georiënteerd, de kaprichting van de rechter woning is horizontaal op de Oirschotseweg georiënteerd..
- De bouwdiepte is maximaal 14 meter.
- De kapvorm betreft een zadeldak voor de linker en de rechter woning. De middelste woning dient voorzien te worden van een schilddak aan de kant van de Oirschotseweg, om zodoende de horizontale lijn te behouden aan de Oirschotseweg en te voorkomen dat er 2 kopgevels worden gebouwd.
- Kappen worden voorzien van antraciet keramische dakpannen, zodat eventuele zonnepanelen aansluiten bij de kleurtint van de dakpannen.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

Richtlijnen voor het bijgebouw:

- Het bijgebouw sluit aan bij de stijl van het hoofdgebouw.
- Het bijgebouw heeft een zadeldak of plat dak.
- Het bijgebouw ligt ten minste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en is daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw is max. 70m^2 .

- De goothoogte en nokhoogte worden bepaald aan de hand van het hoofdgebouw en is daarmee variërend. In de toelichting worden de nok- en goothoogte specifiek benoemd.

Richtlijnen architectuur:

- Baksteenarchitectuur in roodachtige tinten, passend bij de omgeving. (Wit gekeimde woningen passen niet in dit gebied, ondanks er één wit gekeimde woning staat).
- Detaillering in de gevel en raampartijen is wenselijk, zoals erkers, roedeverdeling raampartijen, kozijnen, luiken, voordeur, detail in de kap.
- Rustieke architectuur met een moderne invulling.

Referentiebeelden Oirschotseweg



Vrijstaande woning met lage goot en hoge kap



Accenten aan de straatzijde



Schilddak voor de middelste woning



Moderne architectuur, asymmetrische details gevel

Status van de welstandscriteria

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

3.3 Functioneel

Binnen de grenzen van het plangebied worden uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

De woonkavels zijn bestemd als 'Wonen'. De woningen zijn voorzien van een bouwvlak met een diepte van maximaal 14 meter. Het gaat om vijf vrijstaande woningen, derhalve is op elk bouwvlak de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Via de aanduiding 'bijgebouwen' is bepaald waar aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht. Via de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

De toekomstige woningen aan de Oirschotseweg dienen gebruik te maken van de reeds bestaande ontsluiting op de Oirschotseweg. Om dit juridisch-planologisch vast te leggen, is ter plaatse van de huidige ontsluiting de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. De ontsluiting op de Zessprong is niet vastgelegd en kan nader ingevuld worden.

De ten oosten van het plangebied gelegen brandstofleiding met de daarbij behorende belemmeringsstrook is bestemd als 'Leiding – Brandstof'.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal ruimtelijk beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk grotendeels los.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Het projectgebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio Brainport Zuidoost Nederland-Geleen, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

4.1.2 Realisatie (Barro en Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro. (art. 3.1.6). De ladder voor duurzame verstedelijking en de proces eisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 4.1.3 vindt de toetsing aan deze ladder plaats.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De wettekst van de ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te zijn opgenomen, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing initiatief

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

De beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden opgemaakt uit de jurisprudentie. De beoordeling wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder 'Afdeling') tweeledig. De Afdeling beoordeelt namelijk aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologische beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van vier extra woningen mogelijk (vijf minus bestaande bedrijfswoning). Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder ([ABRvS 25 maart 2015](#); [ECLI:NL:RVS:2015:953](#)). Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen beperkingen vanuit de SVIR. De afweging vindt decentraal plaats. Tevens zijn er geen belemmeringen uit de Barro en Bro/ de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

