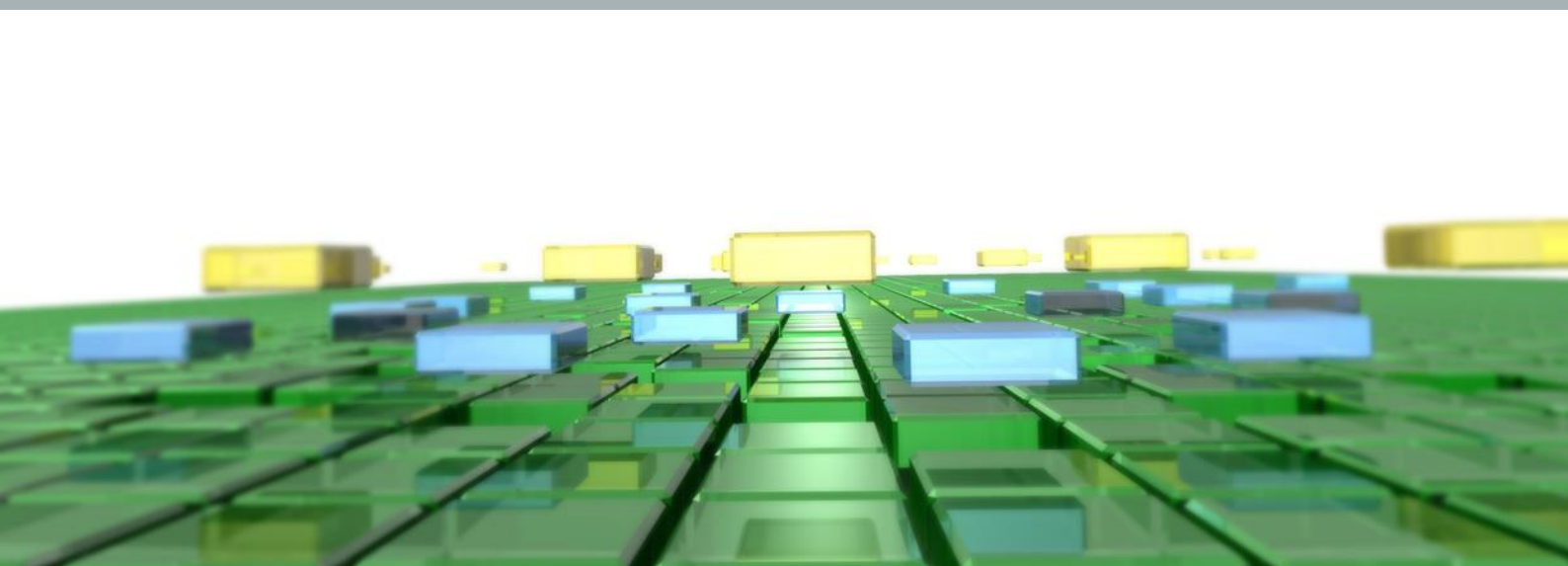


Bestemmingsplan 'Esdoornhof'

Gemeente Best

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Esdoornhof'

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x8337.089393_5

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0753.bpesdoornhof-VG01

Datum: 10 september 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heren T. Martens en M. van der Velden

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Corianne Verberne, Joost van der Aa

Concept: september 2016, 30 juni 2017, 28 augustus 2017

Voorontwerp: november 2017

Ontwerp: 22 januari 2018

Vaststelling: 10 september 2018

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.3 Verkeer en parkeren	22
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Geluid	35
4.8 Luchtvaart	36
4.9 Bodem	39
4.10 Water	41
4.11 Flora en Fauna	45
4.12 Cultuurhistorie & Archeologie	46
4.13 Kabels en Leidingen	48

5. JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 Algemeen	49
5.2 Systematiek	49
5.2.1 Inleidende regels	49
5.2.2 Bestemmingsregels	50
5.2.3 Algemene regels	52
5.2.4 Overgangs- en slotregels	52
5.3 Specifieke bestemmingsregels	53
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	55
6.1 Exploitatie	55
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Inleiding	55
6.2.2 Overleg	55
6.2.3 Inspraak en omgevingsdialoog	56
6.2.4 Kennisgeving voorbereiding	57
6.2.5 Tervisielegging en zienswijzen	57
6.2.6 Vaststelling	57
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Memo Ladder duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Quickscan flora fauna	
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 7: Externe veiligheid	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie MER	
Bijlage 10: Vooroverlegreacties	
Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 12: Welstandscriteria	
Bijlage 13: Besluit hogere waarde	
Bijlage 14: Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan voor de herontwikkeling van het Babydump terrein is één van de herstructureringsprojecten in dit gedeelte van Best waar voormalige bedrijfsterreinen bebouwde en onbebouwde achtererven plaats maken voor (overwegend) woningbouw. Realisatie van dit plan is nodig om de regionale taakstelling voor woningbouw in de regio Eindhoven te behalen. Het betreft een unieke woningbouwlocatie in Best. Het plangebied ligt dicht bij het centrum, in een bestaande woonwijk, met goede uitvalswegen naar de steden Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Tevens draagt de ontwikkeling van deze locatie bij aan de versterking van de woonstructuur van deze wijk, aangezien de bedrijfsbestemming komt te verdwijnen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Salderes 2010' is het plangebied bestemd als 'bedrijf'. Om de ontwikkeling van de nieuwe huurwoningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan betreft een globaal eindplan, waarbij enkele belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten gedetailleerder zijn vastgelegd.



Figuur 1.1: overzicht plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Babydump Best' wordt begrensd door de Esdoornstraat, Bosseweg, Nieuwstraat en de Vuurdoornstraat (figuur 1.1). Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummer 4923 en heeft een oppervlak van 19.072 m².

De omgeving van het plangebied bestaat uit de woonwijk Salderes. Daarnaast grenst het plangebied aan het centrum van de kern Best en de stationsomgeving. De directe omgeving van het plangebied wordt naast woningen dan ook gekenmerkt door bedrijvigheid, horeca en detailhandel.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Salderes 2010' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2010. Binnen het bestemmingsplan 'Salderes 2010' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 en 2 en productiegebonden detailhandel. Binnen de bestemming zijn diverse bouwvlakken met maatvoeringseisen opgenomen, daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone weg 2'.

Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. In dit bestemmingsplan zijn de voorwaarden uit de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Best en het geactualiseerde gemeentelijke archeologiebeleid vertaald naar een bestemmingsregeling, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten planologisch zijn geregeld.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Salderes 2010' is het niet mogelijk om woningbouw in het plangebied te realiseren. Om de beoogde woningen te realiseren is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen waarbij een herziening van het bestemmingsplan plaats vindt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie van de omgeving en in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. Ook komt in dit hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het terrein van het bedrijf BabyDump. Op het terrein zijn aanwezig: een kantoorpand, een parkeerplaats rechts van het kantoorpand en binnen het terrein aan de linkerzijde van het kantoorpand, en diverse magazijnen. In de huidige situatie zijn het kantoor, de parkeerplaatsen en de magazijnen in gebruik. Het plangebied is grotendeels verhard. Aan de voorzijde, aan de rechterzijde en aan de achterzijde van het kantoorpand zijn diverse groenstroken aanwezig bestaand uit tuinbeplanting, lage hagen (< 1 meter hoog), een conifeerhaag en diverse bomen waaronder enkele platanen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voor de herontwikkeling van het Babydumsterrein is één van de herstructureringsprojecten in dit gedeelte van Best waar voormalige bedrijfsterreinen bebouwde en onbebouwde achtererven plaats maken voor (overwegend) woningbouw.

Er bestaan al enige jaren plannen om dit gebied te herstructureren en transformeren van een gemengd gebied met het accent op bedrijvigheid, naar een woongebied. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan/model opgesteld.

Het betreft een unieke inbreidingslocatie dichtbij het centrum van Best. De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 64 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via een brede hoofdtoegangsweg vanuit de Esdoornstraat. Daarnaast zal een secundaire toegang worden gerealiseerd met een minimale breedte ten behoeve van de toegankelijkheid van het plangebied voor bewoners, hulpdiensten en langzaam verkeer.

Een schematische weergave van de verkaveling is weergegeven in figuur 2.1. De rijwoningen zijn in kleine clusters opgenomen rondom een hoogwaardig hofje waardoor een rustig, ruim en groen dorpskarakter ontstaat. Door de groene hoofdentree aan de Esdoornstraat wordt het hofje bereikt. De woningen aan de Esdoornstraat zijn met eenzelfde korrel en verkaveling opgezet als de bestaande woningen aan de Esdoornstraat. De woningen aan het hofje zijn zo gesitueerd dat er altijd zich is op groen en er een gevarieerd beeld ontstaat.

Alle woningen zijn voorzien van een voor- en achtertuin, incidenteel is er een patiotuin aanwezig. Door het open karakter van het plan is er veel ruimte voor lucht en groen. Tuinen zijn voorzien van hagen en de groenstructuur is opgebouwd uit groenstroken en vlakken met lage beplanting en bomen. Par-

keren vindt zowel plaats evenwijdig aan de straat als in de hoven achter de woningen. De parkeerhoven worden aangekleed met groene hagen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de aanwezige bebouwing en verharding gesloopt en wordt het terrein geëgaliseerd. Het terrein zal bouwrijp worden gemaakt en er zal grondverzet worden gepleegd. Het richtprogramma dat in het stedenbouwkundige model is opgenomen voorziet in:

- 6x, 2-onder-1 kapwoningen;
- 4x patiowoningen;
- 54x rijwoningen;
- Minimaal 109 parkeerplaatsen.



