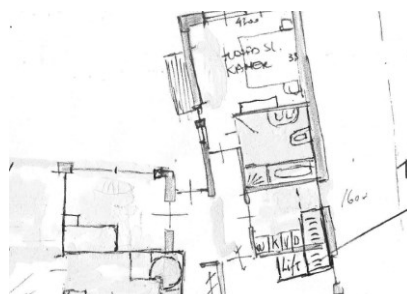
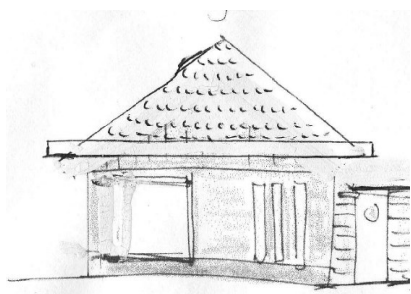
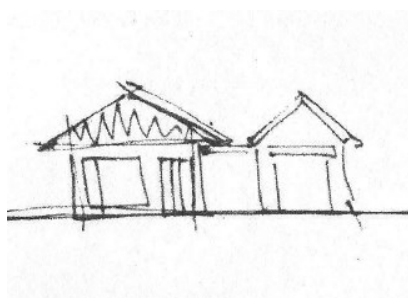
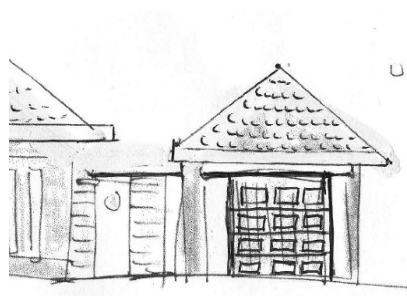
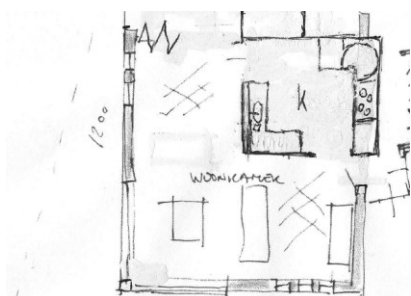


Bestemmingsplan

Dr. de Steenhuijsenlaan 1

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Dr. de Steenhuijsenlaan 1

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

31 oktober 2016

Projectgegevens:

TOE03-0253639- 01A

REG03-0253639-01A

TEK03-0253639-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpdrrstenhuijsenl1-VG01

Datum

1-11-2016

Opsteller(s)

HvG, CH, MV, RD

Projectleider

E. van Esdonk

Vrijgave

croonenburo5



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

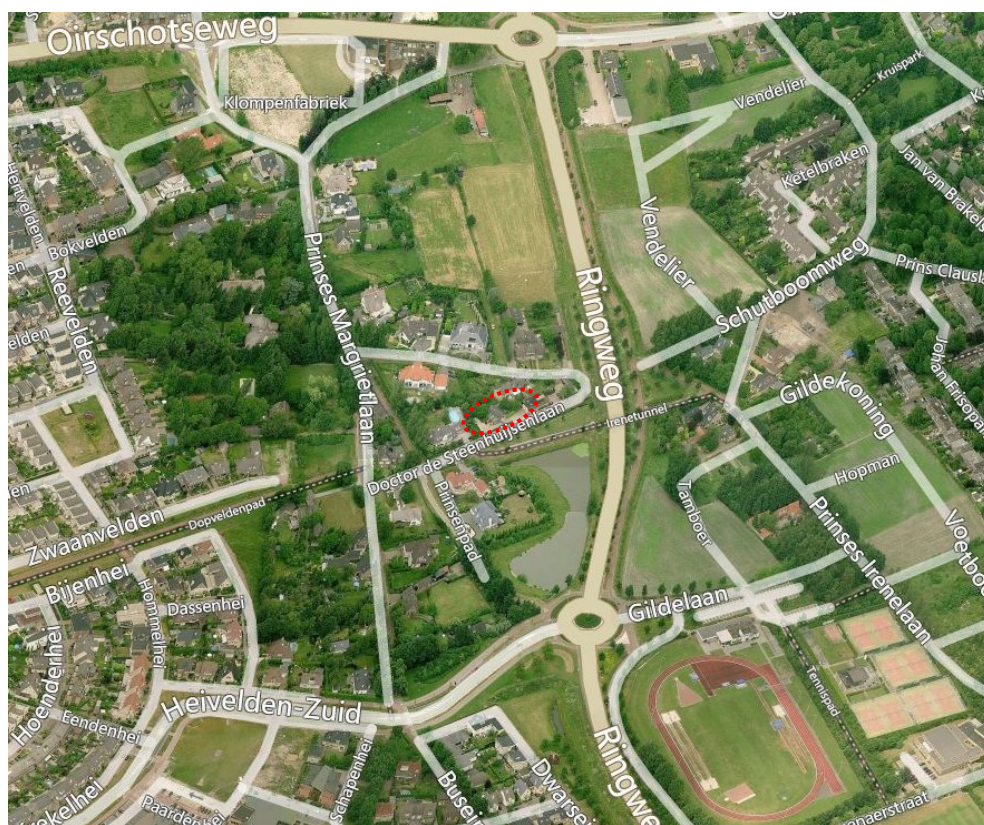
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	15
3.1	Gebiedskarakteristiek	15
3.2	Planvoornemen	16
3.3	Verkeer en parkeren	17
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	17
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Water	25
4.7	Flora en fauna	27
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.9	Kabels en leidingen	29
5	Juridische planopzet	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Bestemmingen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 10 oktober 2014.
- Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 3 november 2014
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, CroonenBuro5, 22 september 2014