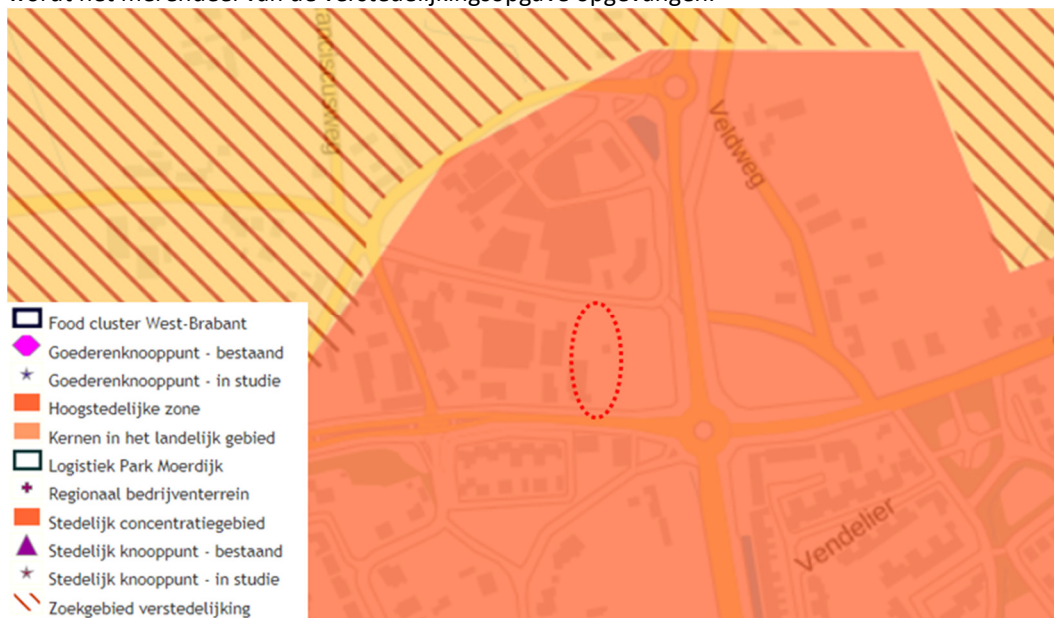
- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als

economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor de gemeente Best is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing. Op de 'Structurenkaart' van de SVRO ligt het plangebied in het Structuurvisiegebied 'Stedelijk concentratiegebied'. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.



Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2014).

Zoals weergegeven op de Structurenkaart ligt het plangebied in de stedelijke structuur en specifiek het stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid voor dit gebied is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Hieraan wordt voldaan aangezien een voormalig bedrijfsperceel ruimte gaat bieden aan 5 grondgebonden woningen.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 6 november 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interim document en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Relevantie plangebied

In de volgende afbeelding is de themakaart stedelijke ontwikkeling van de interim omgevingsverordening opgenomen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is onderverdeeld in het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Het plangebied is aangewezen als een stedelijk concentratiegebied.



Uitsnede van de themakaart stedelijke ontwikkeling (interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking.

Het uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is eerst de mogelijkheid in het stedelijk gebied benutten of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Bij duurzame stedelijke ontwikkeling vormt zorgvuldig ruimtegebruik het uitgangspunt. Tevens dient de stedelijke ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Voorliggend initiatief gaat in op de herontwikkeling van het perceel Oirschotseweg 88 te Best. De huidige bedrijfsactiviteiten worden gestopt, waarna het perceel wordt omgevormd naar een woningbouwlocatie.

Het bestemmingsplan 'Oirschotseweg 88' maakt de toevoeging van 4 extra woningen mogelijk. De woningen worden allemaal in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 4.1.3. is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3.2. is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de woningbouwopgave van de gemeente Best. Voor alle percelen zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving, vastgelegd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beschermd. Tevens dient er rekening gehouden te worden met een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. De aanwezige omgevingskwaliteiten van het plangebied komen in hoofdstuk 5 aan bod. Negatieve effecten op de omgevingskwaliteiten zijn niet te verwachten. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Regionaal overleg

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. Voorliggend initiatief gaat in op het realiseren van in totaal vijf woningen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Een dergelijk aantal heeft geen bovengemeentelijke gevolgen.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het provinciaal beleid van de Provincie Noord-Brabant. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 het plangebied, 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.

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene'

functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt. Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.



Ruimtelijk Fundament met globale aanduiding plangebied (Structuurvisie Best 2030)

In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.

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 de 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 deze 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.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie omdat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwtaak van de gemeente Best in één van de gebieden die is aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'.

4.3.2 Woonvisie gemeente Best 2017

De Woonvisie van de gemeente Best 'Wonen met visie' is op 6 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie uit 2008 is door de economische crisis van de laatste jaren, 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 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 zwakere.

De gemeente Best zet tevens nadrukkelijk in op 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 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).

Het initiatief valt binnen de woonvisie onder een transformatie van bestaand vastgoed. De grootste toekomstige opgave is niet het bouwen van nieuwe locaties maar het transformeren van bestaande locaties. Door deze transformaties kan slim gebruik worden gemaakt van de bestaande ruimte. Hier wordt verdere inhoud aan gegeven door een inbreidingsvisie, die op dit moment nog niet is vastgesteld.