Figuur 2.1: impressie toekomstige situatie in het plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze integrale visie vervangt meerdere beleidsstukken waaronder de nota Ruimte. In de SVIR presenteert de Rijksoverheid haar plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. In de Structuurvisie wordt onder andere aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

Het plangebied valt in de MIRT¹ regio Brabant en Limburg waarin met name 'Brainport Zuidoost – Nederland' van belang is. Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het Rijk wil haar middelen inzetten om deze regio een 'excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat' te (blijven) geven. De snelwegen rond Best, de A2, de A50 en de A58 krijgen een impuls om de verbinding tussen de belangrijkste stedelijke regio's te optimaliseren. Voor het spoor tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven wordt een planstudie gedaan voor de optimalisering van het gebruik.

Eén van de 13 nationale belangen die in de SVIR genoemd wordt is het behoud en de versterking van (inter)nationale uniek cultuurhistorische ruimtelijke kwaliteiten. Batadorp zit momenteel in de procedure om een Rijksbeschermd dorpsgezicht (uit periode tot 1940) te worden onder de Monumentenwet². Dit zijn gebieden met een nationale cultuurhistorische betekenis. De Rijksdienst voor het Cultureel

¹ Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

² Hier zijn van rijkswege geen subsidies aan verbonden, mogelijk wel op Provinciaal en Gemeentelijk niveau.

Erfgoed heeft een gids uitgebracht met daarin adviezen over het vertalen van de aanduiding beschermd dorps- en stadsgezicht naar bestemmingsplannen; de handreiking erfgoed en ruimte. Hierin wordt aangegeven dat het mogelijk is om zeer gedetailleerde regels op te nemen over de bebouwde en de onbebouwde omgeving, en dat maatwerk nodig is omdat de aard van historische gebieden erg uiteenlopend is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die van invloed zijn op onderhavig plan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De Laddertoets is vervat in een memo³, deze is toegevoegd als bijlage.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat het plangebied in het verleden geheel in gebruik is geweest voor bedrijfsfuncties. De realisatie van maximaal 64 eengezins huurwoningen is vanwege het tekort aan starters(huur)woningen een welkome ontwikkeling. Het woningbouwprogramma aan de Esdoornstraat beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Best. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de behoefte aan starterswoningen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets ‘door te schuiven’ naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag. Deze wijzigingen zijn niet van invloed op de conclusies van de voor dit initiatief gemaakte ladderonderbouwing.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie van de Provincie

³ BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Esdoornstraat Best, 1 september 2016

Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en per 1 januari 2011 in werking getreden. Hiermee zijn de interimstructuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompensatie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen.

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leven en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen. Naar huidige inzichten -met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040- is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een mening daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk con-

concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke structuur en bevindt zich in het stedelijk concentratiegebied, past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte (2014)

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de verordening vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Stedelijk concentratiegebied'. Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de verordening beschreven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De verordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. In de bijlagen van dit bestemmingsplan is een verantwoording van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Daaruit blijkt dat onderhavig initiatief voorziet in een vraag aan huurwoningen in de gemeente Best. In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' vindt de ruimtelijke verantwoording van het initiatief plaats. Uit dit hoofdstuk blijkt dat door het initiatief sprake is van een aanzienlijke kwaliteitswinst in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief heeft daarnaast van positieve invloed op de gehele ruimtelijke structuur van de omgeving. Daarmee is onderhavig initiatief in lijn met de verordening ruimte.

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet erfgoed als onderdeel van haar identiteit en geeft het een plaats in de verdere ontwikkeling van Brabant. In 2010 is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geactualiseerd. De kaart bestaat uit drie kaartlagen:

- Gebieden/objecten van cultuurhistorisch belang;
- Erfgoedinformatie van het Rijk;
- Erfgoedinformatie van de Waardenkaart uit 2006.

Twee kaartlagen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en hebben doorwerking op gemeentelijk niveau. Het plangebied behoort niet tot gebieden/objecten die provinciaal van belang worden geacht.

Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het landelijke Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) nader gespecificeerd met provinciale wegen in ruimere zin en met drukke gemeentelijke wegen. Dit voorsloeg in 6 Brabantse steden. De achterliggende reden is dat de provincie vindt dat het landelijk besluit nog niet voldoende bescherming biedt voor gevoelige groepen (kinderen, ouderen en zieken) in de provincie Noord-Brabant.

Het besluit beschrijft de afstand die tussen een gevoelige bestemming en een weg moet komen. Als gevoelige bestemmingen gelden gebouwen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis of verpleegtehuis. Hieronder vallen ook overige gebouwen die dezelfde functie hebben als hiervoor omschreven.

- **Provinciale wegen**

Binnen een afstand van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 2009 in die zin dat deze randvoorwaarde geldt, los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

- **Drukke gemeentelijke wegen**

Bij drukke gemeentelijke wegen binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg, mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd.

Voorliggend bestemmingsplan staat geen gevoelige bestemming (gebouwen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis of verpleegtehuis) toe. Om die reden vormt de Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030

Op 29 maart 2011 heeft de gemeente Best haar structuurvisie vastgesteld. Met de structuurvisie beoogt de gemeente Best verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

In het ruimtelijk fundament van Best (vermeld in structuurvisie) wordt het plangebied aangeduid als bestaand woongebied en is gelegen in de wijk Best-Centrum. Zorgvuldig ruimtegebruik staat centraal in de structuurvisie. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Door de invulling van het plangebied met woningen, in een overwegende woonomgeving, wordt aangesloten bij het uitgangspunt in de Structuurvisie inbreiding in bestaande woongebieden.

Best Mobiel - De Bestse mobiliteitsaanpak

Op 4 december 2017 heeft de gemeenteraad de 'Best Mobiel - De Bestse mobiliteitsaanpak' vastgesteld. Deze aanpak vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Uitgangspunt (hoofddoel) van de aanpak is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een voorwaarde voor een duurzaam economisch en sociaal functioneren van Best en haar omgeving. Dit hoofddoel is uitgewerkt in drie ambities en geen samen antwoord op de vraag 'wat willen we bereiken':

1. Versterk de bereikbaarheid van economische locaties en (woon)voorzieningen;
2. Vergroot de bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving voor nu en in de toekomst;
3. Lever een bijdrage aan een toegankelijke omgeving voor iedereen.

In Best Mobiel heeft de fiets de hoogste prioriteit t.o.v. andere vervoerswijzen. De prioriteit richt zich met name op snelfietsroutes en primaire fietsroutes.

De lijn zoals ingezet in het GVVP het inrichten van wegen conform de landelijke duurzaam veilig-systematiek blijft de basis voor herinrichtingsvraagstukken. De wegen in het plangebied zijn op basis van dit beleid vastgesteld als erftoegangsweg type II (verblijfsgebied). De wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen Type I (Nieuwstraat) en erftoegangsweg type II (Esdoornstraat, Vuurdoornstraat en Bosseweg). De Oude Rijksweg is een gebiedsontsluitingsweg I.

Nieuwe ontwikkelingen worden toetst aan de regels die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Nota Parkeernormen 2015

De gemeenteraad heeft op 3 november 2014 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. De Nota Parkeernormen 2015 is afgeleid van de CROW normen. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij invulling kunnen geven aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Deze eenduidigheid dient ook een hoger doel, namelijk een leefbare en bereikbare gemeente. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

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 een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten.

Er is getracht de nota zo algemeen mogelijk te houden, maar bruikbaar te laten zijn voor specifieke situaties. Daar waar de nota niet goed toepasbaar is, zal maatwerk geleverd worden.

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.

Voor het plangebied geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning (gebaseerd op kleinere twee-onder-eenkapwoningen/hoekwoningen in de 'rest bebouwde kom'). Het aandeel bezoekers is 0,3 en dient in de openbaarheid opgelost te worden. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Welstandsnota

De architectonische verschijningsvorm van bouwwerken wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Op 29 september 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Best in werking getreden. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Best is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. In beginsel geldt deze nota ook voor onderhavig plan. In die zin is daarin bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Voor onderhavige locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (als bijlage bijgevoegd). De hierin opgenomen welstandscriteria zullen met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregels worden vastgesteld op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Nota Wonen met Visie 2017

Algemeen

6 maart 2017 is de Nota Wonen met Visie vastgesteld. In de Nota Wonen met Visie wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen.

De behoefte aan huurwoningen in de gemeente Best blijft onverminderd groot. In het goedkope segment voor mensen die zorg aan huis nodig hebben, laagste inkomensgroep met een hoge woonquote en statushouders. In de vrije sector voor mensen die noch in sociale huur noch op de koopmarkt niet in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Dit komt door de toename van urgent woningzoekenden (waaronder statushouders), huishoudens die van één inkomen moeten rondkomen en mensen met lage inkomens die zorg aan huis nodig hebben. De woningvoorraad moet verrijkt worden met nieuw aanbod, ook in de bestaande wijken, dat inspeelt op deze veranderende vraag. Onderscheiden worden 'betaalbare huurwoningen' (of: sociale huurwoningen) tot en met huur van 710 euro, waarbij Best echter streeft naar gemiddelde huurkosten van iets meer dan 500 euro (doelgroepen: meest kwetsbaren, zoals starters en ouderen), en huurwoningen in het 'middensegment' (net boven de grens van 710 euro). Aan beide soorten huurwoningen is behoefte. Eengezins huurwoningen is vanuit de Woonvisie akkoord, omdat daar behoefte aan is, maar deels betaalbaar, deels middensegment (ter voorkoming segregatie).

Onderhavig initiatief betreft de sanering van een bestaand bedrijfscomplex. Daarvoor in de plaats worden 64 huurwoningen gerealiseerd. Het betreft daarmee een herstructurering waarbij wordt ingespeeld op de behoefte aan huurwoningen in de gemeente Best. Het initiatief is in lijn met de Nota Wonen met Visie 2017 van de gemeente Best.

Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure

De ontheffingsprocedure is per 1 januari 2007 gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf

hogere waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure van de gemeente Best wordt uitgebreid stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per gebouwsoort. Ook wordt beschreven welke procedure er gevolgd moet worden indien hogere waarden moeten worden aangevraagd.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek van Windmill Milieu, Management en Advies blijkt dat de voorkeurswaarde voor gevelbelasting wordt overschreden. Wél wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingenbeleid. Na het verlenen van hogere waarden voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. De resultaten van het onderzoek worden behandeld in paragraaf 4.7. Zie verder het akoestisch onderzoek dat als bijlage is toegevoegd.

Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. In 2012 is het Groenbeleidsplan geactualiseerd. Deze beleidsnota heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het plan geeft de visie op groen weer voor nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen. Daarnaast vormt het kader voor ontwikkelingen in de komende jaren waarbij specifieke locaties of onderwerpen nader worden uitgewerkt in projectmatige en thematische uitwerkingsplannen.

De volgende centrale doelstellingen zijn benoemd;

1. Sfeer en imago van de gemeente gestalte geven;
2. Verbindende factor van groen benadrukken;
3. Gebruik en waarden van het groen op elkaar afstemmen;
4. Gebruikers betrekken bij de openbare ruimte;
5. Afwegingen maken tussen de waarde/functie van groen en andere claims op de ruimte.

Op basis van deze doelstellingen worden de volgende constatering gedaan die centraal staan in hoe in Best met groen wordt omgesprongen:

- De voor de gemeente Best van belang zijnde kenmerken de groenstructuur en bomenstructuur vastleggen en in stand houden;
- De ecologische waarden en/of potenties zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- Het kwaliteitsniveau van het groen in de verschillende wijken en de ambitie van het bestuur als groene gemeente vastleggen (beeldkwaliteitplan);
- Richtlijnen en randvoorwaarden voor het projecteren van groen in nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen en groeninrichtingsplannen opstellen;
- Richtlijnen en randvoorwaarden vanuit het groen ontwikkelen ten behoeve van een integraal beheer van de openbare ruimte;
- Groenonderhoud en groenbeheer differentiëren op basis van de ruimtelijke opbouw (wensbeeld inrichting, gebruik, natuur, biodiversiteit);
- Kostenefficiëntie realiseren (door onder andere omvormingsmaatregelen en inzetten van goede groenvoorzieningen in inrichtingenbeheer);

- Betrekken van de maatschappij bij het groen in de openbare ruimte, in de vorm van zelfbeheer, cofinanciering, participatie in planvorming e.d.;
- De ontwikkelingen en realisatie van ambities volgen meteen frequentie monitoring van kwaliteit, inrichting en gebruikswaarde van de groene omgeving.

Voor de ambities in het Groenplan wordt onderscheid gemaakt tussen lijnen, punten en vlakken (zones). Groenzones en parken hebben een belangrijke functie als ontmoetings- en verblijfplek voor mensen in de wijk. Openbaar groen heeft in bepaalde wijken een extra functie als 'gemeenschappelijke tuin'. Dit type gebruik stelt de volgende eisen aan inrichting en beheer:

- sociale veiligheid: omliggende bossages moeten de zichtbaarheid niet ernstig belemmeren.
- beschutting: beplanting of bomen creëren beschutting tegen wind, zon, regen en kou.
- functioneel: de groenvoorziening sluit aan bij de doelgroep en het gebruik.
- beheer op orde: het groen moet schoon, heel en veilig zijn

Buiten spelen is belangrijk voor kinderen. Niet alleen om fysiek bezig te zijn, maar ook om andere kinderen te ontmoeten. Groene ruimte die uitdaagt tot spelen is een waardevolle aanvulling op de leefomgeving van kinderen. 'Buiten spelen' kan vorm krijgen in een formele speelplek (met toestellen), maar ook als informele speelplek (wadi's, ruige bermen, grasvelden, bosjes om in te verstoppert). Natuurlijke elementen op een speelplek bieden allerlei soorten spel op een niet conventionele wijze. Bij natuurlijk spelen zijn het groen en de aanwezige natuurlijke materialen het onderwerp en de omgeving van het spel en dienen dus niet als randbekleding of decor zoals bij de geijkte speelvoorzieningen. De speelplek daagt uit tot creativiteit en inventiviteit: kinderen scheppen hun eigen fantasiewereld en gaan uit op ontdekkingstocht.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het groenbeleidsplan door middel van een centraal park als ontmoetingsplek, waar kinderen tevens buiten kunnen spelen. Deze plek is als 'Groen' bestemd, waardoor een transformatie naar een 'stenige' verkeersbestemming niet mogelijk is.

Erfgoedverordening

In 2010 is door de gemeente Best een Erfgoedverordening vastgesteld. In deze regeling is onder andere de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- en stadsgezichten en monumentale zaken en een vergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen geregeld. De Erfgoedverordening is doorvertaald in de verschillende beleidsplannen ten aanzien van archeologie en monumentenzorg.

Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. Uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn:

- De bekende archeologische waarden en verwachtingen worden zoveel mogelijk ontzien. In de gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden/verwachtingen, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden;

- Archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverdachte vondsten;
- Waar dat kan moet archeologisch onderzoek leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Best. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/publiek;
- De bijbehorende archeologische beleidskaart wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conform de archeologische beleidskaart bevinden zich in het plangebied gebieden met een gemiddeld hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld (0,5 m bij een esdek) en agrarisch afgeschermd gronden. Het plangebied overschrijdt deze metrages en derhalve is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden behandeld in paragraaf 4.11.

Luchtkwaliteitsbeleid Best

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en dit komt dan ook tot uitdrukking in het gemeentelijke luchtkwaliteitsbeleid.

Het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Best is onder meer gestoeld op het landelijke Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en verankerd in de beleidsnota's:

- Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant (18 maart 2014);
- Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020 (vastgesteld door B&W d.d. 15 september 2015).

De Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen is bedoeld voor de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor luchtvervuiling: kinderen, ouderen en zieken en geeft aan op welke afstand van de weg een gevoelige bestemming moet komen in geval van hoge concentraties vervuilde stoffen in de lucht.

In de handreiking is geformuleerd dat binnen een afstand van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 2009 in die zin dat deze randvoorwaarde geldt, los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

Voor drukke gemeentelijke wegen (circa 10.000 motorvoertuigen/etmaal of meer) is in de handreiking opgenomen dat binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg, geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing mogen worden geprojecteerd. Ook dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en geldt eveneens los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

In het 'Uitvoeringsprogramma Lucht 2015-2020' geeft de gemeente – als vervolg op het Invenarisatie-rapport Luchtkwaliteit 2008 en Luchtkwaliteitsplan 2009 – verder invulling aan haar beleidsdoelstellingen. Daarnaast geeft het invulling aan het beleidsakkoord 2014-2018 en het Milieubeleidsplan dat de raad heeft vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma geeft een actueel beeld van regelgeving, beleid en getroffen maatregelen en geeft daarnaast een overzicht van de maatregelen voor de komende 5 jaar met een positieve bijdrage op de luchtkwaliteit en een gunstig effect op de gezondheid. Met het uitvoeringsprogramma wil de gemeente bereiken dat:

- De concentratie (ultra)fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) onder de wettelijke norm blijft;
- Luchtkwaliteit structureel wordt meegenomen in de besluitvorming omtrent ruimtelijke en infra-structurele ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken;
- Kwetsbare groepen niet worden gehuisvest op nieuwe locaties waar sprake is van hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen (i.c. drukke (snel)wegen);
- Door communicatie, voorlichting, acties en maatregelen de bijdrage van inwoners, bedrijven en gemeente aan een verbetering van de luchtkwaliteit toeneemt.

Het huidige beleid vormt geen belemmering voor het plan omdat het plan uitsluitend in woningen en opslag bij een horecabedrijf voorziet en daarmee niet voorziet in luchtgevoelige bestemmingen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Het aspect luchtkwaliteit wordt verder verantwoord in paragraaf 4.5.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Best hanteert een Actief Bodembeheer. Doelstelling van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel dekkend beeld te krijgen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gemeente. De bodemkwaliteitskaart is bruikbaar voor het gemeentelijk bodembeleid, waaronder de toepassing van de Vrijstellingsregeling Grondverzet. Op basis van de bestaande bodemkwaliteitskaart van de gemeente Best wordt verwacht dat bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit de meeste zones een gemiddelde bodemkwaliteit hebben die voldoet aan de AW-2000. Dit betekent dat binnen het generieke kader weinig tot geen beperkingen worden verwacht ten aanzien van grondverzet. Daarom heeft de gemeente besloten om met betrekking tot het grondstromenbeleid aan te sluiten bij het generieke kader. Dit laat onverlet dat op enig moment alsnog kan worden overgegaan op het gebiedsspecifieke beleid mocht dit vanwege toekomstige gemeentelijke ontwikkelingen en/of projecten wenselijk zijn. De 'Babydump' is opgenomen in de bodemkwaliteitszone woongebieden.

Bovengrondzones (0,0 – 0,5 m –mv):

Te onderzoeken stoffen: Barium, Cadmium, Kobalt, Koper, Kwik, Lood, Molybdeen, Nikkel, Zink, Minerale olie, PAK (10 van VROM), PCB's.

Bodemkwaliteitszone Esdoornstraat: Woongebieden.

Ondergrondzones (0,5 – 2,0 m –mv):

Te onderzoeken stoffen: Barium, Cadmium, Kobalt, Koper, Kwik, Lood, Molybdeen, Nikkel, Zink, Minerale olie, PAK (10 van VROM), PCB's.

Bodemkwaliteitszone Esdoornstraat: Woongebieden.