Globale ligging plangebied (bron: www.bingmaps.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel Dr. de Steenhuijsenlaan 1 een woning te realiseren ter plaatse van het bestaande verreiker verhuurbedrijf. Het op de locatie aanwezige verreiker verhuurbedrijf zal worden verplaatst. Een woning is op basis van het vigerend bestemmingplan niet mogelijk.

De gemeente Best heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanherziening. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel te komen tot een juridische en planologisch kader voor de realisatie van deze extra woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in het oosten van de woonwijk Heivelden. De wijk wordt omsloten door de Oirschotseweg in het noorden, de nieuwe Ringweg in het oosten, de Heikantweg in het zuiden, en de Heuveleindseweg in het westen. De projectlocatie ligt tussen de Ringweg en de Prinses Margrietlaan in. Op de voorgaande bladzijde is de ligging van het plangebied weergegeven.

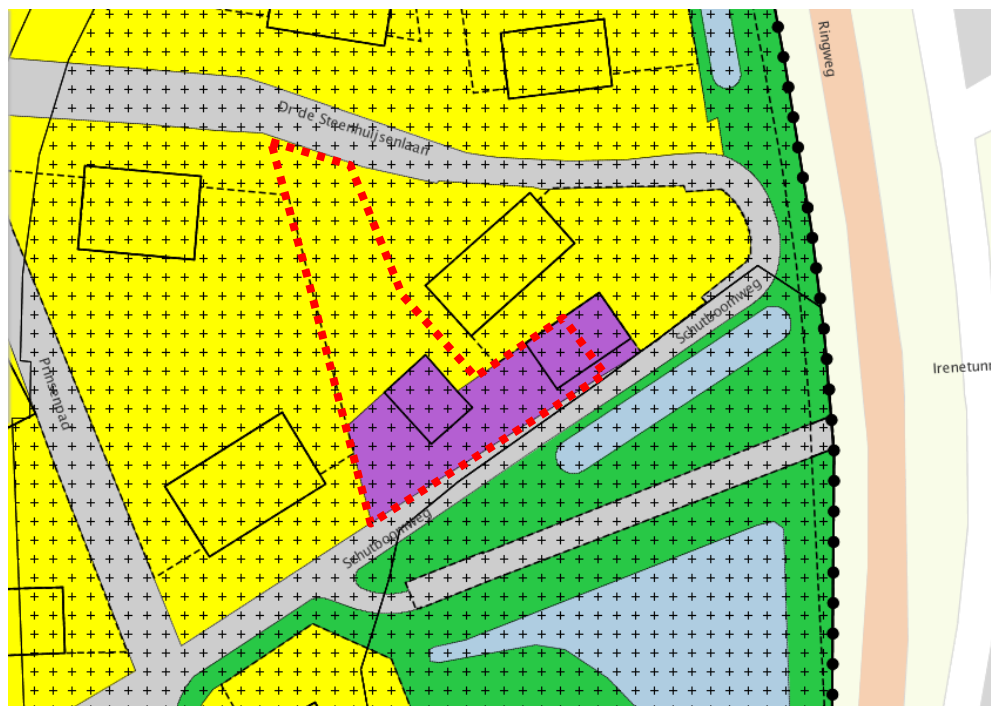
1.3 Bij het plan behorende stukken

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 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong'. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Een uitsnede van de verbeelding zoals afgebeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl is op de volgende pagina opgenomen.

