

BESTEMMINGSPLAN ST. FRANCISCUSWEG NAAST 1A BEST GEMEENTE BEST

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 20 maart 2023

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	5
1.4.1 Bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong'	5
1.4.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	6
1.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'	6
1.5 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE EN PROGRAMMA	9
2.1 Huidige situatie ruimtelijke structuur	9
2.2 Huidige situatie functionele structuur	10
2.3 Gewenste ruimtelijke structuur	11
2.4 Gewenste functionele structuur	11
2.5 Ruimtelijke gevolgen van het plan	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Toekomstvisie 2020	20
3.3.2 Structuurvisie Best 2030	20
3.3.3 Woonvisie	22
3.3.4 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	23
3.3.5 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016	23
3.3.6 Archeologie	26
4. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	27
4.1 Bodem	27
4.2 Akoestiek	28
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.3.1 Inleiding	29
4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen	29
4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging	30
4.4 Agrarische bedrijven	32
4.4.1 Inleiding	32
4.4.2 Woon- en leefklimaat	33
4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	34
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Besluit m.e.r.	36

4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Toets initiatief	36
4.7	Externe veiligheid	37
4.7.1	Inleiding	37
4.7.2	Risico's	37
4.7.3	Beleidskader	37
4.7.4	Beoordeling plangebied	38
4.7.5	Beperkte verantwoording groepsrisico	39
4.7.6	Conclusie	40
4.8	Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden	41
4.8.1	Archeologie	41
4.8.2	Cultuurhistorie	42
4.8.3	Aardkundige waarden	44
4.9	Natuur	45
4.9.1	Inleiding	45
4.9.2	Gebiedsbescherming	45
4.9.3	Soortenbescherming	47
4.10	Waterhuishouding	49
4.10.1	Inleiding	49
4.10.2	Relevant waterschapsbeleid	49
4.10.3	Gemeentelijk beleid	51
4.10.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	51
4.10.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	52
4.10.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	52
4.11	Gezondheid	53
5.	WIJZE VAN BESTEMMEN	54
5.1	Inleiding	54
5.2	Algemene toelichting verbeelding	54
5.3	Algemene toelichting regels	54
5.4	Toelichting bestemmingen	54
5.4.1	Wonen	54
5.4.2	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'	54
6.	UITVOERBAARHEID	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.	PROCEDURE	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	57
7.3	Zienswijzen	57

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 Bijlage 2: Quicksan flora en fauna
 Bijlage 3: Nota vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie naast St. Franciscusweg 1A te Best, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is tevens eigenaar van de locatie. Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Binnen het plangebied is een gebouw aanwezig dat thans dienst doet als bijgebouw bij de woning St. Franciscusweg 1A.

Beoogd wordt om de locatie te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen' waarbij het bijgebouw wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het vigerende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' biedt geen mogelijkheden voor de toevoeging van een extra bouwvlak binnen de bestaande woonbestemming.

De gemeente Best heeft initiatiefnemer per brief van 14 december 2017 laten weten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatief. Dit bestemmingsplan is opgesteld om dit initiatief mogelijk te maken. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan St. Franciscusweg 1A te Best, noordelijk van de Oirschotseweg aan de rand van de westelijke rand van de kern Best. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop het plangebied met blauw is omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied uitgelicht

Het plangebied bestaat uit gedeelten van de kadastrale percelen bekend als gemeente Best, sectie K, nummers 4838, 4840 en 4841 (ged.). Het plangebied kent een totale oppervlakte van 1.065 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauw kader is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied en omgeving

1.3 Bij het plan behorende stukken

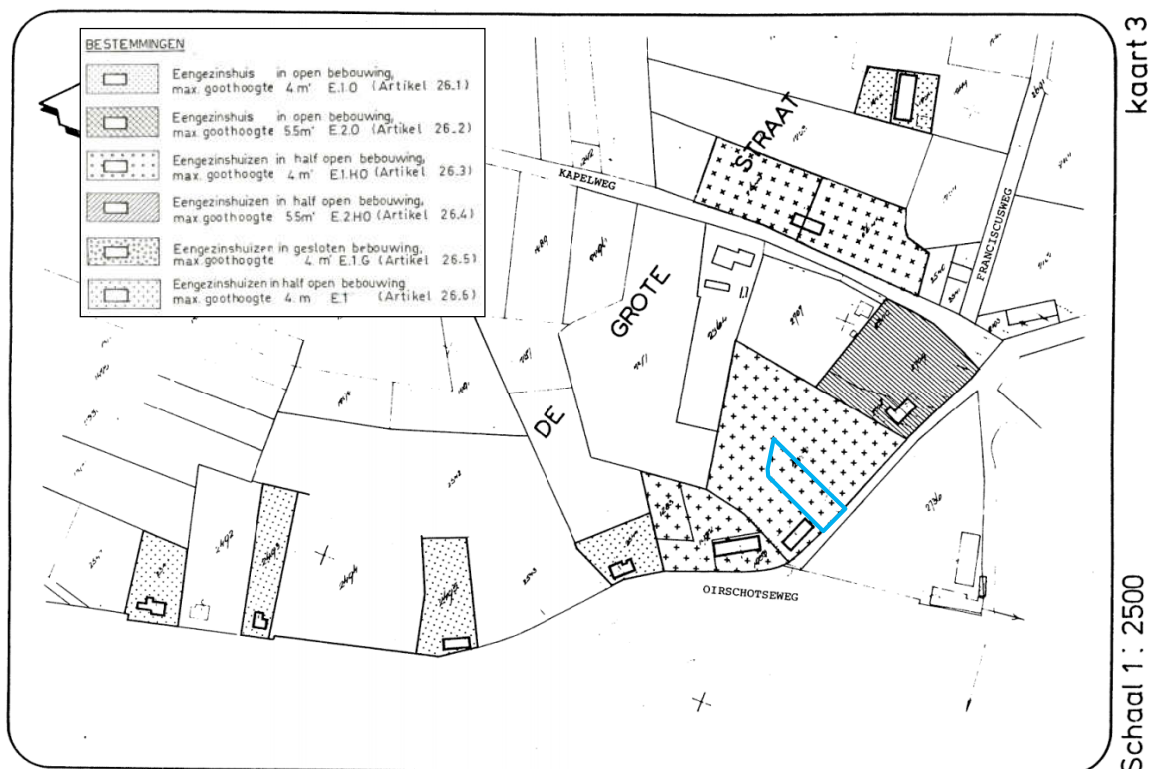
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan 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.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong'

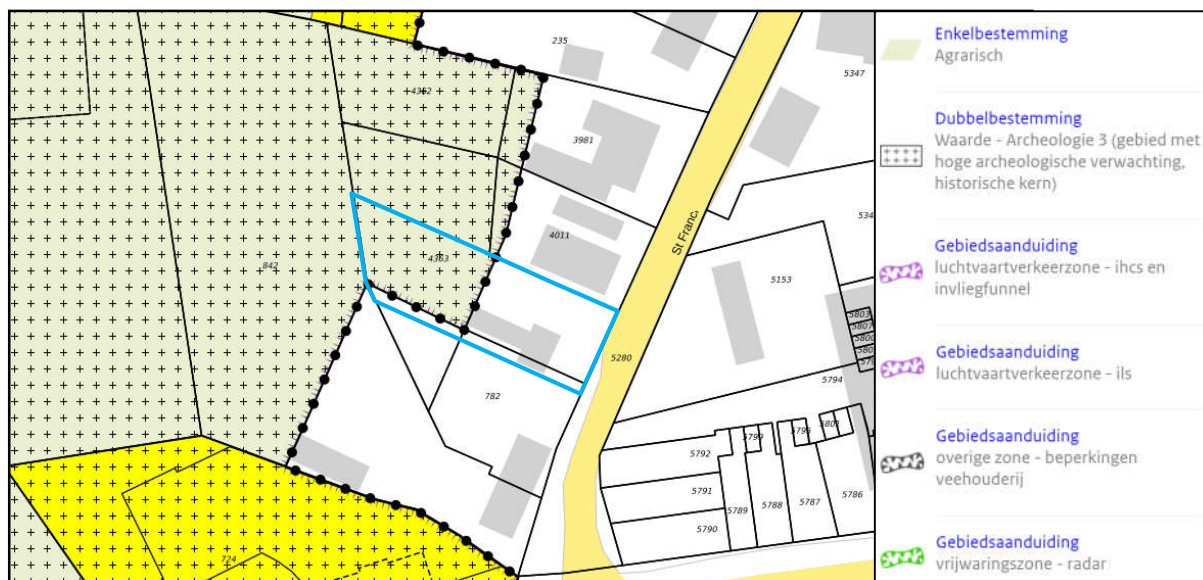
De gemeenteraad van Best heeft op 27 mei 2013 het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' vastgesteld. Een gedeelte van het plangebied kent in dat vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.