Bij het bodemonderzoek, opgesteld door Aeres Milieu, is met deze bodemkwaliteitskaart, en de daaruit volgend te onderzoeken stoffen, rekening gehouden. Dit wordt in paragraaf 4.8 nader toegelicht.

Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

Dit beleidsplan beschrijft de kaders en ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Best sluit aan bij de regionale ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De gemeente richt zich hierbij op het jaar 2030. Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een hogere ambitie dan de afspraak die door de VNG met het Rijk is gemaakt. De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

- 40% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2010;
- 100% van het energieverbruik in 2030 duurzaam opwekken.

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

1. Duurzaamheid in meerjarenonderhoudsplannen van gemeentelijke gebouwen;
2. Duurzame warmte uit biomassa voor de wijk Dijkstraten;
3. Prijsvraag energienulwoningen door lokale partijen;
4. Energiebesparing Openbare Verlichting;
5. Duurzame revitalisering bedrijventerreinen;
6. Infrastructuur Elektrisch vervoer.

Als concrete maatregelen om de doelstellingen te bewerkstelligen kunnen worden genoemd de randvoorwaarden voor woningbouw:

A) voor nieuwbouw:

- Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
- Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
- 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.

B) Voor bestaande bouw:

- 2% jaarlijkse energiebesparing in de bestaande bouw;
- Duurzaam beheer en renovatie van erfgoed.

Duurzaam gebruik van erfgoed wordt gestimuleerd. Door middel van het toepassen van onderzoeksmethoden om hergebruik en herbestemming van leegstaande historische gebouwen te bevorderen wordt de intrinsieke waarde en de economische waarde van de gebouwen vergroot. Om tijdig tege-

moet te komen aan de doelstellingen die vanuit duurzaam bouwen aan de prestaties van bestaande gebouwen gesteld worden, zal de gemeente bij de herbestemming van historische gebouwen en complexen, een zogenaamde DuMo-toets (Duurzame monumentenzorg) uitvoeren. De gemeente Best gaat eigenaren van historische gebouwen op verschillende manieren stimuleren om met gebruik van slimme toepassingen deze gebouwen energievriendelijker te maken.

Ook ten aanzien van verkeer en vervoer heeft de gemeente zich een aantal doelstellingen gesteld:

- Stimuleren openbaar vervoer en fietsverkeer;
- Faciliteren duurzame verkeersinfrastructuur;
- Besparing en/of verduurzaming brandstoffen met 1% per jaar.

Naast de verantwoordelijkheid voor keuzes in de eigen organisatie en maatregelen op het gebied van woningbouw en verkeer en vervoer is de gemeente beheerder van de Openbare Ruimte. Duurzaam beheer en onderhoud is belangrijk voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte en schept mogelijkheden voor zowel energie- als materiaaltransitie. Een kenmerkend onderdeel van de openbare ruimte is het openbaar groen. Bij het onderhoud en beheer van parken, plantsoenen en bomen komt jaarlijks een grote hoeveelheid hout-, snoei- en bladafval vrij. Een deel hiervan is bijzonder geschikt voor energieopwekking en wordt daar momenteel ook voor gebruikt. Ook andere afvalstromen worden zo duurzaam mogelijk verwerkt. Als randvoorwaarden voor de openbare ruimte kunnen worden genoemd:

- 40% opwekking en/of inkoop duurzame energie;
- 75% duurzaam inkopen; 100% vanaf 2015;
- Duurzaam beheer openbare ruimte;
- Toepassing energiezuinige Openbare Verlichting;
- Duurzame toepassing groenstromen.

De woningen zijn naast een hoogwaardige afwerking voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen. Zowel op het gebied van milieu en energie als op de aspecten gebruikerskwaliteit, toekomstwaarde en gezondheid is de ambitie om ver boven de streefwaarden uit te komen met een gemiddelde GPR-score van 7 in plaats van het wettelijke minimum van 6. Het plan staat de uitvoering van de ambities op het gebied van duurzaamheid uit het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015 niet in de weg.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.3 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. Het omliggende wegennetwerk moet het extra verkeer zonder problemen kun-

nen verwerken. Bovendien mag de omgeving geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Het onderhavige plan heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de verkeersdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Nieuwstraat en de Esdoornstraat. Tussen het pand aan de Nieuwstraat 65 en 67 is een ontsluiting aanwezig.

Verkeersgeneratie

Een locatie bestemd voor een bedrijfsfunctie wordt omgevormd naar de functie wonen. De verkeersgeneratie van bedrijfsfunctie wordt derhalve vervangen door de verkeersgeneratie van de woningen. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317).

De Babydump is een bedrijf dat zowel arbeidsextensief als bezoekersextensief is. Een dergelijk bedrijf in de schil van het centrum van een matig stedelijk gebied genereert minimaal 3,3 en maximaal 5,0 motorvoertuigen per 100 m² bvo. Het bedrijf, met een bedrijfsvloeroppervlakte van 11.825 m², genereert derhalve tussen de 390 en de 591 verkeersbewegingen (gemiddeld 490). Daarbij geldt dat ongeveer 30% bestaat uit vrachtverkeerbewegingen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 64 huurwoningen, waarvan 54 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap woningen en 4 patiowoningen. De 64 huurwoningen genereren dagelijks (64 x 6,7 =) 429 verkeersbewegingen. Daarbij geldt dat ongeveer 1% (maximaal) bestaat uit vrachtverkeerbewegingen.

De verkeersgeneratie voor wonen is beperkt. Met de afname van de verkeersbewegingen is aangetoond dat het woningbouwprogramma niet zal leiden tot een algemene toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze verandering zal niet of nauwelijks merkbaar zijn op de omliggende wegvakken. Een aanpassing aan het omliggende wegennetwerk is vanwege de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de nieuwe Nota parkeernormen, vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeente Best en die is verwerkt in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Archeologie'.

Om bij toekomstige ontwikkeling, het realiseren van 64 wooneenheden, de juiste parkeersituatie te creëren is het met name van belang dat een nieuwe ontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Bekeken is wat de toekomstige parkeervraag is.

In de parkeernormen van de gemeente Best geldt voor (kleine) twee-onder-een-kapwoningen, tussenwoningen en hoekwoningen in de 'rest bebouwde kom' een norm van 1,7. In totaal zijn minimaal

109 parkeerplaatsen benodigd (afrondding naar boven). Voor de nieuwe woningen wordt parkeergelegenheid gegenereerd binnen woon- en parkeererven. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Gezien de verkavelingsstudies die in het kader van het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied Esdoornhof zijn uitgevoerd, is voldoende ruimte beschikbaar om aan de minimale parkeereis te voldoen.

4.4 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden

toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Quickscan externe veiligheid

In opdracht van BRO is door Windmill Milieu en Management een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van een bestemmingswijziging van een inbreidingslocatie gelegen aan de Esdoornstraat te Best⁵. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek worden onderstaand besproken.

Transport over water

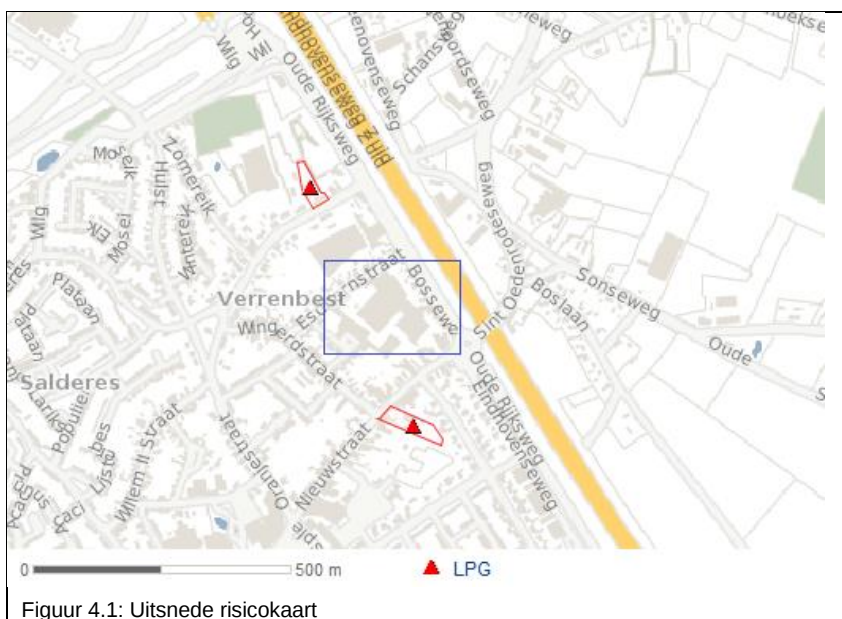
De risico's als gevolg van het transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een weg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel bevindt het plangebied zich binnen een afstand van 200 meter van de A2. Met behulp van de vuistregels uit de HART is aangetoond dat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk hoeft te worden gemaakt. Voor de risico's als gevolg van het transport over de A2 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico. Ook is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de A58, zodat ook voor de risico's als gevolg van het transport over deze weg een beperkte verantwoording van het groepsrisico geldt.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁵ Windmill Milieu, management & advies, Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van een inbreidingslocatie gelegen aan de Esdoornstraat te Best, 14 september 2016, rapportnummer P2016.046.02-01



Transport over spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een spoorweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorweg. De risico's als gevolg van transport over het spoor moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied valt niet binnen de inventarisatieafstand van een aardgastransportleiding. De risico's als gevolg van het transport door bestaande buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen aanwezig waarbij externe veiligheid een rol speelt (zie figuur 4.8). De wettelijke veiligheidsafstanden ten aanzien van externe veiligheidsrisico's van deze inrichtingen reiken niet tot aan het plangebied. De risico's als gevolg van in de omgeving aanwezige inrichtingen vormen derhalve geen belemmeringen voor de planlocatie.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

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

Windmill Milieu, Management en Advies heeft een notitie verantwoording van het groepsrisico opgesteld⁶. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hieronder volgen de belangrijkste conclusies. Door de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is advies uitgebracht over de mogelijkheden tot de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Het advies is als bijlage bij dit bestemmingplan opgenomen.

