



BA



Bestemmingsplan Oirschotseweg 18-24 Best

Toelichting

Gemeente Best



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Oirschotseweg 18-24 Best
Auteur(s):	Rowie van den Aker & Frank van der Putten
Gemeente:	Best
Projectnaam:	Oirschotseweg 18-24 Best
Projectnummer:	19108
Datum:	9 juli 2021
Status:	Vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Beeldkwaliteit	12
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingstoets	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	28
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Verkeer en parkeren	34
4.7	Watertoets	35
4.8	Natuurwetgeving	37
4.9	Stikstof	40
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.11	Trillingshinder	41
4.12	Economische uitvoerbaarheid	42
5	Juridische opzet	43
5.1	Plansystematiek	43
5.2	Bestemmingen	43

6	Procedure	45
6.1	Omgevingsdialoog	45
6.2	Vooroverleg en inspraak	45
6.3	Zienswijzen	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v. is voornemens een appartementencomplex te realiseren van negentien appartementen op de Oirschotseweg 18 t/m 24 in Best. De gemeente Best wil in beginsel meewerken aan een dergelijke ontwikkeling op de planlocatie. De bouw van een appartementencomplex op de planlocatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het is daarom nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, inclusief de benodigde onderzoeken, de toelichting en de regels. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ligt de planologische basis van deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen aan de Oirschotseweg 18 t/m 24 in Best. De luchtfoto van de planlocatie inclusief de kadastrale grenzen is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie

De percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend als gemeente Best, sectie E, nummers 4219, 4218, 5232 en 5233. De percelen zijn momenteel bebouwd en in gebruik als woningen, horeca en detailhandel.

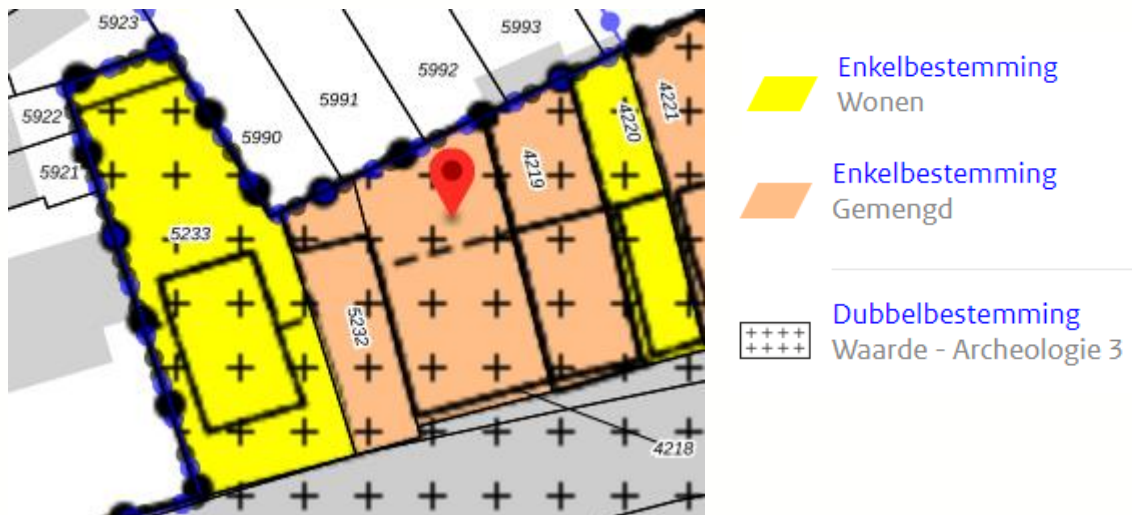
1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na de inleiding in hoofdstuk twee met een verdere toelichting van het plan van Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Tot slot worden in het vierde hoofdstuk de omgevingsaspecten verantwoordt, zoals bijvoorbeeld bodem, geluid en archeologie.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Voor het plangebied is op 19 maart 2012 het bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten-Zuid vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft perceel 5233 de bestemming wonen en de percelen 5232, 4219 en 4218 hebben de bestemming gemengd gekregen inclusief een functieaanduiding wonen. Alle percelen hebben de dubbelbestemming Archeologie 3. Dit houdt in dat er mogelijk archeologische waarden te vinden zijn op deze planlocatie. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de planlocatie is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: planlocatie bestemmingsplan

Het bouwplan van negentien appartementen past niet binnen de huidige bestemming Gemengd en Wonen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de negentien appartementen. Een nieuw bestemmingsplan is echter wel nodig om de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie mogelijk te maken.

Aanzichtfoto's van de huidige situatie zijn weergegeven in figuur 3, 4 en 5.



Figuur 3: Aanzichtfoto nummer 18-20



Figuur 4: Aanzichtfoto nummer 22



Figuur 5: Aanzichtfoto nummer 24

2.2 Toekomstige situatie

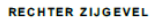
Het voorgenomen plan op de locatie Oirschotseweg 18-24 te Best bestaat uit een appartementencomplex met negentien appartementen. Het appartementencomplex bestaat uit drie lagen en negen kleine en tien middelgrote appartementen.