De gemeenteraad van Best heeft op 23 augustus 1982 het bestemmingsplan 'Buitengebied 1982' vastgesteld, dat op 25 januari 1984 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Een gedeelte van het plangebied kent in dat vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden', met de aanduiding 'Eengezinshuizen in half open bebouwing, max. goothoogte 4m'.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied 1982' met het plangebied aangeduid

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 5: Aanwijzing plangebied in ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'

De beoogde bestemming 'Agrarisch' komt niet overeen met het huidige gebruik als tuin bij de woning St. Franciscusweg 1A. Hierover is dan ook een zienswijze ingediend.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de te doorlopen procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE EN PROGRAMMA

2.1 Huidige situatie ruimtelijke structuur

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

Best ontwikkelt zich in eerste instantie als een agrarische nederzetting, waarbij het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. In de tweede helft van de 19de eeuw verandert het karakter van het dorp, dankzij de komst van industrie (onder andere klompenmakerijen), de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en Eindhoven en de aanleg van de straatweg tussen 's-Hertogenbosch en Luik (huidige rijksweg). Het oorspronkelijke bebouwingslint wordt verdicht en biedt naast agrarische bebouwing (boerderijen) ook ruimte aan (burger)woningen en voorzieningen als een kerk en klooster.

In onderstaande uitsnede van de topografische kaart uit circa 1900 is de historische bebouwing en de historische verkaveling van het plangebied en de omgeving te zien.



Figuur 6: Historische kaart omstreeks 1900 (met plangebied indicatief in rode cirkel)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied De Zessprong. Het gebied De Zessprong was voor de aanleg van de Ringweg één geheel met de zuid- en westzijde van het naastgelegen Dijkstraten. Het was een agrarisch gebied met een kleinschalige landelijke sfeer, bestaande uit smalle weggetjes met boerderijen en woningen daaraan gelegen.

2.2 Huidige situatie functionele structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Best. Tussen de Oirschotseweg en de Sint Antoniusweg is het gebied 'De Zessprong' gelegen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. Thans betreft het met name woonfuncties, gecombineerd met bedrijfsfuncties die geconcentreerd zijn rond Zessprong.

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Oirschotseweg en is thans in gebruik als bijgebouw en tuin. Het gebouw is opgetrokken in steen. Het gebouw ligt met het voorste deel parallel aan de weg, het achterste deel ligt met de nok haaks op de weg en steekt het plangebied in. De locatie is landschappelijk ingepast met een forse erfbeplanting. Op navolgende luchtfoto is de bebouwing en de beplanting binnen het plangebied te zien.



Figuur 7: Luchtfoto plangebied

Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 8: Foto plangebied met het bestaande bijgebouw in huidige situatie

2.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied is een gebouw aanwezig dat thans dienst doet als bijgebouw bij de woning St. Franciscusweg 1A. Voor het overige is het plangebied in gebruik als tuin bij de woning St. Franciscusweg 1A. Beoogd wordt om het plangebied volledig te bestemmen met de bestemming 'Wonen' met daarbinnen een bouwvlak, waardoor de oprichting van een reguliere burgerwoning mogelijk wordt.

2.4 Gewenste functionele structuur

Middels onderhavige toelichting wordt gemotiveerd dat de omzetting van de huidige bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' naar een volwaardige woonbestemming voor het plangebied aanvaardbaar is.

De beoogde woonbestemming omvat het bestaande bijgebouw met bijbehorende erfverharding en tuin. De woonbestemming zal hiermee een oppervlakte kennen van circa 1.009 m². In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie

De verbeelding op schaal maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aanwezig waarbinnen één vrijstaande woning mag worden opgericht. De goothoogte van deze woning mag maximaal 4 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 8 meter, de breedte maximaal 10 meter. De dakhelling dient tussen de 40-60 graden gelegen te zijn. Bij de woning mag een gezamenlijke oppervlakte van 70 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, vermeerderd met 10% van de overmaat boven de 300 m² perceeloppervlakte. De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m².

Conform de brief van het college van B&W van Best van 14 december 2017 zal:

- de nieuwe woning gerealiseerd worden in de voorgevelrooilijn van het bestaande bijgebouw;
- de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' geldt, hier ook toegepast worden bij de bouw van de nieuwe woning.

Een en ander is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan geborgd.

De erfafscheiding zal bestaan uit hagen met een maximale hoogte van 2 meter. De hagen welke voor de voorgevel gesitueerd zijn, mogen een maximale hoogte van 1 meter hebben. De erfafscheiding loop over de kadastrale grens. Aan de noordkant van het bouwvlak bedraagt de afstand van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens 3,75 meter. Deze zijstrook zal ook vrij van aanbouwen en bijgebouwen blijven tot 25 meter achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak. Op deze wijze wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de bestaande woning ten noorden van het plangebied en de beoogde woning binnen het plangebied. Ook wordt op deze manier openheid gecreëerd. Aan de noordzijde zal ruimte zijn voor parkeren op eigen terrein.

Aan de zuidzijde van het bouwvlak zal een afstand van 5,25 meter worden aangehouden tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens. Aan deze zijde bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van aanbouwen en bijgebouwen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de mogelijkheid voor het opwekken van energie middels zonnepanelen gericht op het zuiden.

2.5 Ruimtelijke gevolgen van het plan

De woning zal via de bestaande ontsluiting aan de St. Franciscusweg worden ontsloten.

Uit de Nota Parkeernormen 2022 volgt de volgende parkeerbehoefte:

Bebouwing	Norm parkeerbeleid		Parkeerbehoefte
Woning	Vrijstaand Rest bebouwde kom	1,7 pp	2 parkeerplaatsen
	Aandeel bezoekers	0,3 pp	
Totaal (afgerond)			2 parkeerplaatsen

Op basis van deze normen moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het plangebied is reeds via een uitrit ontsloten op de St. Franciscusweg. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied heeft genoeg capaciteit om de extra verkeersbewegingen ten behoeve van één woning op te vangen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie (NVOI) opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