De zuidkant van het projectgebied is bestemd als 'Bedrijf'. Het noordelijke deel van het projectgebied heeft reeds de bestemming 'Wonen', echter is er geen bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd kan worden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met een globale aanduiding van het plangebied
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het geldend nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven, voor zover dat relevant is in relatie tot het planinitiatief. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven van allereerst de bestaande situatie en vervolgens het planvoornemen en wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Hoofdstuk 4 omvat een korte beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten die in dit verband planologisch relevant zijn, alsmede een toetsing van het initiatief daaraan. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Realisatie

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

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

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder van duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro. (art. 3.1.6). De ladder voor duurzame verstedelijking en de proces eisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

In paragraaf 2.2.2 vindt de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats.

2.1.3 Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren.

Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

2.2.2 Verordening ruimte 2015

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 die geldig was sinds 19 maart 2014 is hiermee komen te vervallen. In de Verordening ruimte 2015 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. In de nieuwe Verordening ruimte 2015 zijn eveneens alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is de projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied en is de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten:

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2015 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt.

Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De voorgestane ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2015. Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een bedrijfsperceel tot één woonperceel binnen een bestaande woonwijk. Er is sprake van een logische stedenbouwkundige invulling binnen bestaand stedelijk gebied.

Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken. De bebouwing die op grond van onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed in-pasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Best dat regionaal is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan de eerste en tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De derde trede is daarmee niet meer van toepassing.

2.2.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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 sociaal-maatschappelijk, 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 dorps- en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode tot 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. 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'.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling betreft het oprichten van één woning in een bestaande woonwijk. Het bestaande bedrijf wordt ter plaatse beëindigd waardoor een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt wordt. De hinder van opstartende verreikers midden in een woonwijk is hiermee op gelost. De nieuwe woning sluit qua schaal en maat aan op de rondomliggende bebouwing en sluit derhalve goed aan op de uitgangspunten uit de Toekomstvisie.

2.3.2 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 projectgebied, 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.

Onderhavig plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als bestaand woongebied. Herstructurerings- en intensiveringsprojecten zijn in principe overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Aandachtspunt is echter dat wordt aangesloten op de kwaliteit en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende wijken moet behouden, en waar mogelijk versterkt worden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling geeft invulling aan en houdt rekening met de benoemde waarden en doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. Het planvoornemen betreft een herstructureringsopgave in een bestaande woonwijk waarbij een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst wordt geboekt; een bedrijfsperceel in een bestaande woonwijk wordt herbestemd tot woonperceel.

2.3.3 Woonbeleid

In november 2008 is de woonvisie vastgesteld. De woonvisie 2008 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. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken.

In het raadsvoorstel, d.d. februari 2010, '*Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?*' zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030, waarbij de eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4.000 woningen extra in 2021 is uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. De op dit moment bekende bouwinitiatieven, waar de gemeente Best (in principe) medewerking aan wil verlenen komt neer op een bouwproductie van 2.404 woningen in de komende 10 jaar. Dit betekent dat er ten opzichte van het regionaal afgesproken bouwprogramma nog maar beperkt ruimte is om nieuwe initiatieven toe te voegen.

Tot dit doel heeft de gemeente Best op 9 oktober 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 volkhuusvestelijke en ruimtelijke aspecten doorgang vinden. Hierbij worden ondermeer initiatieven positief beoordeeld die bijdragen aan het behoud van monumenten in de gemeente Best.

Conclusie

In het kader hiervan sluit de voorgestane ontwikkeling aan op de doelstellingen uit het woonbeleid omdat er een bestaand bedrijf midden in een woonwijk plaats maakt voor een woning. Dit levert een functionele en ruimtelijke kwaliteitswinst op.

2.3.4 Beeldkwaliteit

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

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor 1 woning betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemde oplegdocument door de raad te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Welstandscriteria

Algemeen

Gezien de locatie van de te bouwen woning en de gemengde architectuur die in het door de Dokter de Steenhuijsenlaan omsloten gebiedje voorkomt, wordt geen specifieke bouwstijl voorgeschreven. Met onderstaande criteria wordt wel beoogd om een woning te laten ontstaan die recht doet aan de karakteristiek van de omgeving, een grensgebied tussen het een woonwijk en het buitengebied.