Het stedenbouwkundig ontwerp is weergegeven in figuur 6, 7, 8, 9 en 10. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de materiaal keuze, zodat het passend is gemaakt met de omliggende gebouwen.

Met de gemeente Best is afgesproken dat 32% van de woningen, sociale huurwoningen dienen te worden. In dit geval betekent dat 32% van 19 appartementen is 6 appartementen in de sociale sector.



Figuur 6: Voorgevel



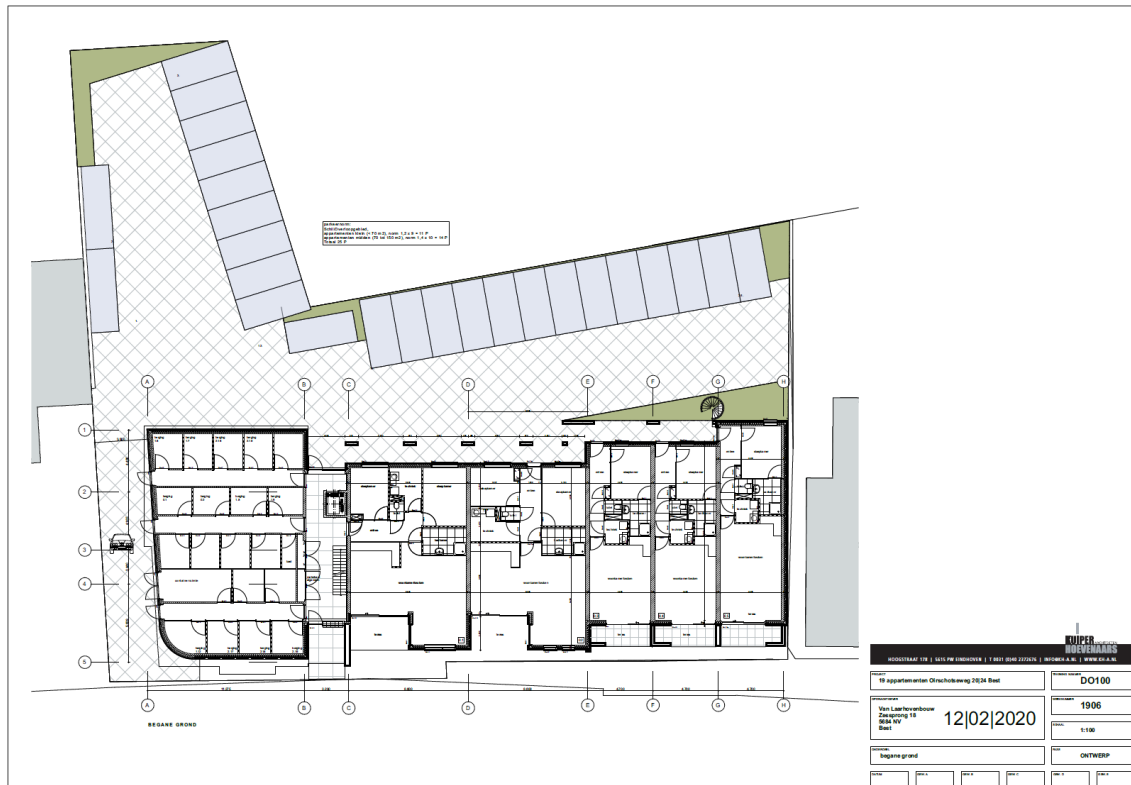
Figuur 7: Rechter zijgevel



Figuur 8: Linker zijgevel



Figuur 9: Achtergevel



Figuur 10: Stedenbouwkundig ontwerp

2.3 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.

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 ≤ 9 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 bijgebouw.
- 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).
- 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 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op gebied van leefbaarheid, verkeer en vervoer.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- **Concurrerend:**
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:**
Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- **Leefbaar & veilig:**
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden.

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf elf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In de huidige situatie zijn planologisch drie woningen mogelijk, met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met negentien woningen en dat is dus een planologische toevoeging van zestien woningen, hierdoor is er een ladderplicht. Onderstaand wordt derhalve een motivering ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit de afspraken die de provincie en de gemeenten met elkaar maken binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen en zijn gebaseerd op de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant'. In 2017 heeft de provincie deze prognose geactualiseerd. In vergelijking met de vorige prognose van 2014, valt de verwachte groei van de Noord-Brabantse bevolking hoger uit. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een ietwat sterkere natuurlijke aanwas.

De hogere bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2017 tot 2030 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 120.000 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Specifiek voor de regio Zuidoost-Brabant zijn in de Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant 2016 relevante ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt benoemd. Om in de totale woningbehoefte voor de periode 2016 tot 2026, exclusief vervangende nieuwbouw door sloop, te kunnen voorzien dienen de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant gezamenlijk circa 31.000 woningen te realiseren. Een zorgvuldige afstemming van vraag en aanbod blijft hierbij van groot belang.