Scenario

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2, de A58 en de spoorlijn Eindhoven-Tilburg ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (BLEVE-scenario), toxische vloeistoffen en toxische gassen (toxische wolk).

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het plangebied en de risicobronnen moeten goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. De risicobronnen en het plangebied zijn vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van zowel de risicobronnen als het plangebied.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid per scenario

Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding bij een koude BLEVE. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Met de inwerkingtreding van de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe

⁶ Verantwoording groepsrisico plan Esdoornstraat te Best, Windmill Milieu, Management en Advies, kenmerk 16.046.03-01, d.d. 7 juni 2017

veiligheid" en de daarmee samenhangende Safety-deal tussen het ministerie van I&M en de LPG-sector, dienen LPG-tankwagens die een LPG-tankstation bevoorraden, te zijn voorzien van hittewerende bekleding. De hittewerende bekleding vertraagt het ontstaan van een warme BLEVE. Bij een plasbrand zorgt de bekleding ervoor dat het ten minste 75 minuten duurt voordat een warme BLEVE kan plaatsvinden. Hierdoor heeft de brandweer meer tijd om de brand te bestrijden, zodat een warme BLEVE voorkomen kan worden. Ook kan deze tijd benut worden om de omgeving te waarschuwen.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen per scenario

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op een weg of spoorweg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één druk op de knop zijn uit te schakelen. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is

het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze vluchtwegen mogen niet doodlopend zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerdergenoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio onderschrijft de in deze paragraaf opgenomen punten met betrekking tot zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio hanteert voor de bestrijdbaarheid de beleidsregels 'Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen' die door alle drie de Brabantse veiligheidsregio's zijn vastgesteld. Bij de verdere planuitwerking zal dit beleid gehanteerd worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2, de A58 en de spoorlijn Tilburg-Eindhoven geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen. Bestemmingsplan opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best sluit hier ook op aan en legt beperkingen op aan de realisatie van milieugevoelige objecten nabij onder ander snelwegen (zie ook paragraaf 3.3).



Figuur 4.2: jaargemiddelde No_2

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging die zouden kunnen leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

Op figuren 4.2 en 4.3 kaarten is de luchtkwaliteit in de gemeente Best weergegeven. Uit deze kaarten volgt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.



Figuur 4.3: jaargemiddelde PM_{10}

De bedrijvigheid op het voormalige Babydump terrein genereerde ongeveer 490 verkeersbewegingen per etmaal en daarvan bestond naar schatting 30% van de verkeersbewegingen uit vrachtverkeer, vanwege de bedrijfsfunctie. In de nieuwe situatie worden 429 verkeersbewegingen verwacht en het aandeel vrachtverkeer hiervan bedraagt naar schatting slechts 1%. Vanwege een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal en het aandeel vrachtverkeer, kan worden aangenomen dat met de ruimtelijke ontwikkeling de luchtkwaliteit in het woon- en leefklimaat verbetert.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁷

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie).

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt nabij de straten Bosseweg, Nieuwstraat en Esdoornstraat. Deze straten worden allen gekenmerkt door de aanwezige bedrijvigheid in de vorm van dienstverlening, horeca, detailhandel e.d. Tevens ligt het plangebied nabij het centrum- en stationsgebied van de kern Best. Er is dus sprake van een gemengd gebied, de richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd.

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Funcities plangebied

De planlocatie ligt in de kernrandzone van de dorpskern Best. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven toegestaan die binnen onderstaande functiecategorieën vallen:

- Bedrijven;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Dienstverlening.

Bedrijven

Blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Salderes 2010', bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving. De indicatieve afstanden gelden voor een rustige woonwijk. Voor gemengd gebied (waar hier sprake van is) kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Soort bedrijf	Adres	Milieucategorie	Indicatieve afstand tot hindergevoelige functie (meter)
Autoherstelinrichting	Bosseweg 19a		
Detailhandel voor zover n.e.g.	Bosseweg 35	1	10
Meubelhandel	Esdoornstraat 22-2	2	30
Metaalproductie	Esdoornstraat 22-1	3.2	100
Zakelijke dienstverlening	Esdoornstraat 22-3	1	10
Bouwinstallatiebedrijf	Esdoornstraat 22-4	2	30
Timmerwerkplaats	Esdoornstraat 22-5	2	30
Bouwinstallatiebedrijf	Oranjestraat 70	2	30
Metaaloppervlaktebehandeling	Oranjestraat 89	3.2	100
Leegstaand	Oranjestraat 90a		
Benzineservicestation met lpg	Oranjestraat 95	4.1	200
Groothandel bouwmaterialen	Oranjestraat 100	3.1	50

Figuur 4.4: overzicht bedrijven 'Salderes 2010'

Aanvullend aan dit overzicht bevindt zich aan de Bosseweg 19A een autogarage. Het autogaragebedrijf grenst direct aan het plangebied en valt binnen de bestemming bedrijf. Aan de noordzijde van het bedrijfspand waar het buitenterrein is gesitueerd, ligt conform ruimtelijke plannen de bestemming 'Wonen'. De activiteiten op het buitenterrein van het bedrijf worden in de richting van het plangebied afgeschermd door het bedrijfspand. De activiteiten die in het bedrijfspand plaatsvinden zijn gezien de opbouw van de gevel (metselwerk) van het bedrijfspand dat grenst aan het plangebied akoestisch niet relevant. De poort van het bedrijfspand is gesitueerd aan de noordzijde en is daarmee maatgevend voor de geluidsuitstraling van het pand. De rechten van de inrichting (autogarage) worden reeds begrensd door bestaande woningen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Van het bovenstaande overzicht komt de bedrijvigheid aan de Esdoornstraat te vervallen. De Groot-handel in bouwmaterialen aan de Oranjestraat 100 ligt op ongeveer 45 meter. Voor dit bedrijf geldt een milieucategorie van 3.1 en een grootste indicatieve afstand tot gevoelige functies van 50 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand en dus kan niet met zekerheid worden gesteld dat de bedrijfsactiviteiten geen hinder opleveren voor de nieuwe woningen. Echter geldt dat er reeds woningen dicht bij deze bedrijvigheid liggen dan de te ontwikkelen woonwijk aan de Esdoornstraat. Geluidsgolven vanuit de bedrijfsinrichting ketsen af op dichterbij gelegen bebouwing.

Horeca, detailhandel en dienstverlening

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Nieuwstraat, een straat met verschillende centrumfuncties (waaronder de detailhandel en kantoren). Voor restaurants, cafetaria's, cafés etc. (SBI-2008 code 561 & 563) geldt een minimale richtafstand van 10 meter. Ook hier geldt dat deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk. De nieuwe woningen die het dichtst bij de Nieuwstraat worden gesitueerd, komen op ongeveer 10 meter van de bestemmingsgrens 'horeca' of 'detailhandel' te liggen. Het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied, e.o.' staat horeca toe van categorie 1 t/m 4. Voor het pand Nieuwstraat 65 is een omgevingsvergunning verleend. De afstand van de aangrenzende horeca (figuur 4.11), kantoor- en detailhandelbestemmingen tot de woningen bedraagt ten minste 10 meter. Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de richtafstand. De woningen zullen geen onevenredige hinder ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten.

Soort bedrijf	Adres	Milieucategorie	Indicatieve afstand gemeentelijk gebied	Werkelijke afstand*
Horeca categorie 2/4 (Quatre Bras)	Nieuwstraat 79	2	10 meter	10
Kantoor/Dienstverlening	Nieuwstraat 77	1	0 meter	12
Detailhandel	Nieuwstraat 73-75	1	0 meter	12
Horeca categorie 1 (Eetcafé FF)	Nieuwstraat 69-71	1	0 meter	21
Horeca tot en met categorie 4	Nieuwstraat 65	1	0 meter	20
Figuur 4.5: overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied				

*afstand bestemmingen horeca, detailhandel en dienstverlening tot gevel woningen

De functie wonen moet toelaatbaar zijn in een zone rondom milieubelastende functies in de omgeving. Ter plaatse van Nieuwstraat 65 is horeca tot en met categorie 4 toegestaan (drank, maaltijd-, logies- en spijsverstreking en winkelgebonden horeca). De woningen liggen (ruimschoots) buiten de richtafstand voor deze functies en de vergunde situatie, zoals in figuur 4.5 zichtbaar is. De woningen zijn daarom toelaatbaar ten opzichte van het horecabedrijf. Ook de horecagelegenheden aan de Nieuwstraat 69 en 71 liggen op voldoende afstand, echter voor de zorgvuldigheid is de geluidbelasting ter