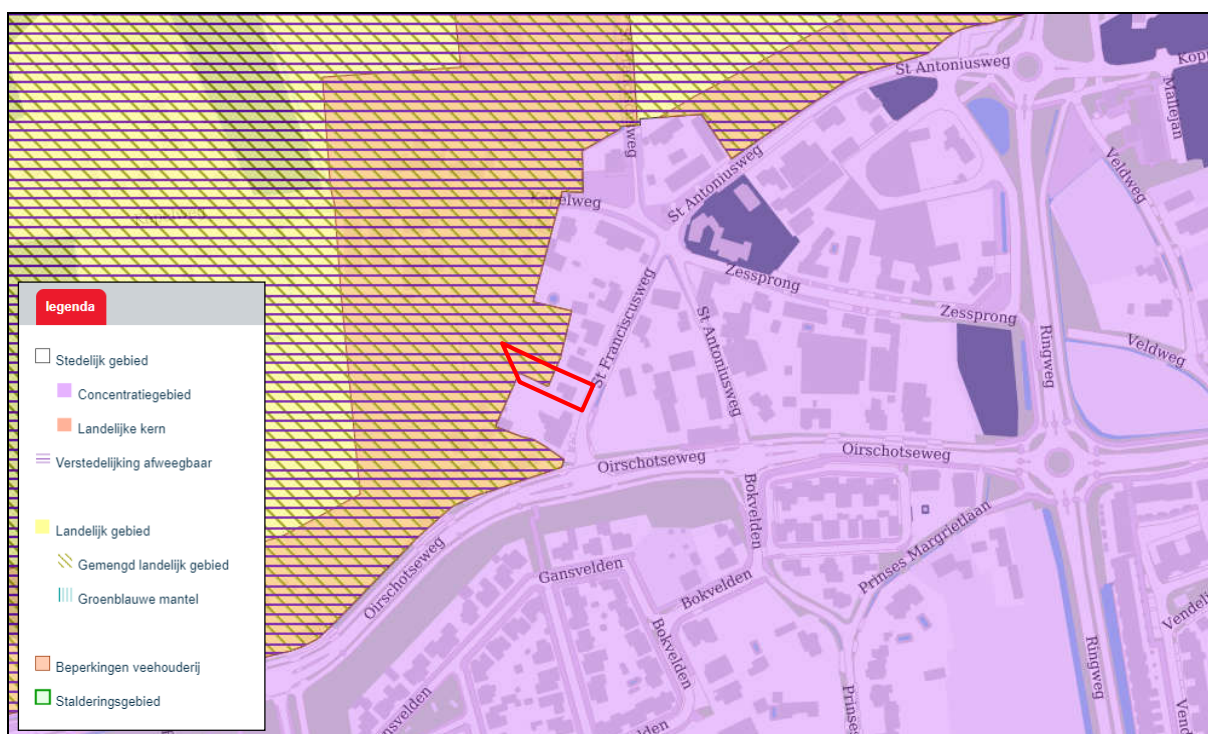
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuur geven de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de rode cirkel.



Figuur 10: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als gelegen in 'Stedelijk gebied', met de aanduiding 'Concentratiegebied'.

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als gelegen in 'Gemengd landelijk gebied', met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'.

Afdeling 3.5 'Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit' bevat regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen de aanduidingen 'Stedelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit wordt in subparagraaf 3.2.2.3 nader uitgewerkt.

Afdeling 3.6 'Vitaal platteland' bevat regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Dit wordt in subparagraaf 3.2.2.4 nader uitgewerkt.

Binnen 'Stalderingsgebieden' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij.

3.2.2.3 Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

In afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenoemde thema's. Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:

- stedelijk concentratiegebied
- kernen in landelijk gebied

2. Verstedelijking afweegbaar

Het plangebied is deels gelegen in 'stedelijk concentratiegebied' en deels in 'verstedelijking afweegbaar'. De beoogde woning wordt mogelijk gemaakt binnen het 'stedelijk concentratiegebied', waarvoor in artikel 3.42 regels zijn gesteld.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan hoe de beoogde ontwikkeling past in de regionale woonafspraken.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt het gebruik van een bestaand woongebied geïntensiveerd, zonder dat het te koste gaat van de bestaande omgevingskwaliteit. De beoogde woning wordt gesitueerd aan een doodlopende weg, met voldoende ruimte voor een extra woning, zonder dat het karakter van de rustige woonstraat aangetast wordt.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Niet van toepassing.

Op het plangebied ligt eveneens deels de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', waarvoor in artikel 3.43 regels zijn gesteld. Binnen deze aanduiding is de toekomstige tuin met eventueel bijgebouwen gelegen.

In de Interim omgevingsverordening is aangegeven dat als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd. De beoogde woning wordt mogelijk gemaakt binnen het 'Stedelijk gebied'. De tuin bij de beoogde woning en eventueel bijgebouwen, vallen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.*

Het gedeelte van het plangebied gelegen in 'Stedelijk gebied' heeft een oppervlakte van circa 545 m². Binnen dit gedeelte wordt de beoogde woning mogelijk gemaakt. Om te kunnen voorzien in een kwalitatief goede overgang van stedelijk naar landelijk gebied, krijgt een gedeelte van het plangebied dat gelegen is in 'Verstedelijking afweegbaar' de bestemming 'Wonen' om te gebruiken als tuin met daarin eventueel bijgebouwen. Indien er sprake moet zijn van een kwalitatieve ontwikkeling, is er binnen het 'Stedelijk gebied' in feite te weinig ruimte om de ontwikkeling in totaal plaats te laten vinden binnen deze aanduiding. Door de gekozen wijze van bestemmen wordt aangesloten bij de woonbestemmingen en het gebruik van gronden in de directe omgeving van het plangebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale Interim omgevingsverordening.

3.2.2.4 Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 Vitaal platteland zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenomen thema. Op het plangebied ligt gedeeltelijk, ter plaatse van de toekomstige tuin, de aanduiding 'Landelijk gebied', waarvoor in artikel 3.68 en verder regels zijn gesteld.

Uitgangspunt van het provinciale beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen 'Stedelijk gebied' waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Het 'Landelijk gebied' voorziet in aanvulling daarop ook in een woonbehoefte. Aan de andere kant is het beleid erop gericht om het verder dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Net zoals terughoudend wordt omgegaan met de nieuwvestiging van bedrijven, wordt ook terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Bovendien staat een steeds verder toenemende woonfunctie op gespannen voet met het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Daarom geldt als hoofdregel dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

De basis van de beoogde ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een woning in bestaand stedelijk gebied. De gronden welke gelegen zijn direct achter de beoogde woning zijn gelegen in 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze gronden met een oppervlakte van ruim 400 m² zijn gelegen tegen de bestaande kern van Best, grenzend aan bestaande woonbestemmingen. Om te kunnen voorzien in een kwalitatief goede overgang van stedelijk naar landelijk gebied, krijgt een gedeelte van het plangebied dat gelegen is in 'Landelijk gebied' de bestemming 'Wonen' om te gebruiken als tuin met daarin eventueel bijgebouwen. Gezien de ligging van de gronden tegen het bestaande stedelijk gebied, grenzend aan woonbestemmingen met eenzelfde diepte zoals beoogd binnen het plangebied, heeft deze ontwikkeling geen dichtslibbing van het landelijk gebied tot gevolg. Ook worden er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector teniet gedaan. Binnen het 'Landelijk gebied' wordt middels onderhavig bestemmingsplan geen opzichzelfstaande woonfunctie toegestaan, maar een ondergeschikt gebruik als tuin met eventueel bijgebouwen bij een woonfunctie in het 'Stedelijk gebied'.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaalmaatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020.

Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorpse en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal.'

De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best luiden als volgt:

- Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit.
- Best kiest voor kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaalmaatschappelijke instellingen.
- Best kiest voor het benutten van economische potenties met een nadruk op het
- creëren van diversiteit en betrokkenheid.
- Best kiest voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.

Voor de woningbouw in de planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren. Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt vormgegeven aan het uitgangspunt om te kiezen voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur. Het initiatief sluit derhalve aan op de toekomstvisie 2020.