Bij een transformatie is het belangrijk dat er vraag bestaat naar de beoogde toekomstige bestemming. De betreffende locatie omvat vijf vrijstaande woningen met bijgebouwen in het duurdere segment. In de woonvisie staat omschreven dat in de gemeente Best 28% van de woningvoorraad in dit duurdere segment valt, terwijl er een vraag van 30% bestaat. Er is dus ruimte voor uitbreiding in de woningvoorraad en er bestaat voldoende vraag naar dit type woningen.

Een van de uitgangspunten uit de woonvisie is dat de 40% van de huidige sociale woningvoorraad minimaal gehandhaafd blijft. Middels onderhavig initiatief wordt niet aan dit vereiste voldaan. 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.

Geconcludeerd kan worden dat er bij deze ontwikkeling rekening gehouden wordt met de verschillende aspecten uit de woonvisie van de gemeente Best waardoor het project bij deze woonvisie aansluit.

4.3.3 Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Dit houdt in dat de bevoegdheden voor het vaststellen van hogere waarden voortaan bij het college van burgemeester en wethouders liggen. Dit geldt voor zones langs spoorwegen en wegen, bij reconstructie van wegen en voor gemeentelijke industrieterreinen. Gedeputeerde Staten blijven overigens bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Dit geldt voor de aanleg van (hoofd)spoorwegen, provinciale wegen en zones rond industrieterreinen van regionaal belang. Verder blijven Gedeputeerde Staten bevoegd wanneer de Minister van Infrastructuur en Milieu een weg c.q. spoorweg wil veranderen in situaties waarin de Tracéwet niet van toepassing is.

Om hogere waardebesluiten te kunnen nemen is, zonder dat er ontheffingenbeleid is, een uitgebreide motivatie nodig bij elke te verlenen hogere waarde. Om dit te voorkomen kan het college ontheffingenbeleid vaststellen, zodat de hogere waardeprocedure binnen het ruimtelijke ordeningsproces, niet tot vertraging zal leiden. Door de vaststelling van het beleidsstuk heeft de gemeente hieraan voldaan. Het onderhavige plan sluit hierbij aan.

In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op het uitgevoerde geluidsonderzoek ter plaatse van het plangebied.

4.3.4 Welstand en beleid

Met het beeldkwaliteitsplan 'De Zessprong' is een algemeen ontwikkelperspectief geschetst voor de uitstraling, sfeer en wijze van inrichting voor het (onbebouwde) plangebied. Het is een integraal visiedocument voor de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan zijn de welstandcriteria die op 3 april 2006 zijn vastgesteld.

De voor deze ontwikkeling relevante planologische aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn door vertaald naar het bestemmingplan 'Oirschotseweg 88' waarmee een bouwplan voor de bouw van 5 vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt.

Aanvullend op de eerder vastgestelde welstandscriteria zijn specifiek voor deze locatie en in samenhang met het bestemmingsplan, beeldkwaliteitseisen opgesteld om ook de uiterlijke verschijningsvorm (architectuur) van onderhavige ontwikkeling te borgen. Dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Onderhavig initiatief is in lijn met zowel het beeldkwaliteitsplan 'De Zessprong' als het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Oirschotseweg 88 te Best'. In het stadium van de omgevingsvergunningsaanvraag zal aangetoond worden dat het initiatief niet in strijd is met de welstandseisen van de gemeente Best.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid van Best. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.1.2 Onderzoek

Door Antea Group is in mei 2018 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

In de rapportage wordt uitgegaan van twee deellocaties, namelijk deellocatie A en deellocatie B. Deellocatie A betreft het gehele plangebied, uitgezonderd het blauw omliggende vlak. Dit blauw omliggende vlak betreft deellocatie B.



Huidige locatie met deellocaties

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Deellocatie A: Terrein

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie, kobalt, nikkel en zink bevat. De ondergrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PCB's.

Deellocatie B: Tankstation en olie/waterafscheider

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond nabij het tankstation geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn aangetoond.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond ter plaatse voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie.

Grondwater

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan de barium bevat.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de licht verhoogde gehalten aan minerale olie, kobalt, nikkel en zink.

In het opgeboorde materiaal is sporadisch puin aangetroffen. Conform de NEN 5707 (§ E.3.1 van de rapportage) blijft de aanname 'onverdacht' zoals gesteld in het vooronderzoek van kracht omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten en geen asbesthoudend materiaal aanwezig is.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

5.2.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Hierna wordt ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.2.2 Onderzoek

Door De Roever is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 3 april 2019) voor de locatie verricht. Op deze locatie wordt de bouw van vijf woningen mogelijk gemaakt. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hierna wordt de conclusie weergegeven.