Massa

De bouwmassa's, zowel van hoofdgebouw als bijgebouw(en) voorzien van een zadeldak; nok in lengterichting van de massa (voor het hoofdgebouw dus evenwijdig aan de weg).

Op zogenoemde tussenlid en aanbouwen van ondergeschikte betekenis is een plat dak toegestaan.

Materialisering

Hoofdgebouw*)

gevels	baksteen en/of keimwerk (gangbare kleur naar keuze);
hellende daken	dakpannen (antraciet);

*) aanbouwen (eventueel met plat dak) qua materialisering laten aansluiten op hoofdgebouw

vrijstaande bijgebouwen

gevels	uitvoering als hoofdgebouw dan wel geheel of gedeeltelijk van timmerwerk met houten, of op hout gelijkende, delen (zwart);
hellende daken	-dakpannen (antraciet);

Diversen

kozijnen, ramen, deuren	hout, of op hout gelijkend (gangbare kleur naar keuze).
-------------------------	---

Status van de welstandscriteria

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

Conclusie

De woning zal nog ontworpen worden waar bij rekening wordt gehouden met de eisen zoals deze hiervoor zijn geformuleerd.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best

op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

Naast voorgaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegencategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegencategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe.

Conclusie

Het plangebied wordt ontsloten op de Dr. de Steenhuijsenlaan. Aan het straatprofiel worden geen wijzigingen doorgevoerd. De Dr. de Steenhuijsenlaan betreft een erftoegangsweg type II. Erftoegangswegen zijn in de praktijk bedoeld voor het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven en andere bestemmingen. De Dr. de Steenhuijsenlaan is goed geschikt om het onderhavig woonperceel te ontsluiten.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling.

2.3.6 Nota parkeernormen

Op 30 november 2015 is door de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen' gewijzigd vastgesteld. In 2011 was de voormalige Nota Parkeernormen vastgesteld, deze nota was gebaseerd op de CROW-parkeercijfers. In 2012 heeft het CROW de parkeercijfers echter geactualiseerd. Directe aanleiding voor de actualisatie van de Nota Parkeernormen is het aansluiten op deze parkeercijfers, welke aansluiten op de recente ontwikkelingen in automobilititeit. Reden te meer om voor de gemeente Best een nieuwe "Nota parkeernormen" op te stellen.

De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars mag zo min mogelijk onduidelijkheid bestaan over de invulling van de parkeernormen. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Bij het opstellen van de nieuwe parkeernormen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;

De 'Nota Parkeernormen 2015' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van een functie. De nota is niet van toepassing op bestaande situaties. De nota kan niet gebruikt worden om de grootte van een bestaand parkeertekort aan te tonen.

Conclusie

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling.

2.3.7 Archeologisch beleidsplan

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- zoveel mogelijk ontzien van bekende archeologische waarden en verwachtingen;
- archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond;
- archeologisch onderzoek moet, waar mogelijk, leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering;
- de archeologische beleidskaart wordt verwerkt op de verbeelding van nieuwe bestemmingsplannen.

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen.

Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. Binnen het plangebied komt de archeologische verwachting categorie 3 voor: 'gebied met hoge verwachting, historische kern'.

Het gaat hierbij om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt.

Conclusie

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van voorliggend projectgebied.

2.3.8 Erfgoedverordening 2010

Aansluitend op het archeologisch beleidsplan en de archeologische beleidskaart is door de gemeenteraad de erfgoedverordening 2010 vastgesteld, waarin de bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek de basis vormen voor de bepalingen van deze verordening.

Op enkele punten, is gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De onderstaande hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

- de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken.
- de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
- de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
- het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten;
- de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten;
- de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken;
- een vergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen.

Conclusie

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van voorliggend projectgebied.

2.3.9 Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel een kader aan te geven voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van de groenvoorzieningen in de publieke (woon)omgeving. Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

- het duurzaam instandhouden én het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- kenmerkende structuren vastleggen en instandhouden;

- gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- aandacht geven aan de instandhouding van de leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers;
- zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan dient om bovenstaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen te borgen. Hiertoe is het beleidsplan vertaald naar drie thema's:

- 1 structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen en de bomen daarbinnen);
- 2 inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- 3 instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een bedrijfs-perceel ten behoeve van de nieuwvestiging van één woning waarbij er geen groenelementen verloren gaan. Er vindt juist een kwalitatieve opwaardering van het perceel plaats doordat voorzien wordt in een voortuin met erfbeplanting in plaats van een voorterrein dat grotendeels is verhard.