3.3.2 Structuurvisie Best 2030

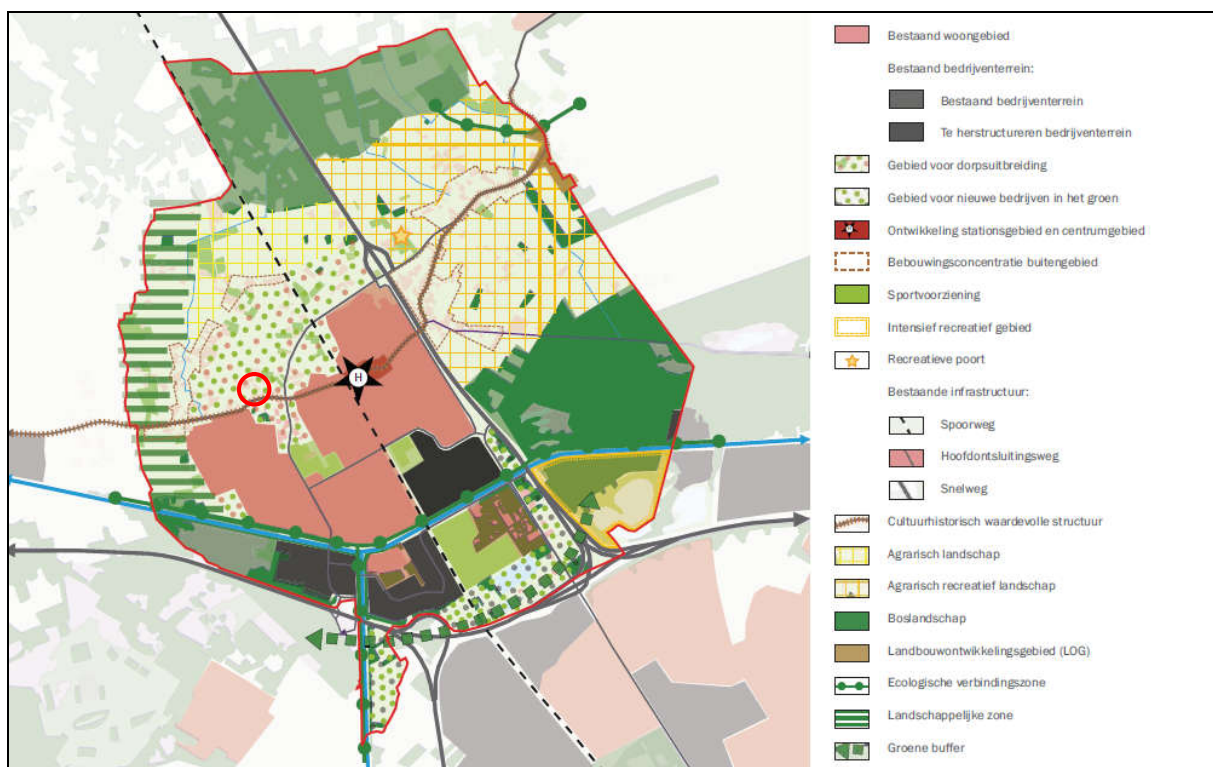
De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het plangebied, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en 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 ligt in het 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.



Figuur 11: Ruimtelijk fundament met aanduiding plangebied

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 er een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwtaak van de gemeente Best in één van de gebieden die is aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'.

3.3.3 Woonvisie

In november 2008 is de 'Woonvisie 2008' vastgesteld. Deze woonvisie gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021, bij een gemiddelde woningbezetting van 2,27. Vervolgens zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken (BSGE-convenant) gemaakt in regionaal verband vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 (december 2009). Naast dat er is vastgelegd hoeveel woningen er worden gebouwd is tevens de verhouding sociaal-vrije sector vastgelegd. Het percentage sociaal loopt terug van 30% in 2015 naar 25% in 2020.

In het raadsvoorstel 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' (februari 2010) zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030.

	2009 / 2010	2020	2030	Totale toename 2010-2030
Aantal woningen	11.617	14.253	15.840	
Toename woningen		2.636	1.587	4.223
Woningbezetting	2,5	2,3	2,15	
Aantal inwoners	29.017	32.782	34.056	
Toename inwoners		3.765	1.274	5.039

De eerder aangenomen groei in de 'Woonvisie 2008' van 4.000 woningen extra in 2021 is nu uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Op 9 oktober 2012 heeft de gemeente Best de notitie 'Dosereren en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Hierin wordt door de gemeente het 'nee, tenzij principe' gehanteerd ten aanzien van nieuwe initiatieven. Dit betekent dat slechts ontwikkelingen die passen in de beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de behoefte in Best en positief scoren op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten doorgang vinden.

Op 25 maart 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent het faseren en doseren van woningbouwinitiatieven. In dit verband heeft de raad besloten uit te gaan van een scenario waarbij de komende 10 jaar in totaal 1.600 woningen worden gerealiseerd (dit was 2.636), hetgeen in de grondexploitatie opnieuw een afboeking tot gevolg had (5,9 miljoen). Het programma van 1.600 woningen is opgebouwd uit 1.275 door gemeente in exploitatie genomen woningen en nog eens 462

woningen in particulier initiatief. Bij dit particuliere initiatief wordt rekening gehouden met een planuitval van 30%, waarmee de feitelijke particuliere productie uit zal komen op circa 325.

De voorgestane realisatie van één grondgebonden woning past binnen de plancapaciteit van de gemeente Best en past binnen de regionale bouwafspraken conform het in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afgestemde woningbouwprogramma. Er is geen sprake van strijdigheid met het woonbeleid.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' een juridisch-planologische status gegeven. In paragraaf 2.5 is de parkeerbehoefte uitgewerkt. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaart vertaald. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In paragraaf 4.8.1 wordt ingegaan op het thema archeologie. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' kent het plangebied geen aanvullende bestemmingen.

3.3.5 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016

3.3.5.1 Inleiding

Door de gemeente Best is het 'Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016' vastgesteld. In het milieubeleidsplan worden voor negen milieuthema's doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau.

Deze milieuthema's betreffen:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Afval;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Water;
- Biodiversiteit;
- Bodem;
- Klimaat/duurzaamheid.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

- Het inzetten op een grote reductie van de hoeveelheid restafval en het nadrukkelijk bevorderen van hergebruik van producten en materialen;
- Het streven naar een energieneutraal Best in 2030;
- Stimulering van biodiversiteit in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bij burgers, bedrijven en medewerker;
- Leefbaarheid staat hoog in het vaandel waarvoor ondermeer voor de thema's externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem belangrijke doelen worden gesteld.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor nog op te stellen gemeentelijk beleid per milieuthema. Navolgend worden de relevante milieuaspecten nader toegelicht.

3.3.5.2 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dicht bij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt een woning toegevoegd. Dit zal geen negatief effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. De beoogde herontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een woning. Deze bepaling zal van toepassing zijn in de fase van vergunningverlening.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het 'Besluit gevoelig bestemmingen' en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) dan wel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.3.5.3 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 4.4 wordt het aspect geur nader toegelicht.

3.3.5.4 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gemengde gebied. In dit gebied wordt de

aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico mag in het gemengde gebied niet toenemen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicovolle infrastructuur of risicovolle objecten. Met de beoogde herontwikkeling neemt het groepsrisico ook niet toe. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van externe veiligheid. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.3.5.5 Geluid

Uit een inventarisatie in 2006 bleek dat er in Best 2.266 geluidgehinderden waren met een hogere geluidbelasting op de gevel dan 55 dB als gevolg van wegverkeer. Per 1 januari 2007 is de ontheffingsprocedure gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best is bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf hogere waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure van de gemeente Best wordt stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per bouwsoort. Het hogere waardebeleid gaat om de afweging waar meer geluid op een woning wordt toegestaan en de geluidbelasting op een gevel niet hoog mag zijn. Door ontheffingscriteria vast te stellen kan waar gewenst en waar nodig worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden tot de maximale ontheffingswaarde, zonder dat bij elke ontheffing een zeer uitgebreide motivering moet worden toegevoegd.

Het aspect wegverkeerslawaaï wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

3.3.5.6 Water

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld. In het 'Water- en rioleringsplan 2016-2020' is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater;
- Hemelwater;
- Grondwater;
- Oppervlaktewater;
- Organisatie en financiën.