In december 2017 is het richtinggevend 'Afsprakenkader Wonen 2017' vastgesteld in het RRO. Hierin is opgenomen dat ruim baan gegeven wordt aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties die binnen het bestaand stedelijk, zoals aangegeven in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Op deze manier kunnen zowel de groei van de bevolking opgevangen worden, als kwalitatief aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus ontstaan. Hierbij worden de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend beschouwd. Hieruit volgt dat de bevolking in het stedelijk gebied tot 2030 met nog ruim 25.000 personen toe zal nemen. Daarnaast geldt dat het aantal huishoudens eveneens met 25.000 toe zal nemen. Specifiek voor de gemeente Best is geprognosticeerd dat de bevolking groeit van 28.825 personen in 2016 naar 29.620 personen in 2030.

In de Woonvisie van de gemeente Best staat beschreven dat de het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt met ruim 1400. Die eenpersoonshuishoudens worden gevormd door ouderen wiens partner is weggefallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan. Deze ontwikkelingen zorgen voor een groeiende behoefte aan meer woningen. Hierbij wordt gefocust op de woningtypen waar momenteel een groot tekort aan is. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toevoeging van koopwoningen voor met name eenpersoonshuishoudens in het goedkope & (middel) dure segment.

Reflecterend op bovenstaande wordt met onderhavig planvoornemen zowel op kwantitatief, als kwalitatief vlak tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Eindhoven en omgeving. Er is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een ouder terrein van een duurzame invulling wordt voorzien.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten en verder onderzoek omtrent nationaal beleid is niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

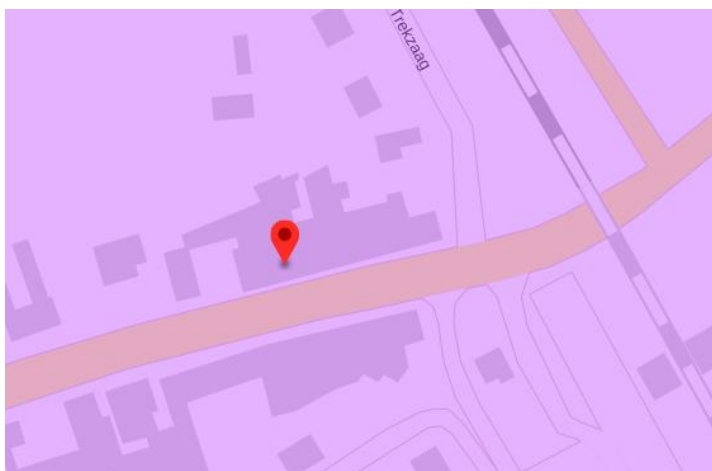
- Verbonden:
Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.

- Vernieuwend:
In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- Welvarend:
De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatproof:
Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 11 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.



Figuur 11: Planlocatie Interim Omgevingsverordening

Het stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van een dergelijk appartementencomplex binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Best en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale afspraken omtrent woningbouw voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). De gemeente Eindhoven heeft samen met omliggende gemeenten, inclusief de gemeente Best, een Afsprakenkader Wonen 2017 opgesteld in het RRO. De inhoud van dit afsprakenkader is verder beschreven in paragraaf 3.3.1.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten, de omgevingsvisie, de Verordening ruimte en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

Het Afsprakenkader Wonen 2017 is op 13 december 2017 bekrachtigd door het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Het Afsprakenkader Wonen 2017 is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Zij willen samen een hoge kwaliteit woon- en leefklimaat realiseren en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag zo goed mogelijk bedienen. Dit is nodig om een aantrekkelijke vestigingsplek te zijn voor nieuwe inwoners, om zo te kunnen concurreren met andere (inter)nationale topregio's. Dit kunnen de gemeenten niet alleen en daarom zijn zij samen gekomen en hebben ze samen afspraken gemaakt omtrent wonen. Er zijn veel afspraken vastgelegd omtrent woningbouwontwikkelingen, enkele voorbeelden die van toepassing zijn op deze ruimtelijke ontwikkeling:

- We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
- Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen we ingrijpen op het moment dat dat nodig is en voorkomen we dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de afspraken van het Afsprakenkader Wonen 2017 van het SGE.

Conclusie

Er is gekeken naar het regionale Afsprakenkader Wonen 2017 en de voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleidsdocument. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het regionaal beleid.