Hogere waarde

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor in totaal 25 geveldelen ten opzichte van de Oirschotseweg en 4 geveldelen ten opzichte van de Ringweg. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Voor de overige geveldelen wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Dit geldt ook voor de volledige geluidbelasting vanwege de Zessprong. Hier is geen hogere waarde procedure nodig.

Geluidwering gevels

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 65,88 dB. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels (benoemd in paragraaf 3.5) van de te realiseren woningen is noodzakelijk.

Aangeraden wordt om bij het definitieve ontwerp van de woningen nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van bovengenoemde gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 die gelden bij nieuwbouw. Hierbij kan worden uitgegaan van een geluidbelasting van maximaal 66 dB op deze geveldelen. Nader onderzoek is overigens alleen noodzakelijk voor de geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.

Voor de geveldelen die in paragraaf 3.5 niet zijn benoemd en waar dus de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB niet wordt overschreden kan voor de karakteristieke geluidwering G_{a;k} worden volstaan met de minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen' in Best als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen. Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de invloed van het plan op de luchtkwaliteit worden getoetst. Wat betreft de bijdrage van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekenende Mate' (NIBM) van belang. Plannen die op jaarbasis niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

5.3.2 Onderzoek

Uit de NIBM-rekentool blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

5.4.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich vier relevante risicobronnen: een DPO-leiding, de spoorlijn Boxtel-Eindhoven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 en de A58. In navolgende verbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen weergegeven.



Ligging plangebied; globaal (blauw) t.o.v. risicobronnen (rood; DPO-leiding, geel; spoorlijn Baxtel-Eindhoven, groen; A2 en A58)

Door Antea Group is in juli 2019 een rapportage externe veiligheid opgesteld. Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de externe veiligheidsbronnen en de eventuele consequenties daarvan. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek zijn hierna weergegeven.

In het kader van deze ruimtelijke procedure is in deze rapportage het aspect externe veiligheid beschouwd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich vier relevante risicobronnen:

- een DPO-leiding;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Baxtel-Eindhoven;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A58.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de verschillende risicobronnen vormt geen belemmeringen ten aanzien van het plangebied.

Groepsrisico

De DPO-leiding heeft geen groepsrisico. Conform het Bevb kan daarom volstaan worden met een beperkte verantwoording. Omdat het plangebied op meer dan 200 m voor de transportroutes voor gevaarlijke stoffen ligt, kan conform het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht

In hoofdstuk vier van het externe veiligheidsonderzoek zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico van de risicobronnen. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Best, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijke besluit.

In het kader van de groepsrisicoverantwoording wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan vanwege de omliggende worden getypeerd als 'gemengd'. Waardoor de indicatieve afstanden kunnen worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd.

5.5.2 Toetsing initiatief

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, stof, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en woningen, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. De bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 1 of 3.1 met indicatieve afstanden van 10 tot 50 meter en in een gemengd gebied tot 0 en 30 meter. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen dat is gebaseerd op de feitelijke situatie. De afstand die is aangegeven betreft de afstand tussen de perceelsgrens van de bedrijven en het bouwvlak van de nieuwe woningen/

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Gecorrigeerde afstanden (gemengd gebied)	Afstand tot nieuwe woningen
Oirschotseweg 90	Lederwarenproductiebedrijf	3.1	30 m	3 m
Zessprong 10	Aannemers-/grondverzetbedrijf	3.1	30 m	36 m
Zessprong 13a	Las/montagebedrijf	3.1	30 m	30 m
Zessprong 14	Aannemers-/bouwbedrijf	3.1	30 m	17 m
Zessprong 18	Aannemers-/bouwbedrijf	3.1	30 m	36 m
Klompfabriek 12/14/16/18/20/22	Kantoren	1	0 m	25 m

Uit de tabel blijkt dat ten opzichte van een aantal bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan de gecorrigeerde indicatieve afstanden, zoals opgenomen in de VNG-brochure. Hinder van deze bedrijfsactiviteiten is derhalve niet te verwachten.

5.5.3 Onderzoek

Ten opzichte van de bedrijven Oirschotseweg 90 en Zessprong 14 kan niet voldaan worden aan de indicatieve richtafstand. Om deze reden is door De Roever een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze bedrijven uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek industrielawaai (d.d. 5 april 2019) is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hierna wordt de conclusie weergegeven.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door Flexotels (Zessprong 14) en Van der Velden Footwear (Oirschotseweg 90) op het plangebied aan de Oirschotseweg 88 te Best berekend. Getoetst is of ter plaatse van de vijf gewenste woningen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en of de belangen van beide inrichtingen niet worden geschaad.