In paragraaf 4.10 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

3.3.5.7 Duurzaamheid

De gemeente Best heeft de ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De eerdere doelstelling om dit in 2030 te bereiken is losgelaten. Er wordt nu aangesloten bij het regionale tempo. De regio (MRE) heeft uitgesproken als eerste van Nederland de status energieneutraal te willen bereiken.

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen. De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten op het gasnet is per 1 juli 2018 vervallen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

Daar waar mogelijk wordt zongericht verkaveld of gebouwd. Dit betekent dat een woongebied zodanig wordt ingericht dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater. Ook compact bouwen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op nieuwbouw van een woning, die aan de meest actuele duurzaamheidseisen moet voldoen.

3.3.6 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Bij dit beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart, op deze kaart is het plangebied aangewezen als gelegen in een gebied met 'Middelhoge verwachting'. De voor dit beleidsplan opgestelde archeologische beleidskaart vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'.

Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.8.1 nader toegelicht.

4. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling, de bouw van een nieuwe woning, zal de bodem geroerd worden. Gelet op de vigerende bestemming 'Wonen', mag aangenomen worden dat de bodem geschikt is voor deze bestemming. Derhalve kan worden geconcludeerd dat een verkennend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk is.

4.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een geluidgevoelige object toegevoegd, aan een straat waar een maximale snelheid van 50 kilometer per uur geldt.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 19 november 2020 met rapportnummer 2007/070/SH-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de St. Franciscusweg, Oirschotseweg, Kapelweg, Zessprong en St. Antoniusweg. Aangezien de St. Franciscusweg doodlopend is, wordt deze weg als akoestisch niet relevant beschouwd. Dit geldt eveneens voor het doodlopende gedeelte van de St. Antoniusweg (tussen Oirschotseweg en Zessprong).

Voor de alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

4.3.2.1 Rijksbeleid

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts één nieuwe woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.3.2.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woning zal rekening gehouden worden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu kan worden gegarandeerd.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek

naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) dan wel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het besluitgebied wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning aan wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

Luchtkwaliteit is voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

4.3.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

4.3.3.2 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $19-20 \mu g/m^3$ (bron: Atlas leefomgeving). De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $11-12 \mu g/m^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van $50 \mu g/m^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

4.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 21-22 µg/m³ (bron: Atlas leefomgeving). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.4 Agrarische bedrijven

4.4.1 Inleiding

4.4.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de projectlocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

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 wet geeft onder andere normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

4.4.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting of aan de wettelijk vastgelegde standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden.

4.4.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

4.4.1.4 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is binnen een straal van 350 meter één veehouderijbedrijf gelegen, te weten aan Sint Franciscusweg 11.

Navolgende figuur geeft de actueel vergunde situatie weer van deze veehouderij.

5684 LZ, Sint Franciscusweg 11, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 15-03-1999 RAV-tabelversie: Tabel 1999-1 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden												
Stalgroepen												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13,0	16	208	0	19	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	21	92	0	5	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	18	90	0	26	0
Totale								55	390	0	50	3

Figuur 12: Actueel vergunde situatie Sint-Franciscusweg 11 (Bron: Web BVB-Brabant)

Op de locatie zijn alleen maar dieren vergund waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden wettelijk vastgestelde afstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. De ligging van het geurgevoelig object is hierbij bepalend. De minimumafstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvan de geuremissiefactor niet bekend is, en een geurgevoelig object (artikel 4, eerste lid van de Wgv) bedraagt binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het punt van de begrenzing van het dierenverblijf dat het dichtst is gelegen bij het desbetreffende geurgevoelig object. De beoogde woning is binnen de bebouwde kom gelegen. Er dient derhalve rekening gehouden te worden met een vaste afstand van 100 meter. Het veehouderijbedrijf bevindt zich buiten deze afstand tot de beoogde woning.

4.4.2 Woon- en leefklimaat

4.4.2.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de geurbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 13: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Navolgend worden de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.4.2.2 Voorgrondbelasting

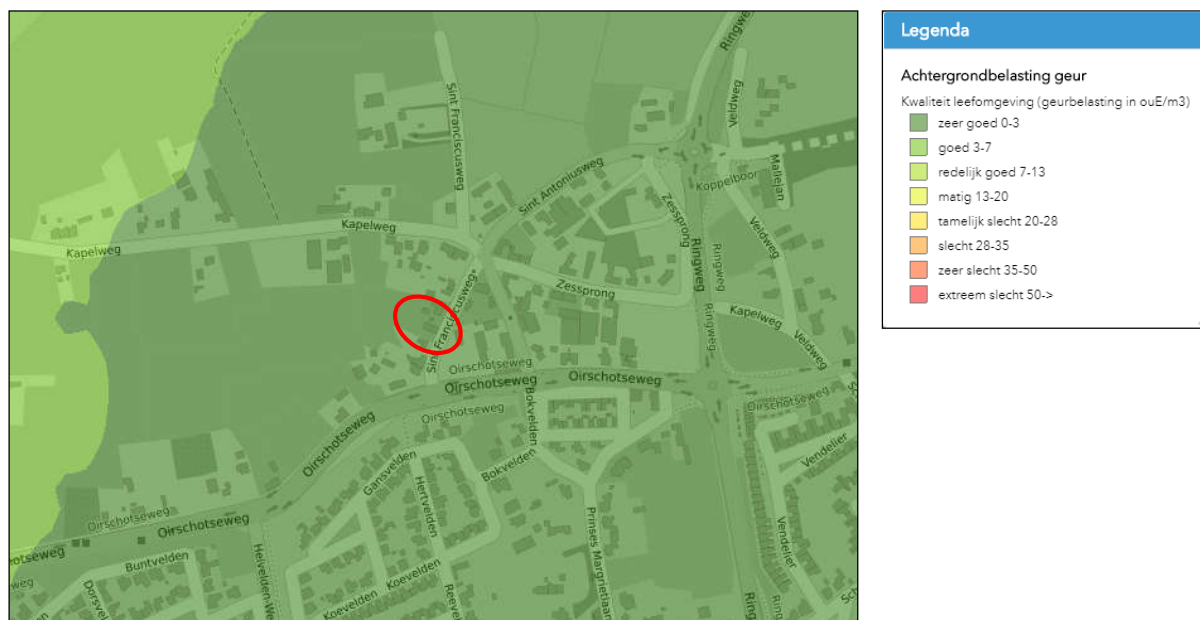
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen met een significantie geuremissie. Op de veehouderij in de omgeving van het plangebied worden alleen maar dieren vergund waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.

4.4.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2019), waarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 14: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Sprake is daarmee van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.4.2.4 Conclusie

De achtergrondbelasting is in onderhavige situatie bepalend voor het woon- en leefklimaat. Ter plaatse van het plangebied is op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied naar een woonbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied naar een woonbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Aan de overzijde van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. Binnen deze bestemming zijn slechts bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ten opzichte van dergelijke bedrijvigheid dient in een gemengd gebied een afstand van 10 meter te worden aangehouden. De afstand tussen de grens van deze bedrijfsbestemming en het bouwvlak van de beoogde woning bedraagt meer dan 10 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Besluit m.e.r.

4.6.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.6.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van één woning binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit m.e.r., is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is in onderhavige situatie niet aan de orde, daar enkel wordt voorzien in de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is enkel sprake van bewoning door één huishouden.