plekke van de nieuwe woningen vanwege deze functies berekend. Een akoestisch onderzoek⁸ is uitgevoerd door Windmill Milieu, Management en Advies. De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Nieuwstraat 69 (Eetcafé FF)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het woningbouwplan bedraagt ten hoogste 29 dB(A) in de dag-, 34 dB(A) in de avond- en 33 dB(A) in de nachtperiode (43 dB(A) etmaalwaarde) inclusief de straftoeslag voor de herkenbaarheid van muziekgeluid. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het maximaal geluidniveau ter plaatse van het woningbouwplan bedraagt ten hoogste 57 dB(A) in de dag- en in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied worden enerzijds bestaande bedrijven in de directe omgeving niet belemmerd in hun activiteiten en vergunde geluidrechten en wordt anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Nieuwstraat 79 (Quatre Bras)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het woningbouwplan bedraagt ten hoogste 41 dB(A) in de dag-, 37 dB(A) in de avond- en 36 dB(A) in de nachtperiode (46 dB(A) etmaalwaarde). Bij de toetsing van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voor horeca inrichtingen een straffactor van 10 dB toegepast voor de herkenbaarheid van muziekgeluid. Deze straffactor is ook toegepast in het akoestisch onderzoek van db/a consultants. Ter plaatse van de woningen binnen onderhavig plangebied wordt de hoogste geluidbelasting, anders dan bij de maatgevende woning uit het akoestisch onderzoek van db/a consultants, veroorzaakt door een luchtbehandelingsinstallatie en niet door de muziekgeluiduitstraling van de geveldelen. De muziekgeluiduitstraling van de geveldelen bedraagt circa 10 dB(A) minder dan de bijdrage van de luchtbehandelingsinstallatie. Er kan dus gesteld worden dat er geen sprake is van herkenbaarheid van het muziekgeluid ter plaatse van de nieuwe woningen. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het woningbouwplan respecteert de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het maximaal geluidniveau ter plaatse van het plangebied bedraagt ten hoogste 68 dB(A) in de dag-, 23 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Waar de horeca-inrichting aan het plangebied grenst wordt een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Horeca' met de functieaanduiding 'opslag'. Op deze manier wordt de afstand tussen de inrichting en de aangrenzende woningen vergroot en wordt ruimte geboden aan de ondernemer. Daarnaast wordt op de scheiding van de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' een stenen muur gerealiseerd. Op deze manier wordt mogelijke geluidhinder voorkomen. Door deze maatregelen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

⁸ Windmill Milieu, Management en Advies, Akoestisch onderzoek Bouwplan Esdoornhof te Best, kenmerk: 16.046.04-03, 19 januari 2018

Conclusie

In de omgeving van de het plangebied zijn geen bedrijven/geluidbronnen (bestaand en gepland) aanwezig die mogelijk een goed woon- en leefklimaat kunnen verstoren. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Oude Rijksweg, Sonseweg, St. Oedenrodenseweg en de Rijksweg A2. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve noodzakelijk. Windmill Milieu, Management en Advies heeft een akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oude Rijksweg, de St. Oedenrodenseweg en de Sonseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A2 bedraagt ter plaatse van het plan ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt echter niet overschreden. Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Aan het gemeentelijke ontheffingenbeleid wordt voldaan (zie paragraaf 3.4). Na het verlenen van hogere waarden voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A2 overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Oude Rijksweg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Aan het gemeentelijke ontheffingenbeleid is voldaan.

⁹ Windmill Milieu, Management en Advies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het inbreidingslocatie gelegen aan de Esdoornstraat te Best, kenmerk: P2016.046.01-03, d.d. 29 juni 2017

Industrielawaai

In paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering is dit aspect nader beschouwd en toegelicht.

4.8 Luchtvaart

Luchtverkeerslawaaï

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt uitgedrukt in de Kosteneenheid (Ke). De kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

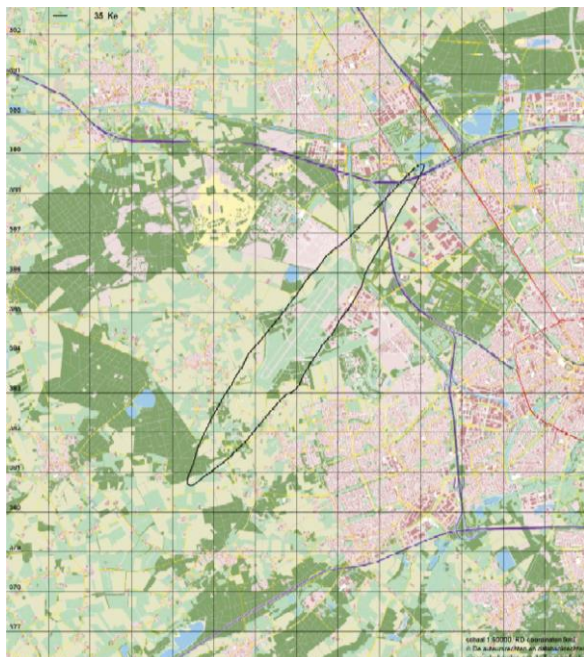
De belangen van defensie zijn vastgelegd in het Barro en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is geregeld dat bij een herziening van een bestemmingsplan de beperkingengebieden zoals opgenomen in de Luchtvaartwet (de Luchtvaartwet wordt stapsgewijs vervangen door de Wet Luchtvaart) en de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden. De beperkingengebieden zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit Eindhoven.

Luchthavenbesluit Eindhoven

Op basis van de Wet luchtvaart (artikel 10.15) is het Luchthavenbesluit Eindhoven vastgesteld. In het luchthavenbesluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Voor bestemmingsplan die geleden zijn in de omgeving van de militaire luchthaven Eindhoven is het beperkingengebied van belang. Het luchthavengebied zelf bestaat alleen uit de gronden van de militaire luchthaven Eindhoven. In de bijlagen bij het luchthavenbesluit zijn beperkingengebieden opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor het gebruik van de gronden:

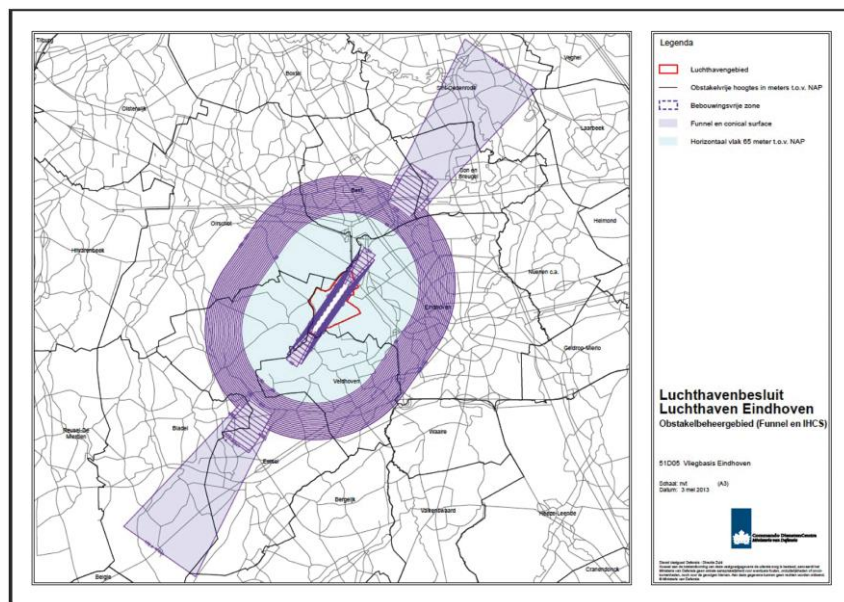
- bijlage 3: op deze kaart zijn gebieden aangewezen waar de waarden van de geluidsbelasting hoger zijn dan 40, 45 en 65 Kosteneenheden;
- bijlage 4 en 5: op deze kaarten zijn gebieden aangewezen waar een maximaal toelaatbare hoogte van objecten in vastgelegd in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- bijlage 6: op deze kaart is een gebied aangewezen waar grond gebruik of een bestemming van de volgende categorieën: oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal, afvalwaterzuiveringsinstallaties niet is toegestaan.

De beperkingengebieden moeten bij een herziening van een bestemmingsplan in acht worden genomen.

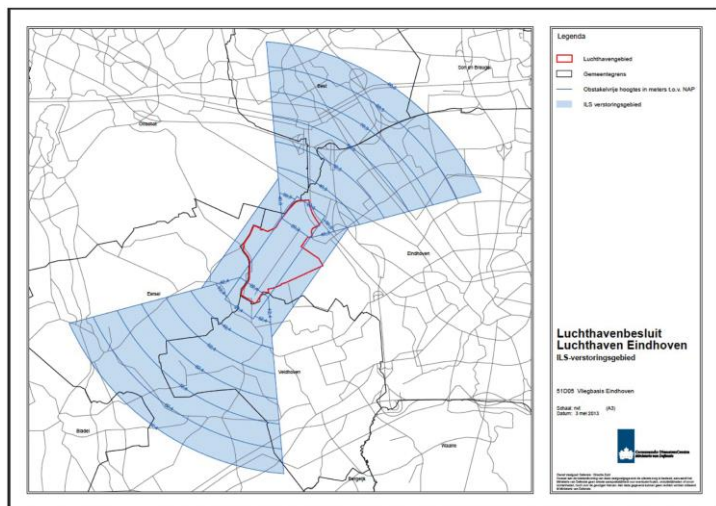


Figuur 4.6: Kaart geluidsruimte voor het militaire luchtverkeer

Het plangebied Esdoornstraat ligt buiten de 40 Ke en 35 Ke contouren van luchthaven Eindhoven.