Flexotels

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor Flexotels.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor Flexotels.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. De indirecte hinder is niet getoetst aan het Activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor Flexotels.

Het geluid van Flexotels vormt geen belemmering voor de gewenste woningen.

Van der Velden Footwear

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor Van der Velden Footwear.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan, met uitzondering van Toetspunt Tp9wo3_A. Het betreft de voorgevel van woning 3. De overschrijding wordt veroorzaakt door optrekkende vrachtwagens.

Voor de voorgevel van woning 3 kan niet zonder meer worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Daarbij wordt opgemerkt dat de overschrijdingen bij de desbetreffende gevel veroorzaakt worden door piekgeluiden van optrekkende vrachtwagens, dit komt slechts enkele keren op een dag voor.

Daarnaast komt, gezien de geringe overschrijding (maximaal 6.9 dB(A)), een acceptabel woon en leefklimaat niet in gevaar. Bij een gevelwering van 22 dB blijft het geadviseerde binnen niveau van 55 dB(A) in de dagperiode gewaarborgd. Deze gevelwering wordt in het geval van nieuwbouw vrijwel altijd bereikt. Om bovenstaande redenen worden de overschrijdingen acceptabel geacht. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, de woning is dan ook geen belemmering voor het bedrijf.

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de overige geveldelen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een belemmering voor Van der Velden Footwear.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. De indirecte hinder is niet getoetst aan het Activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor Van der Velden Footwear.

Het geluid van Van der Velden Footwear vormt geen belemmering voor de gewenste woningen.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de functie-wijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.6 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten aanzien van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee) dient een vaste afstand aangehouden te worden. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dergelijk veehouderijbedrijf.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft in aanvulling op de Wgv de Verordening geurhinder en veehouderij (16 juli 2008) vastgesteld. Anders dan voorheen is het middels een geurverordening mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De Verordening geurhinder en veehouderij kent een andere norm aan het plangebied toe. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een maximale geurbelasting van 7 oue/m³.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Gelet op de ligging van het plangebied, omgeving en afstand ten opzichte van de meest dichtbijgelegen veehouderij vormt dit aspect geen belemmering voor het project. Gelet op voorstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.7 Kabels en leidingen

5.7.1 Toetsing initiatief

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een 6" militaire brandstofleiding. De leiding ligt onder de groenstrook ten oosten van het plangebied. Ter weerszijden van deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter en een toetsingsafstand van 22 meter. Het plangebied ligt voor een

klein gedeelte binnen het invloedsgebied van deze leiding. In de paragraaf 'externe veiligheid' wordt hier nader op ingegaan.

Naast deze militaire brandstofleiding zijn geen andere planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig.

5.7.2 Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen.

Volgens de wettelijke verplichting dient in een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting.

Binnen het plangebied komt de volgende archeologische verwachting voor, categorie 3: 'gebied met hoge verwachting (historische linten). Het gaat hierbij om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserverings-omstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingenrepen is dus zeer groot.

In 2017 is het bestemmingsplan 'Parkeernomen en archeologie' door de gemeenteraad van de gemeente Best vastgesteld. Middels dit bestemmingsplan zijn uniforme regels met betrekking tot archeologie opgenomen voor de gehele gemeente Best. Voor het beschermen van deze potentiële waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) opgenomen.

In dit bestemmingsplan is de bovengenoemde dubbelbestemming onveranderd overgenomen. Via de dubbelbestemming is geregeld dat een aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen van bouwwerken, groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld een archeologisch rapport dient te overleggen. Uit dit rapport moet voldoende blijken of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn en hoe wordt voorkomen dat deze verstoord worden.

5.8.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn de wegen in en rond 'De Zessprong', zoals de Oirschotseweg en de Zessprong, op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (versie 2010 – herziening 2016) aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De als cultuurhistorisch waardevol aangeduide wegen maken deel uit van het historische bebouwingslint

van Best. Deze wegen zijn bepalend (geweest) voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Naast de historisch-geografisch waardevolle lijnelementen herbergt 'De Zessprong' enkele objecten welke zijn aangeduid als 'overige bouwkunst'. Het betreft een langgevelboerderij aan de Sint Antoniusweg 12 en een boerderij/schuur aan de Sint Antoniusweg 5. Ten noordwesten van De Zessprong bevindt zich een rijksmonument (boerderij met schuur) op het perceel Sint Franciscusweg 9.