Bestaande situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedskarakteristiek

De gemeente Best is een redelijk verstedelijkte gemeente in Midden-Brabant. Het zuidelijk deel van de gemeente, inclusief de kern Best zelf, behoort tot de stedelijke regio Eindhoven. Deze zone, gelegen op de dekzandrug, wordt vooral gekenmerkt door het stedelijk gebied van de kern Best en het ten oosten daarvan gelegen bosgebied Nieuwe Heide.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de woonwijk Heivelden. Deze wijk is in de jaren negentig bebouwd. Het woongebied Heivelden ligt aan de rand van de oude heideontginning en de voormalige gronden behoorden tot het kampenlandschap dat kenmerkend is voor de streek ten noorden van Best. In het kampenlandschap zijn sterke elementen aanwezig van grootgrondbezit en pachters. Het landschap is te herkennen aan de verspreid staande hoeven met elk hun eigen akker, hakhoutbosjes en langs de beken de 'madelanden' waar de elzenhagen nog aan het oorspronkelijke elzenbroekbos herinneren.

De planlocatie ligt in de oostkant van de woonwijk, ten westen van de Ringweg. De Dr. de Steenhuijsenlaan is een van de oude veldwegen die in de omgeving nog steeds goed herkenbaar zijn en als basis hebben gediend voor de stedenbouwkundige invulling van de wijk Heivelden aan de oostkant. De Dr. de Steenhuijsenlaan loopt te plaatse van de planlocatie 'de hoek om' waardoor de planlocatie als het ware ingeklemd ligt tussen deze weg. De omgeving heeft een groen karakter. De planlocatie wordt door een groenstrook gescheiden van het fietspad (deels in een tunnelbak) in het zuiden en de Ringweg in het oosten.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: bingmaps.com)

3.2 Planvoornemen

In de bestaande situatie is een deel van het perceel Dr. de Steenhuijsenlaan 1 in gebruik door het verreiker verhuurbedrijf Jos van Kollenburg. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is er een bedrijfsgebouw en een garage aanwezig aan de zuidkant van het perceel. Aan de noordkant is op het perceel een bestaand woonhuis aanwezig. Het perceel wordt gesplitst en de bestaande bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een nieuwe woning. De garage aan de straatzijde wordt voorzien van een woonbestemming en gaat functioneren als een bijgebouw bij de nieuwe woning.

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Dr. de Steenhuijsenlaan, ten zuiden van het perceel, dit in tegenstelling tot de bestaande buurwoning op het perceel, welke aan de noordzijde wordt ontsloten. Dit zorgt voor een aangename afwisseling van het straatbeeld wat goed past bij de oorspronkelijke structuur met veldwegen waar een gevarieerd bebouwingsbeeld kenmerkend is.



Positionering bouwvlak nieuwe woning

Het bouwvlak voor de nieuwe woning heeft dusdanige afmetingen dat aan weerszijden van de nieuwbouw tenminste 3 meter ruimte tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gehouden. Hierdoor is er sprake van voldoende 'lucht' en wordt het vrijstaande karakter benadrukt. De rooilijn van de woning ligt tussen de rooilijnen van de gebouwen op de buurpercelen op 7 meter afstand van de voorste perceelsgrens (gelegen halverwege de sloot). De ruime voortuin past goed bij het groene karakter van de woonstraat. De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd waarbij het overgrote deel van het woonprogramma op de begane grond worden gesitueerd.

De woning zal worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Door de lage bouwhoogte past de woning in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woning in ruimtelijk opzicht goed passend is in haar omgeving en er een grote kwaliteitswinst wordt geboekt omdat een bedrijf uit een bestaande woonomgeving verdwijnt en het woonkarakter wordt versterkt.

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting op de Dr. de Steenhuijsenlaan blijft behouden en dient als ontsluiting voor de nieuwe woning. Het perceel is ook aan de achterzijde ontsloten op de Dr. de Steenhuijsenlaan, ten noorden van het perceel.

Een woning heeft een minder grote verkeersaantrekkende werking dan het verreiker verhuurbedrijf. Het verdwijnen van het bedrijf zorgt wat betreft het aspect verkeer derhalve voor een gunstigere situatie.