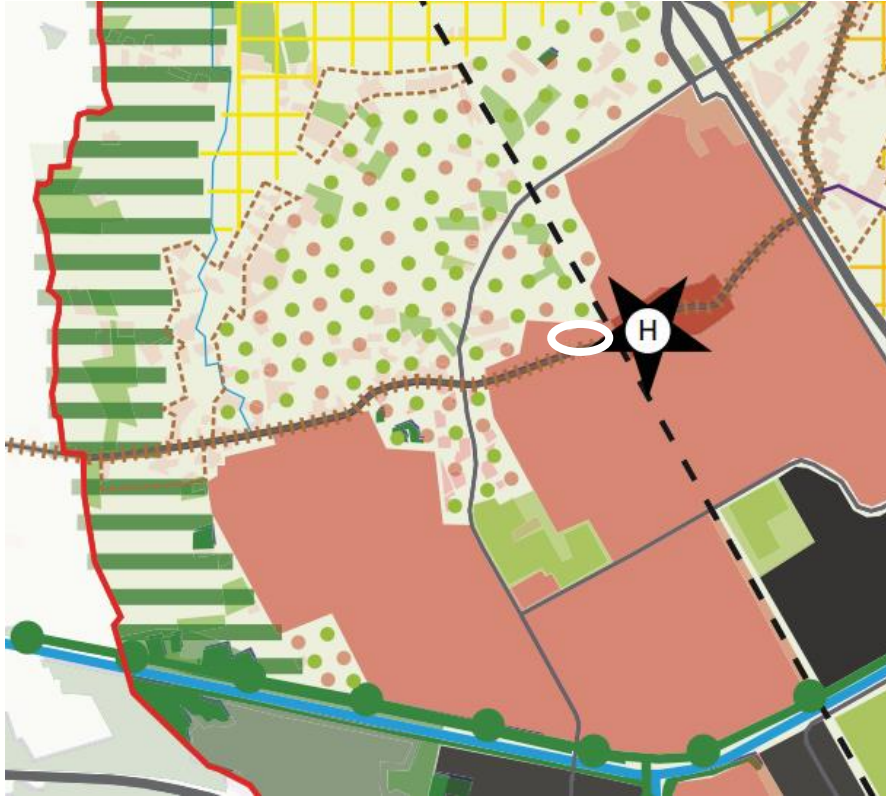
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Best 2030

De structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie 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.

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 'Bestaand woongebied'.



Figuur 12: Planlocatie (wit omlijnd) via Ruimtelijk Fundament

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, maar ook op inbreidingslocaties liggen kansen, met name in het centrum. De bebouwde kom van Best vervult namelijk een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie omdat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwtaak van de gemeente Best in de bebouwde kom.

3.4.2 Woonvisie gemeente Best 2017

De Woonvisie gemeente Best 2017 'Wonen met visie' vervangt de Woonvisie 2008. Binnen deze woonvisie worden een aantal (strategische) keuzes gemaakt op het vlak van volkshuisvesting. Zo zet

de gemeente Best vanaf 2017 in op het bouwen van circa tweehonderd woningen per jaar. Daarbij wordt gestreefd naar het minimaal op peil houden van het aandeel sociale voorraad, aansluitend op de ontwikkelingen in de omvang van de doelgroep. Bij elk nieuwbouw-, herstructurerings- of transformatieproject wordt afgewogen hoeveel procent sociale koop en huur nodig is om de sociale voorraad op peil te houden. Gezien de opgave die er ligt is het van belang het aandeel sociale voorraad (38%) ongeveer even groot te laten zijn als het aandeel huishoudens dat aangewezen is op de sociale sector (39%).

Verder wordt beoogd om relatief minder eengezinswoningen aan de voorraad toe te voegen, ten gunste van meer (betaalbare) woningen voor kleinere huishoudens en andere bijzondere doelgroepen. Bij inbreiding en herstructurering wordt daarnaast onder meer ingezet op een differentiatie van woningen in prijs en type. Tot slot geldt dat de vraag naar betaalbare huurwoningen onverminderd groot blijft de komende jaren en dat de gemeente inzet op het versterken van de stedelijkheid in het centrum. Het planvoornemen komt tegemoet aan de toekomstige woningbehoefte en verstrekt de stedelijkheid van het centrum. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten, de structuurvisie en de woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid

4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te geven in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk heeft een verdieping plaatsgevonden voor de volgende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch- en veldonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Het verkennend bodemonderzoek voor Oirschotseweg 18 is uitgevoerd op 17 april 2019 en het verkennend bodemonderzoek voor Oirschotseweg 20-24 is uitgevoerd op 20 maart 2019. Beide onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage.

Oirschotseweg 18

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Vanaf circa 2,0 m-mv bestaat de bodem uit zeer fijn, sterk siltig, zwak leemhoudend zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Een aantal boringen zijn inpandig gezet. Hiervoor zijn betonboringen uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Zo is boring B01 geplaatst nabij de olievetafscheider. Boring B04 is gestaakt omdat deze op een fundering stuitte. Boring B05 bestaat de eerste 0,5 m uit een houtenvloer en kruipruimte.

Grond

In grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met kobalt, koper, lood, zink en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijdt de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden.

In grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met kobalt en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden.

In grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie en advies

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen grondtransactie op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten.

- Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000, wonen dan wel industrie bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Oirschotseweg 20-24

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de ondergrond wordt plaatselijk een sterk zandige leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen, bitumen en sintels waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Voormalige ondergrondse olietank

In de bovengrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse olietank is analytisch een matig verhoogd gehalte met zink aangetoond. Tevens zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood en PAK aangetroffen. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Het grondmengmonster is vervolgens uitgesplitst en separaat geanalyseerd op de parameter zink. Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van boring B02 een matig verhoogd gehalte met zink is aangetroffen. Ter plaatse van boring B01 is een licht verhoogd gehalte met zink aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is analytisch geen verhoogd gehalte met de parameter minerale olie aangetroffen. Deze concentratie ligt onder de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Gehele terrein

In de ondergrond ter plaatse van het gehele terrein zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, zink en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie en advies

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de grondtransactie van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank indicatief als klasse industrie en de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van het gehele terrein indicatief als klasse wonen en de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Er is een bodem onderzoek uitgevoerd voor Oirschotseweg 18 en 20-24. Deze onderzoeken hebben uitgewezen dat er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is, mits het advies wordt opgevolgd. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het aspect bodem.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben, daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep op 25 juni 2020. Het akoestisch onderzoek is verricht vanwege de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Oirschotseweg, Hoofdstraat, Prins Bernhardlaan, Spoorweglaan en de spoorlijn Eindhoven- Boxtel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Trekzaag ook opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Oirschotseweg - Hoofdstraat

De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Oirschotseweg - Hoofdstraat is maximaal 66 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels, daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Door de nieuwe woningen akoestisch slim te ontwerpen kan het aantal gevels wellicht beperkt blijven (te denken valt aan het toepassen van geluidschermen, loggia's).

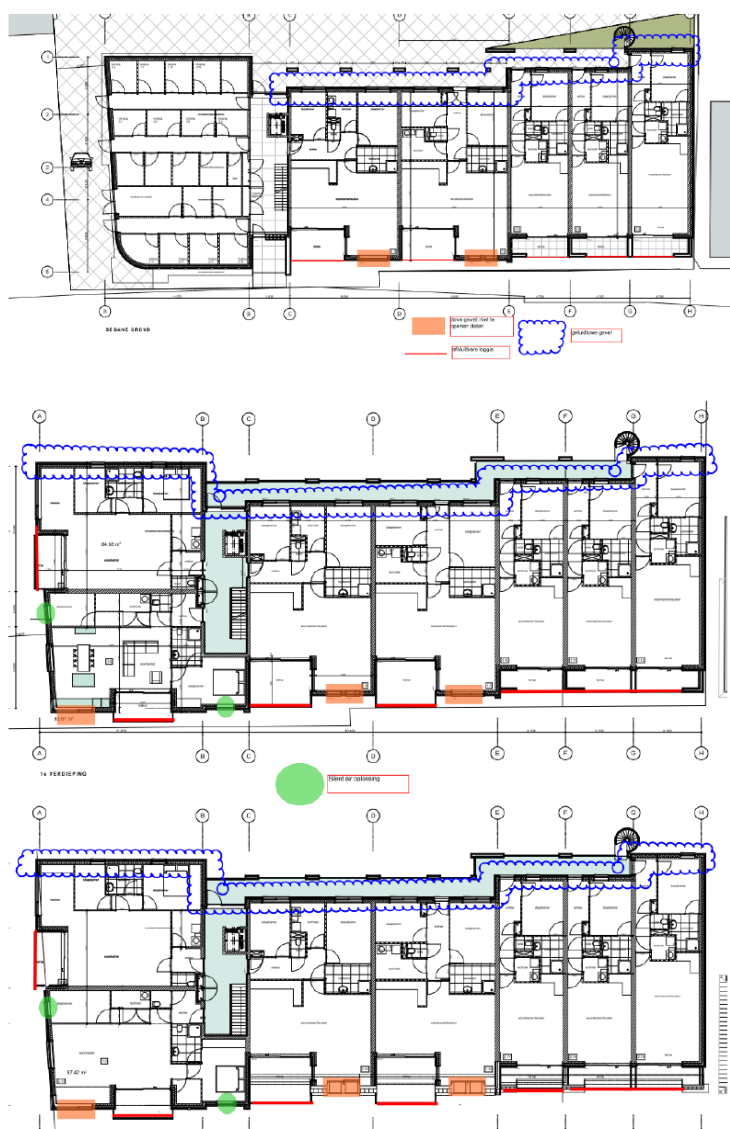
Het uitgangspunt van het gemeentelijk geluidbeleid en de daaraan verbonden voorwaarden is om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren waar de toekomstige bewoners om voor een langere termijn prettig te kunnen wonen.

Een van de voorwaarden van het geluidbeleid is dan ook dat daar waar sprake is van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, een geluidluwe zijde moet worden gerealiseerd. Aan die zijde moet tenminste een slaapkamer worden gesitueerd zodat de toekomstige bewoners een goede nachtrust kunnen hebben.

Zoals blijkt uit de berekeningsresultaten wordt bij de achtergevel de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en wordt ter plaatse van de voor- en rechterzijgevel de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde op sommige punten overschreden.

Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Best, hetgeen heeft geresulteerd in een goede oplossing die voldoet aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Om de noodzakelijke demping van 14 dB te kunnen behalen zodat de geluidbelasting op het raam niet meer bedraagt dan 48 dB wordt een Silentair gevelscherp toegepast bij de slaapkamer. Door gebruik te maken van een afsluitbare loggia bij de woningen in combinatie met een dove gevel wordt op een juiste wijze invulling gegeven aan het geluidbeleid. Om ter plaatse van de hoekwoningen een draaiend deel mogelijk te maken en een geluidluwe oplossing te voorzien naast de afsluitbare loggia zal daar een zogenaamd Silent Air raam worden opgenomen zodat daar ook de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan 48 dB. In onderstaande figuren is opgenomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan het geluidbeleid van de gemeente Best. Een en ander is als een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



Prins Bernhardlaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 30 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoorweglaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoorlijn Eindhoven - Boxtel

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden ter plaatse van de voorgevel. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze spoorlijn geen restricties op aan het plan.

Trekzaag

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd en vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling mits bovengenoemde afspraken worden opgevolgd.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Oirschotseweg 18-24 in Best heeft een omvang van maximaal negentien woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

Woningen worden niet gezien als luchtgevoelige bestemmingen voor kwetsbare groepen mensen. Om die reden hoeft niet te worden getoetst aan het Besluit gevoelige bestemmingen en de Handreiking Luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit 19 appartementen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De quickscan externe veiligheid is uitgevoerd door Aeres Milieu op 30 juni 2020. Doel van het onderzoek is om te kijken welke risico's in de omgeving aanwezig zijn en of nader onderzoek nodig is in verband met de verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen een afstand van 200m tot de spoorlijn van Eindhoven naar Tilburg, die deel uitmaakt van het transportnet met gevaarlijke stoffen over het spoor. De locatie ligt buiten de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico en buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Gezien de afstand van de planlocatie tot zowel de autosnelweg A2 als de A58 zal het onderhavige bouwplan een te verwaarloosbare bijdrage op het groepsrisico (GR) hebben. Waarschijnlijk is de toename 0,0.

Ten aanzien van het groepsrisico kan het volgende worden geconcludeerd. In de dagperiode al de personendichtheid afnemen en in de nachtperiode is een kleine toename bepaald. Gezien de ligging van het plan tot het spoor mag worden aangenomen dat het onderhavige bouwplan een te verwaarloosbare bijdrage zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Andere bronnen liggen op een zodanig afstand tot het plangebied zodat kan worden gesteld dat het nieuwplan daar geen effect geen bijdrage zal hebben op het groepsrisico. Omdat voor het groepsrisico geen harde norm geldt maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht, zal het groepsrisico geen belemmering vormen.

In het kader van de zelfredzaamheid worden de volgende maatregelen getroffen:

- De bewoners zullen gewezen worden op risico communicatiesystemen als nl. Alert;
- Er worden voorzieningen in de appartementen worden getroffen zodat het ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld.

Door de gemeente/omgevingsdienst is voorts aangegeven dat het standaard advies van de veiligheidsregio kan worden toegepast en dat tevens wordt geadviseerd om vroegtijdig contact op te nemen met de afdeling planvorming van de Veiligheidsregio in verband met de bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bluswatervoorziening.

Conclusie

Er is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er geen aanvullend onderzoek nodig is omtrent externe veiligheid. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het aspect externe veiligheid. Wel dient vroegtijdig contact te worden opgenomen met de Veiligheidsregio in verband met bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bluswatervoorziening.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Op 20 meter afstand van de planlocatie is een cafetaria gelegen. Een cafetaria behoort tot categorie 1, met als richtafstand 10 meter door invloeden van geluid. Op 20 meter van de planlocatie is ook een bakkerij gelegen, een bakkerij valt ook onder categorie 1, vanwege het aspect geluid. Beide bedrijven zijn echter op een dergelijke afstand gelegen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Op 20 meter afstand van de planlocatie is ook een restaurant gelegen. Een restaurant valt onder categorie 1 met een richtafstand van 10 meter, vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar.

Conclusie

Er is gekeken naar de omliggende bedrijven rondom de planlocatie. Er zijn meerdere winkels en horecagelegenheden gelegen rondom de planlocatie. Deze zijn echter allen van categorie 1 en liggen op een dergelijke afstand van de planlocatie, dat deze geen bedreiging vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan; de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van negentien appartementen. Het plangebied is gelegen in de schil/overloopgebied en de gemeente Best wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Dit tezamen maakt dat als gevolg van de ontwikkeling van de woningen maximaal 6,0 extra verkeersbewegingen per etmaal per woning zullen ontstaan. Hierbij is uitgegaan van koopappartementen in het middensegment, aangezien de planontwikkeling bestaat uit goedkope, midden en dure appartementen. Dit resulteert, bij negentien appartementen, op een totaal van 114 verkeersbewegingen. Dit is een toename ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, de verkeersgeneratie bij de huidige planologische mogelijkheden is 36 verkeersbewegingen. Dit is een toename van 78 verkeersbewegingen. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Oirschotseweg.