Door de algehele kwalitatieve opwaardering van het plangebied draagt de voorgestane ontwikkeling op een goede wijze bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de omgeving van de planlocatie.

Het stedenbouwkundig plan voor het perceel Oirschotseweg 88 ondersteunt de historisch-geografische waardevolle lijnelementen doordat de nieuwbouw de wegen die als zodanig zijn aangemerkt begeleid. Qua architectuur wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing in 'De Zessprong'. Gesteld kan worden dat door de onderhavige ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden ten opzichte van de bestaande situatie worden versterkt. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voor archeologie wordt in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag voor bouwen een rapport overlegd waaruit moet blijken of er archeologische waarden aanwezig zijn en deze waarden niet verstoord worden.

5.9 Natuur

5.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen, zoals dergelijke bestemmingsplan, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of beschermde gebieden (Wet natuurbescherming; Wnb en Natuurnetwerk Nederland). Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties.

5.9.2 Onderzoek

In het kader hiervan is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (d.d. 19 april 2018). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Beschermde gebieden

Binnen de invloedssfeer van het plangebied zijn geen Natura 2000-, of Natuurnetwerk Nederland-gebieden gelegen. Effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten. Zie onderstaande tabel.

	Natura 2000	NNN
Aanwezig binnen de invloedssfeer?	Nee	Nee
Effecten?	Nee	Nee
Vereiste vervolgstappen aan de orde?	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar in het kader van de gebiedsbescherming?	Ja	Ja

Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden binnen het plangebied:

- Huismus en gierzwaluw – mogelijk jaarrond beschermde nesten;
- Algemene broedvogels – mogelijk nesten;
- Vleermuizen – mogelijk verblijfplaatsen.

In de hierna volgende tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of een nader onderzoek nodig is, of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming, of dit middels maatregelen voorkomen kan worden en of bij de realisatie van het plan een ontheffing nodig is. In Hoofdstuk 5 van de bijgevoegde Natuurtoets staat de onderbouwing voor de gegeven conclusies.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Huismus en gierzwaluw	Mogelijk; de bebouwing biedt geschikte verblijfplaatsen.	Mogelijk; de functie van de bebouwing voor de huismus en gierzwaluw dient nader onderzocht te worden (zie paragraaf 5.2.1).	Mogelijk; afhankelijk van de uitkomsten van aanvullend onderzoek.	Ja, indien sprake is van een overtreding is aannemelijk dat een ontheffing verleend kan worden.
Algemene broedvogels	Mogelijk; echter enkel tijdens het broedseizoen.	Nee, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt of maatregelen genomen worden om verstoring of aantasting van broedgevallen te voorkomen (zie paragraaf 5.2.1).	Nee.	Ja.
Vleermuizen	Mogelijk; de bebouwing biedt geschikte verblijfplaatsen.	Mogelijk; de functie van de bebouwing voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden. Tevens wordt geadviseerd voorafgaand aan de resultaten van het onderzoek, in het kader van risicobeheersing, op korte termijn (april/mei 2018) 6 platte kasten te plaatsen om reeds te voorzien in een eventuele gewenningsperiode (zie paragraaf 5.2.2).	Mogelijk; afhankelijk van de uitkomsten van aanvullend onderzoek.	Ja, indien sprake is van een overtreding is aannemelijk dat een ontheffing verleend kan worden.

Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. In het tekstkader in Bijlage 1 van de natuurtoets staat het wetsartikel uitgeschreven. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.9.3 Vervolgonderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus

In de natuurtoets is niet uit te sluiten of er vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen aanwezig zijn. Om te bepalen of er daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn, is nader onderzoek verricht. Dit vervolgonderzoek is door Antea Group opgesteld en op 28 november 2018 gereedgekomen. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

In de periode mei tot en met september 2018 is in het projectgebied Oirschotseweg 88/88a te Best onderzoek, conform geldende protocollen, uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

Het voorkomen van verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen kan worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

5.9.4 Conclusie

Vanuit het aspect natuur bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.10 Waterparagraaf

5.10.1 Beleid

Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Doelen van het PMWP:

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

Beleid Waterschap De Dommel

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

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

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

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

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

5.10.2 Toetsing initiatief

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. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies.

In het kader van het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' is reeds aangetoond dat de ontwikkelingen in het gebied De Zessprong geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhardoppervlakte af van circa 3700 m² naar circa 1200 m², waardoor sprake is van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied.