4.7.3 Beleidskader

4.7.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.7.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

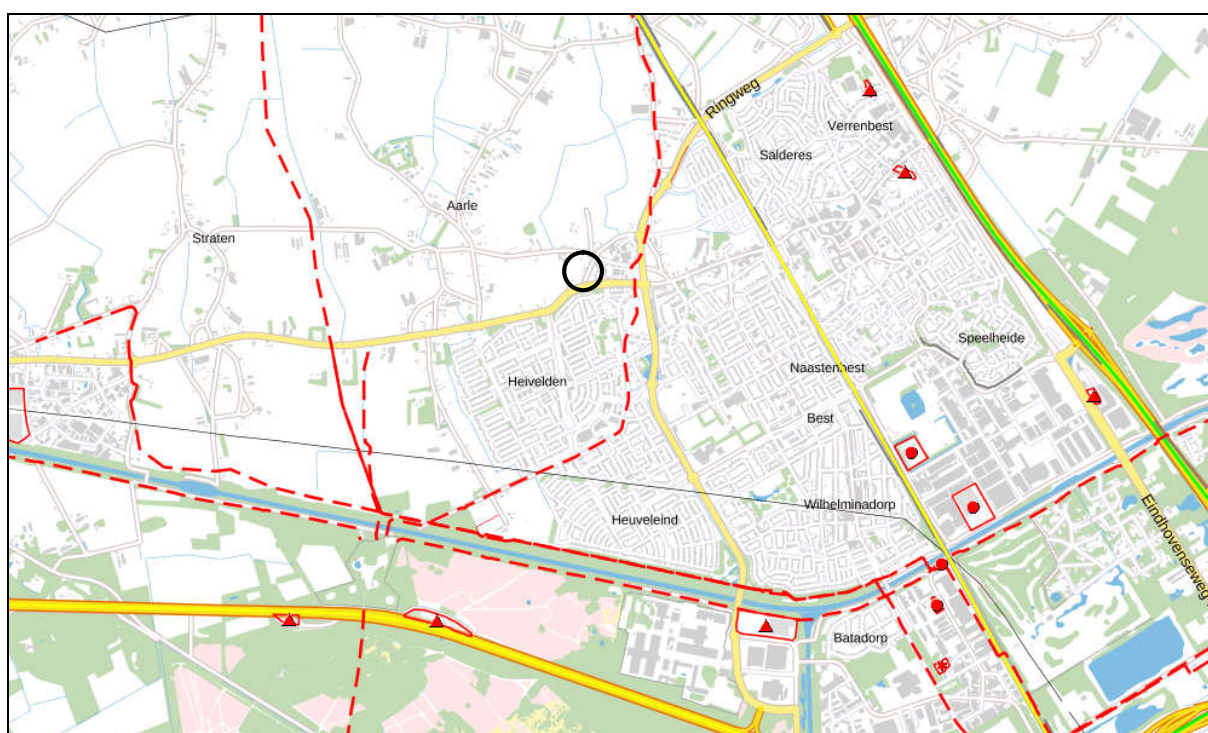
4.7.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.7.4 Beoordeling plangebied

4.7.4.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

4.7.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.7.4.2.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Best bevindt zich een spoortracé op een afstand van circa 985 meter. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. Het plangebied is daarmee net binnen het invloedsgebied gelegen. Deze risicobron is derhalve relevant. Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet of nauwelijks zal wijzigen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording van het groepsrisico is uitgewerkt in subparagraaf 4.7.5.

4.7.4.2.2 *Vervoer over de weg*

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Best zijn de rijksweg A58 en A2 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A2 bedraagt circa 2.000 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve niet relevant.

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A58 bedraagt circa 2.100 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve wel relevant. Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet of nauwelijks zal wijzigen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording van het groepsrisico is uitgewerkt in subparagraaf 4.7.5.

4.7.4.2.3 *Vervoer over het water*

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter van het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

4.7.4.3 **Kabels en leidingen**

4.7.4.3.1 *Buisleidingen*

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een defensiebuisleiding, op een afstand van 260 meter ten oosten van het plangebied. Deze leiding kent een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en een invloedsgebied van 30 meter. Met een afstand van 260 meter is het plangebied gelegen op dusdanig grote afstand dat deze leiding geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.7.4.3.2 *Hoogspanningslijnen*

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Zuidelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Tilburg Noord - Best op een afstand van circa 1.100 meter. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Tilburg en Best. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 150 kV. Het plangebied buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn.

4.7.5 **Beperkte verantwoording groepsrisico**

4.7.5.1 **Inleiding**

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan in het kader van de beoogde ontwikkeling worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de wijziging.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

4.7.5.2 Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

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

4.7.5.3 Zelfredzaamheid

Het betreft de toevoeging van een burgerwoning. Aangenomen kan worden dat de woning betrokken wordt door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

4.7.5.4 Aanvullend Advies Veiligheidsregio

Gezien de ontwikkeling is gebruik gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Er is geen aanvullend advies bij de VRBZO gevraagd.

4.7.6 Conclusie

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

4.8 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

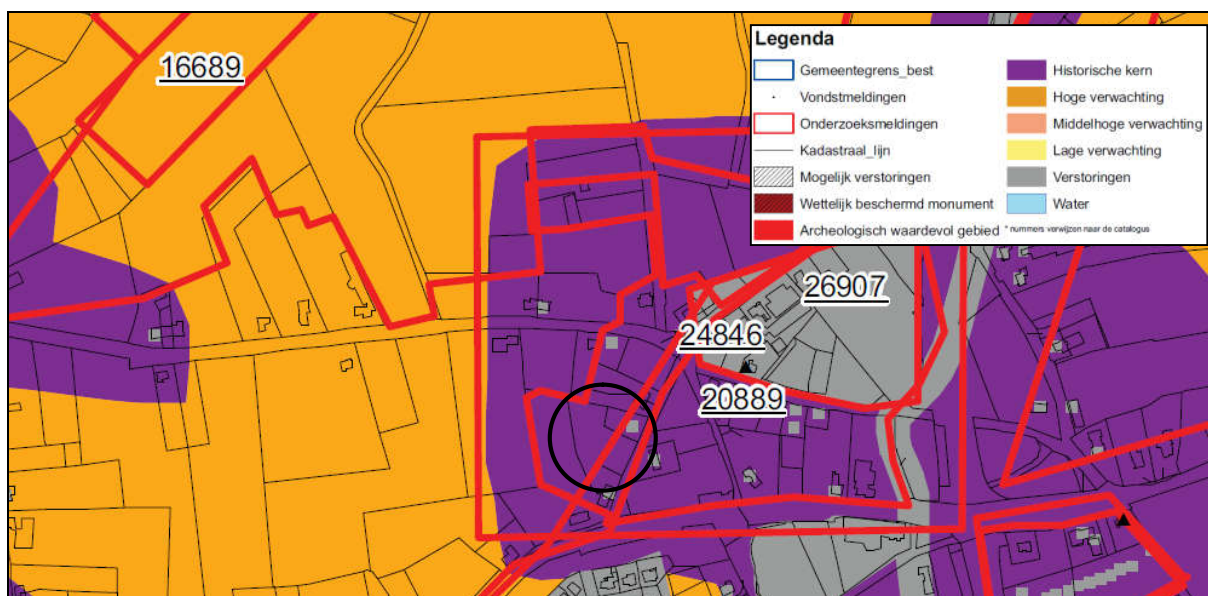
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Inleiding

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Het uitgangspunt van de Erfgoedwet is een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed. Voor wat betreft de archeologie staat hierin het verdrag van Malta (Valetta) en de uitwerking hiervan in de voormalige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) centraal. Met de invoering van de Wamz in 2007 hebben gemeenten veel meer bevoegdheden gekregen inzake beheer en behoud van archeologische (rijks)monumenten en overige archeologische (verwachtings)waarden, deze bevoegdheden zijn in de Erfgoedwet behouden. Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

4.8.1.2 Archeologiebeleid gemeente Best

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Onderdeel van het beleidsplan is de 'Archeologische verwachtingen en waardenkaart'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie in een 'historische kern'. Het gaat hier 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 conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is nader onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m – mv.