Parkeren

Voor het voorliggend initiatief is de Nota Parkeernormen van toepassing. Met betrekking tot de nieuwe functies zijn de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, vastgesteld in februari 2008, gehanteerd, waarbij de toetsing van de parkeernormen plaatsvindt aan de hand van de CROW-richtlijnen.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Hierbij is de parkeernorm voor een woning gesteld op 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeervraag wordt volledig opgelost op het eigen terrein. Er zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan kan worden aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren. Bovendien was er een bedrijf gevestigd met een grotere parkeerbehoefte. Gesteld kan worden dat met de komst van de nieuwe woning de huidige parkeersituatie juist verbetert.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bovenstaand planvoornemen is vertaald naar een verbeelding. De woonkavel is bestemd als 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak met een diepte van 12 meter. De breedte is bepaald door de afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. In het bouwvlak is via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bepaald hoeveel grondgebonden woningen er maximaal mogen worden gerealiseerd, in dit geval 1). Via de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de maximale goothoogte van 4 en bouwhoogte van 7 meter opgenomen.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Ingenieursbureau is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 10 oktober 2014, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie als “onverdacht” gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging. Hiermee wordt bedoeld dat er geen stoffen in gehalten boven de streefwaarden of generieke achtergrondwaarden, lokale achtergrondwaarden of natuurlijke achtergrondwaarden worden verwacht. Tevens is gesteld dat activiteiten op en in de omgeving van de onderzoekslocatie geen invloed hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Daar nikkel in het grondwater en lood, zink en PAK in de bovengrond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusies

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. 22 september 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De Ringweg en de Heivelden Zuid (allen 50 km/uur) zijn gezoneerde wegen met een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Derhalve vallen de wegen binnen het regime van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de in het onderzoek opgenomen woning vanwege de Ringweg en de Heivelden Zuid voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve, conform de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

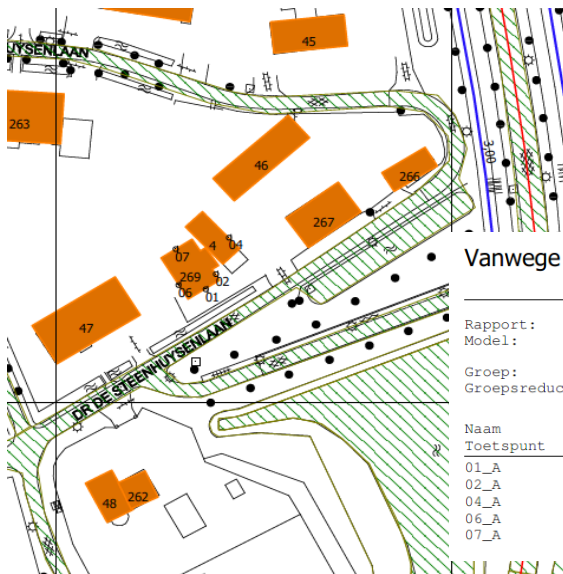
De Constantijnlaan is een 30 km weg. Vanwege de Wet ruimtelijke ordening dient vanwege alle wegen bezien te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de resultaten vanwege de Constantijnlaan blijkt dat de geluidbelasting ver onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Uit de resultaten van de cumulatieve berekening vanwege alle wegen blijkt dat de maximale geluidbelasting (excl. art 110g) op de gevels 51 dB is. Daarmee kan met een gangbare geluidwering van de gevels (20 dB) aan de binnenwaarde (conform het Bouwbesluit) worden voldaan.

Omdat alle gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, er sprake is van een geluidluwe buitenruimte en de binnenwaarde aan het Bouwbesluit voldoet kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijk ordening.

Inmiddels is besloten de bouwmogelijkheid 4 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. Omdat de geluidbelasting op de gevels ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en de verschuiving in een zeer geringe wijziging van de gevelbelasting resulteert is besloten om niet het gehele rapport akoestisch onderzoek aan te passen maar de wijziging in grote lijnen in deze paragraaf te beschrijven.

Door de verschuiving in zuidelijke richting resulteert de berekening van de meest relevante weg (Ringweg) in een maximale geluidbelasting van 51,2 dB (een toename van 0,1 dB). Na toepassing van art. 110g is dat 46 dB. Ook de cumulatieve geluidbelasting neemt met 0,1 dB toe. Daarmee blijft de afgeronde geluidbelasting op de gevel hetzelfde.

In navolgende tabel zijn de resultaten af te lezen.