Waterafvoer

Het regenwater, afkomstig van het bestaand verhard oppervlak, stroomt in de huidige situatie af naar watergangen die in verbinding staan met de watergang D0110. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Nieuwe verhardingen in het woongebied worden aangesloten op een regenwaterriool van een gescheiden stelsel (GS) dat zal lozen op een bergingsvijver. Dakvlakken lozen zoveel mogelijk op bestaande watergangen. Waar dat niet mogelijk is worden zij aangesloten op het regenwaterriool. Duurzame materialen worden toegepast om de verontreiniging van regenwater te minimaliseren. Ten behoeve van het vuilwater (dwa) wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Voorliggende waterparagraaf wordt in het kader van vooroverleg aangeboden aan waterschap De Dommel. De uitkomst van dit overleg wordt in een later stadium in de toelichting verwerkt.

5.10.3 Conclusie

Met in achtneming van de waterparagraaf veroorzaakt de voorgenomen realisatie van de woningen geen negatieve effecten op de waterhuishouding

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

De drie woningen gericht op de Oirschotseweg worden ontsloten via de reeds bestaande inritten op de Oirschotseweg. Aan deze inritten worden gelet op de bestaande situatie geen wijzigingen aangebracht. De woningen aan de Zessprong worden middels twee nieuwe inritten ontsloten op de Zessprong. Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling zal dit niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie.

5.11.2 Parkeren

In onderhavige situatie is per vrijstaande woning behoefte aan twee parkeerplaatsen. Gezien de beschikbare oppervlakte per perceel kan dit aantal op eigen terrein worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een dubbele oprit met garage. Conform de gemeentelijke parkeernormen geldt een dubbele oprit inclusief garage.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dienen er ook openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Gelet op de ligging van het plangebied is het parkeren in openbaar gebied echter niet wenselijk. Zo is het realiseren van een openbare parkeerplek aan de zijde van de Oirschotseweg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. Het realiseren van een openbare parkeerplaats aan de zijde van de Zessprong is gezien vanuit het landelijke profiel van de Zessprong eveneens niet wenselijk. Onderhavig bestemmingsplan wijkt hiermee af van het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiervoor zal een separaat collegebesluit genomen worden.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Duurzaamheid

Gemeente Best heeft een grote ambitie op het gebied van duurzaamheid: energieneutraal en afvalloos. Samen met de Metropool Regio Eindhoven streeft Best ernaar om als eerste regio energieneutraal te zijn. Dit doel is door de Raad vastgesteld op 23 mei 2017 aan de hand van het 3-sterrendossier duurzaamheid. Energieneutraal betekent dat alle benodigde energie duurzaam wordt opgewekt. Dit omvat alle maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie, gericht op het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, aardolie, kolen). Voor de ambitie van een energieneutraal Best betekent dit dat alle benodigde energie, ná energiebesparing, in de hele gemeente wordt opgewekt uit duurzame, ook wel hernieuwbare, bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht, etc.).

Het definitieve ontwerp van de nieuwe bebouwing is nog niet gereed. Dit ontwerp wordt nader uitgewerkt op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Vanuit het Bouwbesluit wordt de duurzaamheid berekend aan de hand van de energie prestatie coëfficiënt (EPC). Hierbij moet de EPC score maximaal 0,4 zijn. Om deze norm te halen worden diverse duurzame maatregelen getroffen. Zo worden de woningen all-electric (zonder aardgasaansluiting) uitgevoerd. Door de woningen niet aan te sluiten op het aardgasnetwerk wordt aangesloten op de ambities uit de diverse duurzaamheidsbeleidsstukken van de gemeente Best. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de duurzaamheidsnormen volgens het Bouwbesluit.

5.13 Besluit milieueffectrapportage

5.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

5.13.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 5 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,36 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