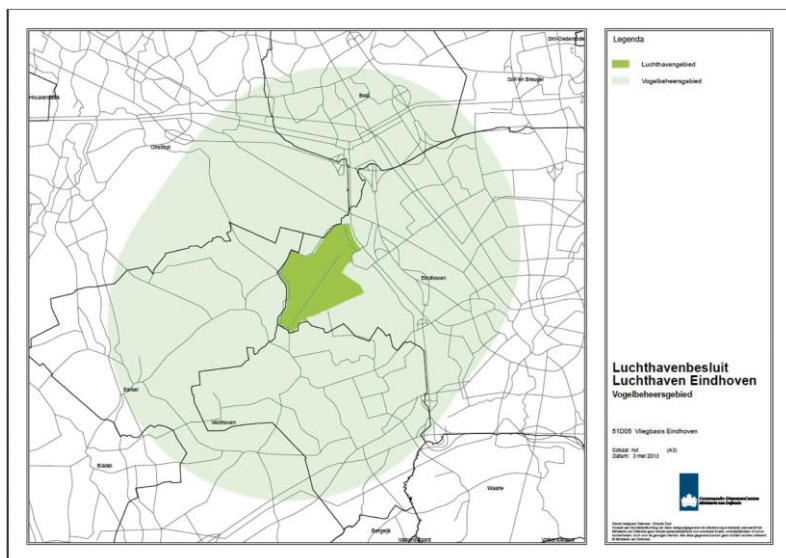
Figuur 4.7: Kaart obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS



Figuur 4.8: Kaart obstakelbeheergebied instrument landingssysteem

De funnel ten behoeve van het vliegverkeer dat gebruik maakt van vliegveld Eindhoven is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. Het plangebied ligt niet binnen de funnel van de luchthaven. Dit is dan verder ook niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

In de zone van de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Conform de ICAO-normen is rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter boven NAP is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte. De gebouwen binnen het plangebied zijn lager dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS.



Figuur 4.9: Kaart vogelbeheergebied

Burgergebruik

Voor het commercieel burgerluchtverkeer geldt de genoemde geluidsbelasting van 35 Kosteneenheden, waarvan de geografische ligging is aangewezen in figuur 4.7.



Figuur 4.10: Kaart geluidsruimte voor het commercieel burgerluchtverkeer

Conclusie

Het bestemmingsplan Esdoornhof vormt geen belemmering voor het vliegverkeer van vliegveld Eindhoven. De gebouwen binnen het plangebied zijn lager dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS.

4.9 Bodem

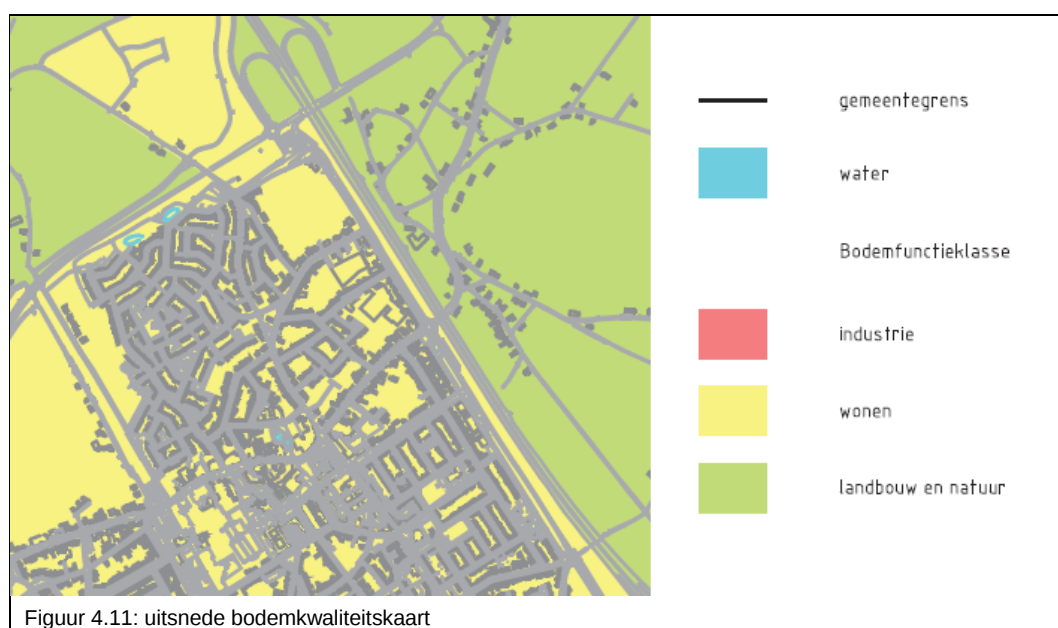
Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming en de Nota Bodembeheer van de gemeente Best. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Nota Bodembeheer

In de Nota Bodembeheer zijn de regels en voorwaarden voor grondverzet binnen de gemeente Best beschreven. Deze regels zijn in hoofdlijnen gebaseerd op de uitgangspunten van het generieke kader uit het Besluit bodemkwaliteit, doch op enkele details wordt afgeweken van het generieke kader. Daarnaast zijn in deze nota de gemeentelijke bodemonderzoeksprocedures bij omgevingsvergunningen voor bouwen, milieu en afwijken van bestemmingsplannen beschreven. Het doel van de nota

bodembeheer is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond op of in de bodem van het gemeentelijke grondgebied mag worden toegepast. Naast deze nota heeft de gemeente Best een bodemkwaliteitskaart (inclusief bodemfunctiekaart) opgesteld.

Voor een omgevingsvergunning bouwen moet minimaal een vooronderzoek conform NEN 5725 worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de gevallen waarvoor op basis van de bouwverordening al een vrijstelling geldt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek (klein bouwoppervlak < 25 m², geen verblijfsruimte, een bestaand bodemonderzoek niet ouder dan 5 jaar etc.). Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging, wat bevestigd wordt door een controle van de gemeente, mag hiermee worden volstaan en is geen volledig bodemonderzoek noodzakelijk.



Resultaten bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd voor het plangebied. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is het bedrijf Babydump gevestigd. Op verzoek van de opdrachtgever is alleen het onbebouwde terreingedeelte in het verkennend bodemonderzoek betrokken. Over de bodemkwaliteit ter plaatse van het bebouwde deel van het kadastrale perceel sectie H, nr. 4923 kan in voorliggend bodemonderzoek geen uitspraak worden gedaan. Ter plaatse van dit terreingedeelte zal na sloop van de aanwezige bebouwing een aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen gemeten.

¹⁰ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Esdoornstraat 22A te Best, 19 september 2016, projectnummer AM16037

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen plan-ontwikkeling.

4.10 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

Beleidskaders

Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water'

De doelen van het Waterschap De Dommel staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. 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.

Keur oppervlaktewateren

In de 'Keur 2015 Waterschap De Dommel' worden de regels, met de verboden en verplichtingen, ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater beschreven. De keur geldt voor het gehele grondgebied van het waterschap. In de keur wordt onder andere beschreven hoe en op welke wijze het onderhoud van watergangen geregeld wordt. Ook wordt beschreven voor welke werkzaamheden een vergunning nodig of, of kan worden volstaan met een melding. Beleidsregels ten behoeve van het beschermingsbeleid van keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden zijn eveneens in de keur terug te lezen. Deze beleidsregels zijn bedoeld om aan te geven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffing verlening.

Hydrologisch neutraal bouwen

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft, in principe, invloed op de hydrologische situatie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg mag hebben:

1. Er is geen (onvertraagde) toename van de waterafvoer op de rand van het plangebied.
2. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).
3. Er mag geen overlast optreden door extreme neerslag gebeurtenissen.

De voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen tegen wateroverlast gaan uit van het principe water vasthouden c.q. hergebruiken, water bergen en als laatste pas water afvoeren.

Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. In het GRP legt een gemeente haar beleidsuitgangspunten en keuzen voor de rioleringszorg vast. Naast de rioleringszorg behandelt een GRP ook de zorgplichten hemelwater en grondwater. Vandaar de termen Verbreed GRP en (stedelijk) waterbeheer (vGRP). Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het vGRP en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. Het vGRP is niet meer alleen een rioleringsplan maar beslaat inmiddels de totale waterketen. Daarom is de keuze gemaakt om in 2016 het waterplan te integreren in het te actualiseren vGRP. Door de integratie van het vGRP en het waterplan ontstaat een nieuwe planvorm: Een Water- en Rioleringsplan (vanaf nu: WRP). Op basis van het wettelijke kader en zijn onderstaande prestatie indicatoren voor het stedelijke waterbeheer in de gemeente Best gesteld:

1. Bescherming volksgezondheid;
2. Voorkomen van belasting van het milieu;
3. Voorkomen wateroverlast;
4. Voorkomen grondwateroverlast;
5. Zorg dragen voor voldoende buffering en afvoermogelijkheden.

Watersysteem

Bodem en grondwater

Op de geomorfologische kaart en de bodemkaart van Nederland is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in bebouwd gebied. Op basis van extrapolatie van aangrenzende eenheden ligt het plangebied waarschijnlijk binnen een golvende dekzandvlakte. Op basis van aangrenzende bodemeenheden en de verwachte ligging binnen de hogere golvende dekzandvlakte, worden binnen het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden in lemig fijn zand (zEZ23) verwacht. De enkeerdgronden worden gekenmerkt door een lage grondwaterstand (grondwatertrap VII). Bij grondwatertrap VII ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Uit het recent uitgevoerde bodemonderzoek [*vo Aeres Milieu AM16037 d.d. 19 september 2016*] blijkt dat onder de klinkerbestrating rondom de bebouwing een ophooglaag van matig fijn zand aanwezig is (dikte ca. 0,2 tot 0,7 meter). Dit pakket gaat over in een donkerbruin matig humeus zandpakket met een dikte van ca. 0,3 à 1,0 meter. Onder het humeuze pakket ligt een pakket zwak tot matig siltig zand met een dikte van ca. 0,2 tot 0,6 meter. In de diepte gaat dit pakket over in fijnere en meer silthoudende zand- en leemlagen. Tussen 2,2 m –mv en 4,2 m –mv is een pakket leem aangetroffen. Daaronder ligt een pakket matig siltig zand.

Uit de metingen tijdens het bodemonderzoek in september 2016 ter plaatse van peilbuis 1 is het grondwaterpeil op een diepte van circa 3,2 meter onder maaiveld aangetroffen (circa 12 meter + NAP). De stroming van het freatische grondwater is noordnoordoostelijk gericht. Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voor het plangebied en omgeving ca. 13,75 m +NAP (ca. 1,4 m-mv.), zie afbeelding 3. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt ca. 11,5 m +NAP (ca. 3,7 m-mv.). Dit is lager dan de verwachte grondwaterstand op basis van de bodemkaart maar komt overeen met de aangetroffen grondwaterstand tijdens het verkennend bodemonderzoek in juli 2016.