Vanwege de Ringweg op de naar voor geplaatste woning

Rapport: Resultatentabel
 Model: woning 4 m naar voor geplaatst
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Vanwege de Ringweg
 Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A		1,50	50,6	48,4	40,6	51,2
02_A		1,50	50,0	47,8	40,0	50,6
04_A		1,50	44,2	42,0	34,2	44,8
06_A		1,50	46,5	44,3	36,5	47,1
07_A		1,50	42,1	39,9	32,1	42,7

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Daarnaast is op 8 juli 2014 de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel door het college vastgesteld en op 16 juli 2014 in werking getreden. Hierdoor is de systematiek voor de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2) gewijzigd en vereenvoudigd.

Het doel is om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren middels onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.2 Spoor 1: Het plan als bron

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een bedrijfsperceel tot één woonperceel. De verkeersaantrekkende werking van een woning is kleiner dan die van bedrijf en bovendien wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 Spoor 2: Het plan als ontvanger

In juli 2014 is de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant in Best als beleidsregel vastgesteld en in werking getreden. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging- en verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukken (snel)wegen, namelijk binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg kunnen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen te ontwikkelen binnen deze zones en ook niet op bestaande 'lucht;' gevoelige objecten. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling betreft het oprichten van één woning. Woningen worden niet aangemerkt als 'lucht' gevoelige objecten en zijn daarmee geen aandachtlocatie op het gebied van luchtkwaliteit.

4.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ondervindt zowel ten aanzien van spoor 1 (het plan als bron) als spoor 2 (het plan als ontvanger) geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat de projectlocatie op circa 90 meter ten oosten van een kerosineleiding van Defensie is gelegen. Deze buisleiding heeft conform RIVM-rapport 620120001/2006 een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter.

Conform artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) heeft de buisleiding een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. De afstand van de nieuwe woning tot de betreffende buisleiding bedraagt echter circa 90 meter. Daarmee is de beoogde nieuwe bebouwing zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als de belemmeringenstrook gelegen.

Door de betreffende brandstofleiding worden alleen brandstoffen van de categorie K2 en K3 (minder brandbare vloeistoffen) getransporteerd. Gezien het bovenstaande en de voornoemde afstand van circa 90 meter van de beoogde woning tot de buisleiding kan derhalve worden aangenomen dat de ontwikkelingslocatie buiten het invloedsgebied (1% lethaliteitsgrens) van de buisleiding is gelegen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Ook levert de woning geen externe veiligheidsproblemen op.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

4.5.1 Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2008 de 'verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

Om te beoordelen of de geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'.

Op basis van de indicatieve geurcontourenkaart van de gemeente Best is in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Eveneens houdt dit in dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling op de locatie en de mogelijkheden van de veehouderijen.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied, op het perceel Dr. de Steenhuijsenlaan 3, is een bedrijfsbestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

De toelaatbaarheid van nieuwe woningen in de nabijheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Op het naastgelegen perceel van het plangebied is een bedrijfsbestemming met categorie 1 en 2 gelegen, waarvoor de richtafstand in een rustige woonwijk 10 meter (cat. 1) of 30 meter (cat. 2) is. Op dit moment is er echter geen bedrijf meer aanwezig, waardoor er nu geen bedrijf gehinderd wordt door de realisatie van de woning en er voor de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Wanneer er een nieuw bedrijf zich op deze locatie wil vestigen, dient het rekening te houden met de dichtstbijgelegen woning. Dit betreft de reeds bestaande woningen. De nieuwe woning levert dus geen extra belemmering op voor een eventueel nieuw bedrijf en zal ook in de toekomst een acceptabel woon- en leefklimaat behouden.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het algemeen bestuur van Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water, Samen meer waarde geven aan water' vastgesteld, welke actueel is sinds januari 2016. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'.

Het Waterschap heeft als kerntaken te zorgen voor schoon, voldoende en veilig water in de omgeving. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Best wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel heeft de gemeente Best samen met het Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020.

De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

4.6.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Dr. Steenhuijsenlaan 1 in gebruik als verreiker verhuurbedrijf. Ten behoeve van deze bedrijfsvoering is er een bedrijfsgebouw en een garage aanwezig aan de zuidkant van het perceel. Er is binnen het plangebied een kleine hoeveelheid oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijver,

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 15.8 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld (WATERATLAS Noord-Brabant).