Parkeren

De gemeente Best heeft het thema parkeren juridisch-planologisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. In dit paraplubestemmingsplan is ten aanzien van parkeren vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning enkel wordt verleend indien vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit dient overeen te komen met de normen uit de 'Nota Parkeernormen 2015'. De regeling uit het paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren is ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

In deze parkeernota is vastgelegd dat voor een woning <70 m² in de schil/overloopgebied een parkeernorm van 1,2 geldt. Voor een woning <150 m² in de schil/overloopgebied geldt een parkeernorm van 1,4. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit negen woningen <70m² en tien woningen <150m². Dit resulteert in een totale parkeernorm van 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied en de 25 parkeerplaatsen zijn ingetekend bij het stedenbouwkundig ontwerp.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, de gemeentelijke parkeernorm komt overeen met de te realiseren parkeerplaatsen. Op deze wijze is het aspect verkeer en parkeren verantwoord.

4.7 Watertoets

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties.

Uitgangspunten bij het Provinciale Milieu- en Waterplan zijn:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij het PMWP wordt gebruik gemaakt van de PPP-methode: People (sociaal-cultureel kapitaal), Planet (ecologisch kapitaal, waaronder bodem, lucht en water) en Profit (economisch kapitaal). De provincie wil vooruitgang boeken waarbij de drie kapitalen in balans zijn. In het PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, maar die kan niet los gezien worden van de onderdelen People en Profit.

In samenwerking met de gemeenten en waterschappen wordt een aanpak uitgewerkt voor 'de gezonde stad en ommeland'. Hierbij worden onderwerpen als fijnstof, hittestress en Smart and Green Mobility meegenomen. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt het thema gezondheid meegenomen en de informatie wordt beschikbaar gesteld. De milieu- en waterkwaliteit wordt geborgd of daar waar nodig verbeterd.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke thema's uit het PMWP aan de orde.

Waterbeheerplan

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2016-2021 zijn beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- Droge voeten: versterken waterkeringen en aanleggen waterbergingsgebieden;
- voldoende water: adequate en duurzame watervoorziening met gewenste grond- en oppervlakteregime;
- schoon water: schoon afvalwater voor duurzaam gebruik;
- natuurlijk water: een ecologisch gezond watersysteem, cf de Europese Kaderrichtlijn Water en Natura2000;
- mooi water: bijdragen aan de sociale, cultuurhistorische, esthetische en belevingswaarde van water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale milieu- en waterplan en in de Verordening ruimte. Vanuit de waterschappen wordt aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is de door het waterschap opgestelde handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' nog steeds van toepassing, die ingaat op de rol van water bij een toename van verstening. De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij het proces betrokken te worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Water- en rioleringsplan 2016 - 2020 gemeente Best

Het waterbeleid van de gemeente Best is vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan 2016 – 2020. In het gemeentelijk beleid worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het beleid van het waterschap. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktelichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels van de Keur is echter geregeld dat dit verbod niet geldt indien sprake is van een toename van maximaal 2.000 m² aan verhard oppervlak.

In onderhavige situatie is dit het geval, de kadastrale percelen 4218, 4219 en 5232 zijn in de huidige situatie namelijk geheel verhard. Kadastraal perceel 5233 (725 m²) is voor ongeveer 50% verhard. In de nieuwe situatie wordt wederom bijna het gehele perceel verhard, er worden echter wel enkele groenstroken aangebracht. De totale toename aan verharding zal hierdoor niet meer zijn dan 2.000m², waardoor er geen waterbergingsopgave ontstaat voor deze planlocatie.

Eén van de voorwaarden is echter wel dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. In de gemeente Best wordt door bouwers al rekening gehouden met alle relevante eisen met betrekking tot water. De bouw van de woningen zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. De woningen zullen daarnaast, conform de regels van het waterschap, worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Conclusie

Het provinciaal beleid, het beleid van het waterschap en het gemeentelijk beleid omtrent het aspect water is besproken en hieruit is geconcludeerd dat er geen waterbergingsopgave geldt voor deze planlocatie. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het aspect water.

4.8 Natuurwetgeving

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

4.8.1 Quicksan natuurwetgeving

De quickscan Natuurwetgeving is uitgevoerd door Buro Maerlant op 27 maart 2020. De quickscan heeft uitgewezen dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, de volgende potentiële natuurwaarden zijn aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus en de gierzwaluw in de te slopen bebouwing;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Duurzaam alternatief in de nabije omgeving

Op dit moment worden door de initiatiefnemer op korte afstand (circa 80 meter) van het plangebied tien patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen (vijf twee-onder-een-kapwoningen) lenen zich bij uitstek om geschikt te maken voor de te verwachten beschermde soorten. In samenspraak met Buro Maerlant worden in deze woningen vroeg in seizoen 2020 duurzame voorzieningen getroffen in de vorm van neststenen en inbouw vleermuiskasten. In de gevels, gericht op het zuiden, worden per woning twee vleermuiskasten aangebracht. In de gevels gericht op het noorden worden per gevel twee neststenen voor de gierzwaluw en/ of de huismus aangebracht. Enerzijds biedt dit nieuwe kansen, anderzijds kunnen deze voorzieningen dienen als alternatief indien beschermde soorten worden aangetroffen in het plangebied.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2017) te bestaan uit twee bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van circa 20 - 30 dagen.