5.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

5.13.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan Oirschotseweg 88 voorziet in de ontwikkeling van het bestaande aannemers- en transportbedrijf van de Corput BV ter plaatse van het perceel Oirschotseweg 88 te Best. De bestaande bedrijfswoning en bedrijfsopstallen worden geamoveerd, om zo ruimte te creëren voor de bouw van vijf vrijstaande woningen met bijgebouwen. Tevens is ruimte gereserveerd voor tuinen, parkeerplaatsen in de voortuin en een groene afscherming aan de oostzijde. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op het bedrijfsperceel van het aannemers- en transportbedrijf van de Corput BV aan de Oirschotseweg 88 te Best. De locatie ligt in het bestaand bebouwd gebied van Best. Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het gebied 'De Zessprong'. De omgeving van de Zessprong bestaat zowel uit grondgebonden woningen en bedrijfspercelen met een beperkte milieucategorie. Ten zuiden van het plangebied is de Oirschotseweg gelegen, een van de ontsluitingswegen aan de westzijde van Best richting Oirschot. Ten zuiden van deze weg ligt de voormalige locatie van een Klompenfabriek waar inmiddels woningen en twee kantoorpanden gerealiseerd zijn. Ten oosten van het plangebied ligt een groenstrook en de Ringweg van Best.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 5 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Oirschotseweg 88 stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

5.13.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

6 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Oirschotseweg 88 te Best.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de planregels die recentelijk zijn opgesteld voor andere stedelijke bestemmingsplannen. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Wonen

De gronden met de bestemming '**Wonen**' zijn bestemd voor het wonen in grondgebonden vrijstaande woningen en voor aan huis verbonden beroepen. Voor de aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen. Voor de ontsluiting op de Oirschotseweg is de ontsluiting alleen toegestaan op de gronden aangeduid als 'ontsluiting'. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven zijn ook toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Per bouwperceel is ten hoogste één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Voor de voorgevelrooilijn mogen alleen kleine erkers, portieken, balkons of luifels worden gebouwd. Erkers zijn niet toegestaan ter plaatse van de twee woningen aan de Zessprong. In de regels is dit vastgelegd met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erkers uitgesloten'. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Er mag in totaal per perceel 70 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gronden achter de achtergevelrooilijn voor minimaal 50% onbebouwd blijven. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor het bouwen van een openluchtzwembad kan het bebouwingspercentage van 50% naar 75% verhoogd worden, met dien verstande dat het openluchtzwembad niet meer dan 100 m² mag bedragen.

In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale maten opgenomen. Er is onder meer een regeling opgenomen voor carports en overkappingen. Deze mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gebouwd, mits ze achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw staan.

De maximale oppervlakte aan carports en overkappingen bedraagt 20 m². Deze oppervlakte telt niet mee in de maximale oppervlakte die voor bijgebouwen geldt.

Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is het in stand houden van de bestaande struweelhaag geborgd. Tot slot zijn nog diverse nader eisen en specifieke gebruiksregels opgenomen.

6.2.2 Leiding - Brandstof

De voor **'Leiding – Brandstof'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd voor een brandstoftransportleiding.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van 3 meter ten dienste van de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Om deze reden is op deze gronden geen aanduiding 'bijgebouwen' in de woonbestemming opgenomen.

Daarnaast zijn er diverse verboden, uitzonderingen en voorwaarden opgenomen voor de verstrekking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.3 Waarde – Archeologie 3 (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)

De gronden met de dubbelbestemming **'Waarde – Archeologie 3'** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

In de planregels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningstelsel t.b.v. sloop. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 88' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. In het kader van het vooroverleg is het inventarisatieformulier van de provincie Noord-Brabant ingevuld. Hieruit blijkt, door de ligging in stedelijk gebied, dat het plan niet in vooroverleg gestuurd hoeft te worden. Door waterschap De Dommel is aangegeven dat er in het plan op een goede manier is omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.

Daarnaast is een omgevingsdialoog gehouden met (direct) omwonenden. Door de initiatiefnemer is een brief verstuurd waarin de ontwikkeling is beschreven. In de brief is een reactieformulier opgenomen die ingevuld kan worden. In dit reactieformulier kunnen omwonenden vragen stellen en opmerkingen opschrijven. Daarnaast is aangegeven dat de initiatiefnemer, indien gewenst, ook de plannen persoonlijk wil toelichten.

Er zijn drie reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraakreacties d.d. 4 september 2019. De Nota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Uit de reacties blijkt dat het initiatief goed ontvangen wordt in de omgeving. Wel zijn er zorgen over dat toekomstige bewoners van het plangebied bezwaren hebben op de geluidhinder die omliggende bestaande bedrijven veroorzaken. De ingediende inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan. Toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de bestaande bedrijven in de omgeving en de geluidhinder die door deze bedrijven wordt veroorzaakt.

7.2.2 Ter visie legging

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 30 oktober 2019 tot en met 10 december 2019 gedurende zes weken ter visie gelegd,

waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Oirschotseweg 88' is op 9 maart 2020 door de gemeenteraad van Best vastgesteld.