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (Watertoetsviewer De Dommel), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0.43 m/dag.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van de realisatie van burgerwoning. De bebouwingsmogelijkheden worden ten opzichte van de vigerende situatie beperkt verruimd en anders gepositioneerd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	168 (bedrijf) + 183 (schuur) = 351	216 (bouwvlak) + 183 (schuur) = 399
Terreinverharding	465	267*
Onverhard terrein	784	934
Totaal	1600	1600

* oppervlakte verharding rond bestaande schuur = 159 m², aanname verharding rond nieuwe woning 50% van bebouwd oppervlak = 108 m²

4.6.3 Conclusie en aanbevelingen

Gezien bovenstaande zal de voorgestane ontwikkeling van het plangebied naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van 150 m² tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven derhalve formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Op deze locatie is er een drukriolering aanwezig. Voor het nieuwe pand dient een aparte aansluiting te worden gemaakt of een goede regeling voor de lozing via bestaande afsluiting. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door CroonenBuro5 een quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 3 november 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.7.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied is gezien de ongeschiktheid van gebouwen (dakafwerking) de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) en indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens de hierna opgenomen tabel).

Tabel: voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstrend	Nader onder- zoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderhe- den/opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie onge- schikt maken voor nesten voor- afgaand het broedseizoen

Vleermuizen

Op voorliggende planlocatie zijn in de gebouwen geen elementen aangetroffen die in potentie geschikt zijn voor vleermuizen. Ook zijn geen uitwerpselen van vleermuizen gevonden. Door het ontbreken van bomen – geschikt voor boombewonende vleermuizen (door afwezigheid gaten en hopen) – zijn ook verblijfplaatsen in bomen uitgesloten. Effecten worden dan ook uitgesloten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna te verwachten

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

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

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

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

Om die reden is er een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de bodemingrepen en te bebouwen plangebieden groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Het ontwerp van de woning nog niet definitief bekend, maar het planvoornemen van de nieuwe woning op maaiveldniveau heeft een oppervlakte van minder dan 250 m². Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek.

Op de verbeelding en in de regels is nog wel een beschermende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Wanneer bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning blijkt dat de woning een verstoring groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m veroorzaakt dient als nog een archeologisch onderzoek te worden verricht.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, in combinatie met de erfgoedverordening 2010 van de gemeente Best, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Prinses Margrietlaan, ten westen van de planlocatie, aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge verwachting. Deze weg is bepalend voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en ontwikkeling van het gebied.

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

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er vanwege de voorgestane ontwikkeling archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het feit dat de projectlocatie op circa 90 meter ten oosten van een kerosineleiding van Defensie is gelegen, vormt geen belemmeringen (zie paragraaf 4.4).

5 Juridische planopzet

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

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Dr. de Steenhuijsenlaan 1 in Best.

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

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

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Wonen

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

Door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal woningen per bouwvlak bepaald, in dit geval 1 woning.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Per bouwperceel is ten hoogste één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Voor de voorgevelrooilijn mogen alleen kleine erkers, portieken, balkons of luifels worden gebouwd. Op de verbeelding is in het bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Ook het maximaal te bouwen woningen binnen het bouwvlak is aangeduid. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale maten opgenomen. Er is onder meer een regeling opgenomen voor carports en overkappingen. Deze mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gebouwd, mits ze achter de voorgelijn van het hoofdgebouw staan. De maximale oppervlakte aan carports en overkappingen bedraagt 20 m².

Ook is een regeling voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en bedrijven en mantelzorg opgenomen.

5.2.2 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt voor gronden met 'hoge archeologische verwachting, historische kern' en heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

In de regels is bepaald dat binnen het gebied 'Waarde – Archeologie 3' uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld en gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

Van de bepaling kan worden afgeweken indien op basis van (archeologisch) inventariserend en waarderend (proefsleuven)onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Bepaald is dat wanneer uit nader onderzoek is gebleken dat er archeologische waarden aanwezig zijn, deze, wanneer deze door de beoogde ontwikkeling zullen worden aangetast, ex situ zullen worden behouden door middel van een definitieve archeologische opgraving. Een en ander moet volgens aan de wettelijk gestelde normen geschieden.

Tevens is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen en voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Dr. de Steenhuijsenlaan 1 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en het Ministerie van Defensie. Zij hebben allen laten weten geen opmerkingen te hebben op het aangeboden concept-ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan “Dr. de Steenhuijsenlaan 1” heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan ‘Dr. de Steenhuijsenlaan 1’ is vastgesteld in de raadsvergadering van 31 oktober 2016.