In het verleden is ter plaatse van het plangebied en de omgeving daarvan een bureau- en booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek en een beperkte opgraving uitgevoerd in opdracht van de gemeente Best in verband met een nieuwbouwontwikkeling. Het betreffen navolgende onderzoeken:

- Definitief archeologisch onderzoek in plangebied 'de Zessprong' te Best (deellocatie 1), gemeente Best, auteurs S. Weiß-König & A.F. Loonen (Becker & Van de Graaf), maart 2011.
- Inventariserend veldonderzoek in plangebied 'Zessprong' te Best, gemeente Best, auteurs W.S. van de Graaf & A.F. Loonen (Becker & Van de Graaf), december 2009.
- Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Zessprong, Best, Gemeente Best, auteur A. Wilbers (Becker & Van de Graaf-rapport 20889), Katwijk 2007.

Uit deze onderzoeken blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied als verstoord kan worden beschouwd en daarmee vrijgegeven terrein is. Het resterende gedeelte van het plangebied, waar de mogelijkheid bestaat eventueel een bijgebouw op te richten, is destijds nader onderzocht door middel van proefsleuven en kijkgaten. Dit onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting bevestigd. Derhalve is destijds aanbevolen dat daar waar bodemingrepen dieper dan 30 cm gepland zijn en behoud van de waarden op de plek zelf niet mogelijk is, de aanwezige archeologische waarden opgegraven dienen te worden.

In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming zal behouden blijven, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst eventuele archeologische waarden behouden blijven. Ook is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat, alvorens bodemingrepen dieper dan 30 cm uit te voeren, de aanwezige archeologische waarden veiliggesteld dienen te worden.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Meierij'.

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk.

Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden.

Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven. Nog veel rijker is het gebied aan landgoederen, buitenplaatsen en statige villa's, vooral in de omgeving van 's-Hertogenbosch. Een voorbeeld van een oud landgoed is 't Veldersbosch bij Boxtel. De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest. Tussen Boxtel en Vught liggen verschillende van deze jonge landgoederen en buitenplaatsen, zoals Dommeloord (ook wel Wilhelminapark genoemd), De Oude Hondsberg, Sparrenrijk, Beukenhorst, Halsche Barrier en De Eikenhorst.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen.

Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden die door de beoogde herontwikkeling worden aangetast.

4.8.3 Aardkundige waarden

Om onvervangbare gebieden te behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis heeft de provincie Noord-Brabant de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' opgesteld. Het plangebied is op deze kaart niet aangeduid als gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Er zijn dan ook geen aardkundige waarden die door de beoogde ontwikkeling worden aangetast.

4.9 Natuur

4.9.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

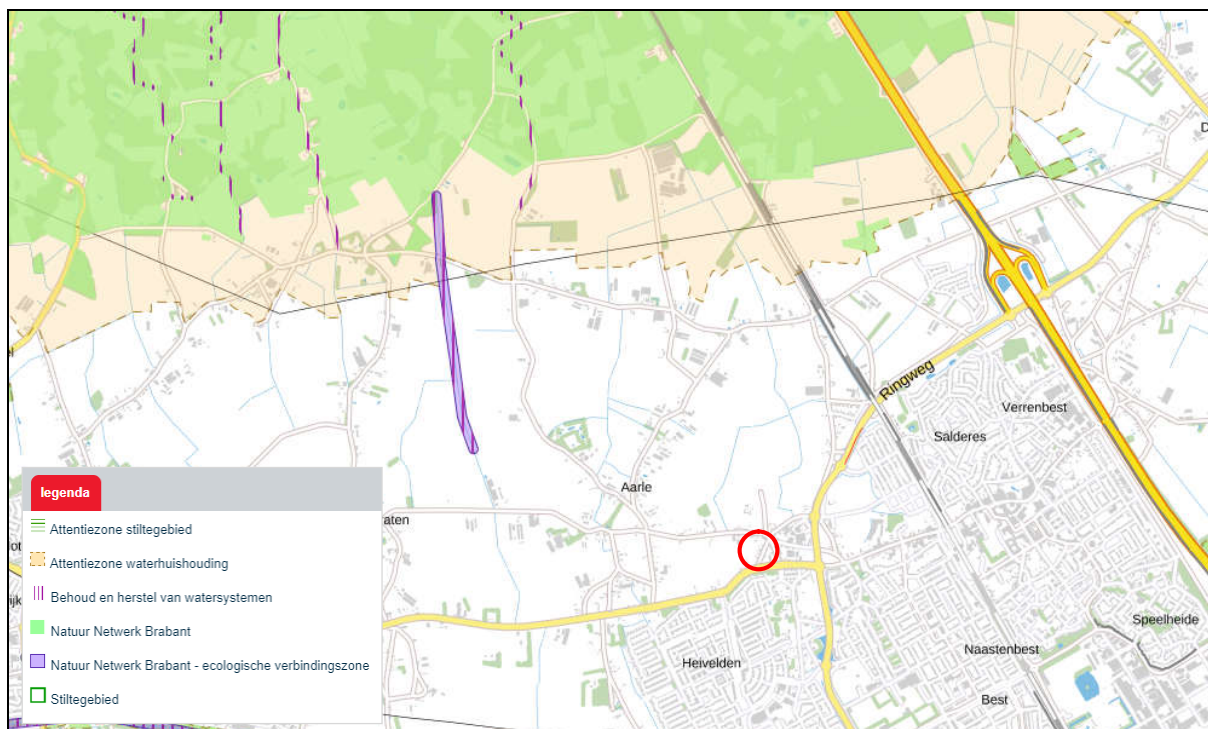
4.9.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

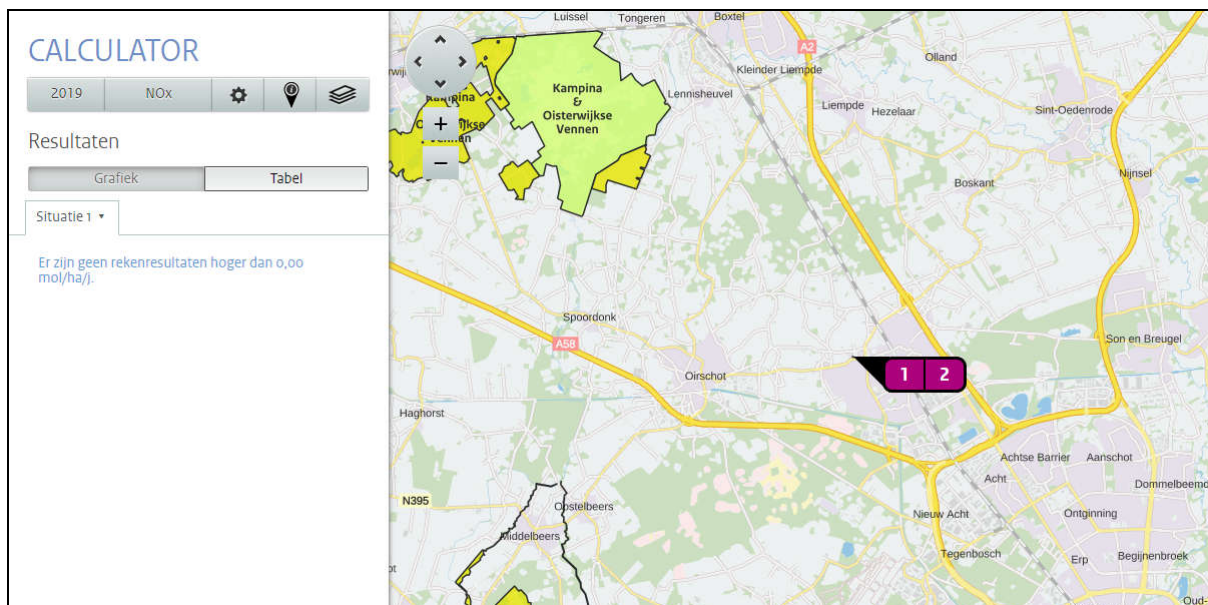
Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Het dichtst bij het plangebied gelegen natuurgebied betreft 'De Mortelen', gelegen op een afstand van circa 2.300 meter ten noorden van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van omliggende natuurgebieden, waarbij het plangebied met rood is aangeduid.



Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van omliggende natuurgebieden

Met AERIUS Calculator 2019 is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Navolgende figuur laat zien dat met de beoogde herontwikkeling geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.



Figuur 18: Uitsnede Aeries Calculator

*1. Sloop bestaande bijgebouw

*2. Bouw nieuwe vrijstaande woning

Het toevoegen van een extra bouwvlak binnen de bestaande woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op omliggende natuurgebieden.

4.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan flora en fauna, d.d. 30 november 2019, met rapportnummer 2019BE-07276, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is het advies zoals verwoord in de quickscan weergegeven:

“Advies

- *Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het verstoren van beschermde flora en fauna zo goed als zeker worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.*
- *De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de overige beschermde soorten omdat het plangebied geschikt blijft als leefgebied. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.*
- *Omdat de locatie in gebruik kan zijn als foerageergebied voor vleermuizen wordt geadviseerd om de werkzaamheden overdag uit te voeren.*
- *De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.*
- *In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli.*
- *Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij,*

indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.

- *Bij de toekomstige inrichting van het plangebied kan rekening worden gehouden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting is het gebruik van inlandse, vrucht- en bloemdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is vooral voor insecten en daarmee voor vleermuizen, maar ook voor vogels, geschikt.*
- *De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor verschillende vogelsoorten. Diverse soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van nestkasten of speciale dakpannen kan een positieve impuls gegeven worden aan de lokale populaties. Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.(www.checklistgroenbouwen.nl).*
- *De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten*
- *Er worden geen bomen gekapt die vallen onder houtopstanden. Een nadere toetsing houtopstanden wordt niet noodzakelijk geacht.*
- *Bij onvoorziene omstandigheden dient daarnaast direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *De ingreep zal geen direct effect hebben op het natuurnetwerk Nederland. Een nadere toetsing aan effecten op natuurgebieden is daarom niet aan de orde.”*

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Inleiding

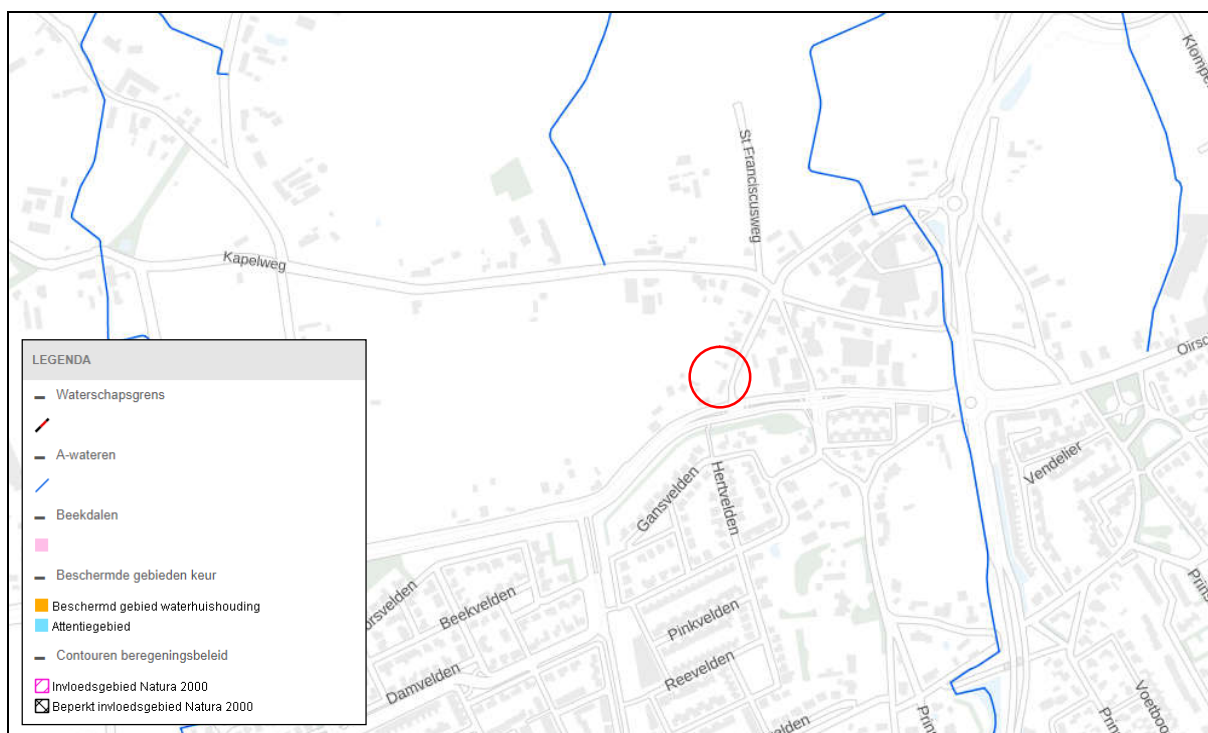
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.10.2 Relevant waterschapsbeleid

4.10.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Navolgend is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 19: Uitsnede Keurkaart 2015, met aanduiding plangebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4.10.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf 0,06 m. De factor 0,06 m vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/hectare) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld. Het geeft dus de hoeveelheid water weer die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

Met de beoogde herontwikkeling wordt circa 150 m² extra verhard oppervlak voorzien. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist.

4.10.3 Gemeentelijk beleid

4.10.3.1 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het verbreed gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft de reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma.

In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Organisatie en financiën:
 - o Doelmatige invulling watertaken;
 - o Kostendekkende rioolheffing;
 - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
 - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
 - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op drukriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld. Om de samenwerking met het waterschap verder te versterken gaat de gemeente Best de komende periode kijken in hoeverre de gemeente eigen hemelwaterbeleid kan koppelen aan de keur van het waterschap. Vooralsnog heeft de gemeente Best daartoe nog geen eigen beleid.

4.10.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 15,8 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een laarpodzolgrond (laarpodzolgronden, lemig fijn zand). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 40-60 cm-mv, de GLG is gelegen tussen 140-160 cm-mv.

4.10.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling met circa 150 m² toenemen. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, kan op vrijwillige basis een infiltratievoorziening worden aangelegd. Dit dient dan te worden gerealiseerd boven de hoogste grondwaterstand en mag derhalve een diepte kennen van maximaal 40 centimeter beneden maaiveld.

4.10.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.11 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'St. Franciscusweg naast 1A Best' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn opgenomen. Op de verbeelding is tevens een plangrens en diverse gebieds- en functie en een bouwvlak opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aanwezig waarbinnen één vrijstaande woning mag worden opgericht. De goothoogte van deze woning mag maximaal 4 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 8 meter. De dakhelling dient tussen de 40-60 graden gelegen te zijn. Bij de woning mag een gezamenlijke oppervlakte van 70 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, vermeerderd met 10% van de overmaat boven de 300 m² perceeloppervlakte. De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m².

5.4.2 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 3' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 250 m², of
- b. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of
- c. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waarbij een dergelijk bouwplan uitsluitend kan worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten voor de herontwikkeling verhalen op de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer zal met de gemeente Best een anterieure overeenkomst voor de planontwikkeling sluiten. Tevens zal door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Best waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of het rijk hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of het rijk - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant is in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant en de reactie van de gemeente zijn weergegeven in de 'Nota vooroverlegreacties concept ontwerpbestemmingsplan "Sint Franciscusweg 1a, Best", welke als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd is.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'St. Franciscusweg 1A' heeft van 2 november 2022 tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.