Huisumus

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de huismus. In de periode april - midden juni zijn hiervoor twee (ochtend)bezoeken nodig.

Gierzwaluw

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de gierzwaluw conform het kennisdocumenten Gierzwaluw van BIJ12: 3 bezoeken in de periode 1 juni - 15 juli.

Vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

4.8.2 Aanvullend onderzoek

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Buro Maerlant op 18 december 2020. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd

Middels het seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in het plangebied zelf. De ingrepen hebben géén invloed op de functie als jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis. Nesten van de huismus en de gierzwaluw zijn niet aangetroffen in het plangebied. De huismus broed ook niet in de ruimere omgeving. De gierzwaluw broedt met vrij grote zekerheid in een woning ten zuidwesten van het plangebied aan de overzijde van de Oirschotseweg. De ingrepen hebben hierop géén invloed. Een ontheffing Wet natuurbescherming is voor het plan niet aan de orde.

Het advies uit de quickscan (zorgplichtmaatregelen) inzake broedende vogels algemeen blijft van toepassing op de ingrepen: "Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan".

Conclusie

De quickscan Natuurwetgeving heeft geconcludeerd dat er aanvullend onderzoek nodig is voor de sloop van de huidige bebouwing, het gaat hierbij om een vleermuizenonderzoek, huismusonderzoek en gierzwaluwonderzoek. Daarnaast worden er duurzame maatregelen getroffen in de nieuwe bebouwing ten behoeve van de mogelijk aanwezige vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen niet aangetast worden door de ingrepen van dit plan.

4.9 Stikstof

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is een AERIUS berekening uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op de flora en fauna en Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het aspect stikstof.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

In overleg met de regioarcheoloog is besloten dat het archeologisch onderzoek dat gedaan moet worden voor de ontwikkeling aan de Oirschotseweg 18-24 in Best, moet bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Dit omdat direct ten noorden van het plangebied onlangs (voorjaar en oktober) bewoningssporen zijn aangetroffen uit de late middeleeuwen met meerdere gebouwen/erven. Het onderzoeksgebied uit 2019 grenst in het noorden aan de Oirschotseweg 18-24. De regioarcheoloog heeft dus besloten dat een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

De sloopwerkzaamheden vinden plaats nadat de appartementen verkocht zijn. Hierdoor is een Programma van Eisen en proefsleuvenonderzoek nog niet mogelijk en zal een dubbelbestemming archeologie waarde 3 opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

Er dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaats te vinden, maar omdat de bestaande bebouwing pas later gesloopt wordt, is dergelijk onderzoek nu nog niet mogelijk. Er wordt derhalve een dubbelbestemming archeologie waarde 3 opgenomen in het bestemmingsplan. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het aspect archeologie.

4.11 Trillingshinder

Treinpassages kunnen resulteren in trillingshinder voor bewoners van gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en berekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of het wenselijk is om beperkingsmaatregelen voor mogelijke trillingshinder te treffen. Het onderzoeksgebied voor trillingen als gevolg van spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron.

In Nederland bestaan er geen wettelijke normen voor het voorkomen van trillingshinder. In de praktijk wordt echter veelal gebruik gemaakt van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijn B: hinder voor personen in gebouwen' van Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bevat een paragraaf die bepalingen bevat ten aanzien van trillingen als gevolg van spoorverkeer. Zo zijn er specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder.

Om te bepalen of deze ontwikkeling voldoet aan de richtlijnen is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Uit het trillingsonderzoek is gebleken dat deze ontwikkeling voldoet aan de SBR richtlijnen.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Best een anterieure overeenkomst afgesloten met Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v. ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer.

Conclusie

De gemeente Best heeft een anterieure overeenkomst gesloten met Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v. en hiermee is aangetoond dat de kosten van de gemeente Best voor dit project verhaald worden op de initiatiefnemer Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v.. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

5 Juridische opzet

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.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Oirschotseweg 18-24 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.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in grondgebonden of gestapelde woningen en voor aan huis verbonden beroepen. Voor de aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. 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 woning 25 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

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

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

6 Procedure

6.1 Omgevingsdialoog

Op 5 september 2019 is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd. De presentielijst is door 17 personen ondertekend. Aan de aanwezigen is informatie verstrekt over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze avond is geen weerstand gebleken tegen deze ontwikkeling.

6.2 Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen.

6.3 Zienswijzen

PM

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quicksan externe veiligheid

Bijlage 4: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 5: Aanvullend natuur onderzoek

Bijlage 6: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 7: Trilling onderzoek



Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E **T** 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven **I** accentadviseurs.nl