Uit het er plaatse van het plangebied uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM16037) blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater licht verontreinigd is met barium en naftaleen. De milieuhygiënische conditie van de bodem en het grondwater rondom de bebouwing vormt op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kern van Best. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van de A2 is het dichtst bijgelegen oppervlaktewater aanwezig. De planontwikkeling heeft derhalve geen rechtstreekse invloed op het oppervlaktewaterstelsel.

Hemelwater

In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard/bebouwd. In de omliggende straten is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het bestaande pand is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Op grond van gegevens uit het DINO-loket, literatuurgegevens en de boorprofielen wordt geconcludeerd dat de ondergrond (tot ca. 2,2 meter beneden maaiveld) naar verwachting geschikt is voor het infiltreren van neerslag. Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen aangelegde infiltratievoorzieningen.

Afvalwater

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig. Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gescheiden rioolstelsel onder de Esdoornstraat. Dit stelsel voert het afvalwater verder af naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Sint-Oedenrode. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DWA-riool binnen het plangebied. Dit nieuwe stelsel dient voldoende groot aangelegd te worden om de nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het bestaande gescheiden rioolstelsel in de Esdoornstraat en de Nieuwstraat.

Gemiddeld produceert een inwoner 120 liter vuilwater per dag. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = \text{ca. } 300 \text{ liter}$ per dag per woning/ appartement wordt "geproduceerd". Conform het planontwerp zullen er in totaal 64 woningen gerealiseerd worden. Dit komt overeen met $64 \times 0,3 = \text{ca. } 19,2 \text{ m}^3/\text{dag}$. Het toekomstige DWA-stelsel dient voldoende ruim gedimensioneerd te worden om het afvalwater af te kunnen voeren en geen overlast in het bestaande stelsel te creëren. De aansluitmogelijkheden en -hoeveelheden dienen in een vervolgstadium met de gemeente Best nader te worden uitgewerkt.

Waterberging

In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende toe- en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven. Voor het woonoppervlak is reeds een schetsontwerp opgesteld. Om eventuele wijzigingen mogelijk te houden, is uitgegaan van een verhardingspercentage van 75% van het uitgifbaar gebied. Van het gebied zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	19.000	19.000
Dakoppervlakte, totaal circa	$2.360 + 65 + 320$ $+ 8.190 + 1.250 = 12.185$	$75\% \times 11.200 = 8.400$
Verharde oppervlakte (ontsluitingsweg, erfverharding), circa	6.800	5.800
Onverharde oppervlakte, circa	15 (groen terras)	4.800
Totaal verhard oppervlak	19.000	14.200

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak door de ontwikkeling naar verwachting afneemt met circa 4.800 m². Hierbij is zo goed mogelijk rekening gehouden met toekomstige erfverhardingen. Bij de definitieve uitwerking dient de voorziening herberekend te worden op het toekomstige verharde oppervlak.

Door het bestaand verhard oppervlak af te koppelen en dit gescheiden aan te leveren, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Gezien de nieuwbouwplannen, de grootte van de ontwikkeling, de naar verwachte geschikte doorlatendheid van de bodem ter plaatse en de eisen die o.a. door het bevoegde gezag worden gesteld, dient binnen het plangebied een hemelwatervoorziening aangelegd te worden.

In principe dient bij de ontwikkeling uitgegaan te worden van een maximale waterberging van 60 mm. Het plangebied is naar verwachting reeds aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Door maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen, hergebruik, gezamenlijke compensatie voorzieningen) of specifieke gebiedskenmerken (zoals infiltratiecapaciteit, nauwkeuriger bepalen van de grondwaterstanden), kan de omvang van de compensatie worden beperkt. Voor het bijkomend verhard oppervlak dient een hemelwaterberging van maximaal 852 m³ aanwezig te zijn. Dit kan voorzien worden (ondergronds met bovengrondse overloop in een wadi).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Flora en Fauna

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna¹¹ uitgevoerd. Hierin is onderzocht wat de gevolgen van de voorgenomen ingrepen op de aanwezige natuurwaarden zijn. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de conclusie en aanbevelingen weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (huisspitsmuis, veldmuis, etc.) kunnen mogelijk van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen, de conifeerhaag en op de platte daken van het kantoorpand en de magazijnen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen, conifeerhaag en de bebouwing kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

¹¹ Quickscan flora en fauna woningbouw Esdoornstraat in Best, BRO 6 maart 2017

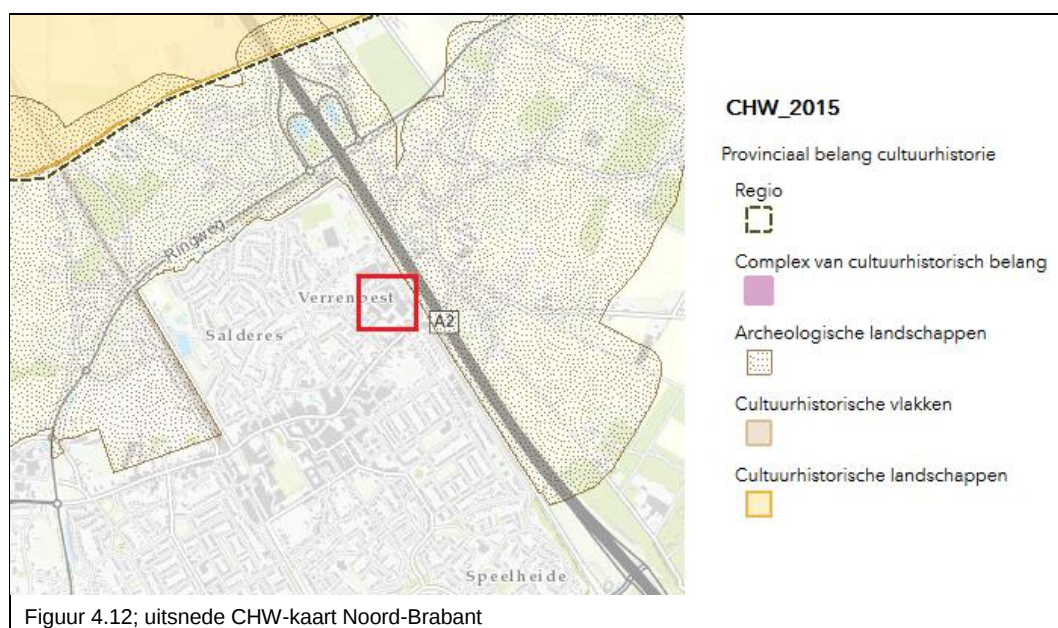
4.12 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangeduid (zie figuur 4.12).



Figuur 4.12; uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant

Het plangebied ligt nabij de cultuurhistorisch waardevolle structuur van Best, bestaande uit de straten Oirschotseweg, Hoofdstraat, Nieuwstraat en de Sint Oedenrodeseweg. Deze lijn wordt gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te worden en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. Eventuele nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen mogelijk, indien dit tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven.

De nieuwbouw vindt aan de achterzijde (westzijde) van de bebouwing aan de Nieuwstraat plaats en de woningen hebben ten hoogste een bouwhoogte van 11 meter. Tevens worden geen nieuwe ontsluitingen (in de vorm van nieuwe openingen in de bebouwingswand) op de Nieuwstraat gecreëerd. Wel wordt gebruik gemaakt van een bestaande steeg/opening in de straatwand. Het dorpse karakter aan het lint wordt niet aangetast met de nieuwe woningen aan de Esdoornstraat.

Archeologie

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en Archeologie' is het plangebied bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Voor deze gebieden geldt in principe een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm- maaiveld en een oppervlakte groter dan 2.500 m² of meer.

Bodemingrepen kunnen plaatsvinden over het totale plangebied, wat met ongeveer 19.000 m² groter is dan 2.500 m². Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door Aeres Milieu is een archeologisch veldonderzoek opgesteld¹². De belangrijkste resultaten van dat onderzoek worden in onderstaande alinea's besproken.

De bodem in het plangebied bestaat uit een grotendeels intacte bodem. De hoge archeologische verwachting zoals die uit het bureauonderzoek bleek blijft gehandhaafd. Ook de hoge verwachting voor het niet met boringen onderzochte bebouwde deel van het plangebied blijft gehandhaafd.

Archeologische resten kunnen voorkomen in de top van de natuurlijke bodem en de basis van het bouwlanddek. De top van de natuurlijke ondergrond is grotendeels intact, dat wil zeggen: de basis van de B-horizont is veelal nog aanwezig. Ook de basis van het bouwlanddek is veelal nog intact. De diepteligging van de eventuele archeologische resten varieert door het oorspronkelijk meer uitgesproken reliëf. Plaatselijk kunnen archeologische resten al vanaf 0,3 m – mv voorkomen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor alle archeologische perioden. Geadviseerd wordt om voortgaand aan de bodemingrepen vervolgonderzoek uit te voeren.

Een groot deel van het plangebied is nog bebouwd, het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek is daarom nog niet mogelijk. Om deze reden wordt een dubbelbestemming opgenomen die eventueel aanwezige archeologische waarden beschermt. In het kader van de omgevingsvergunning zal ten finale bekeken worden hoe met het aspect archeologie wordt omgegaan. Dit kan zijn in de vorm van proefsleuvenonderzoek, maar ook het bekijken van archeologiesparende bouwwijzen behoort tot de mogelijkheden. Voor de bestemmingsplanprocedure vormt het aspect archeologie geen belemmering.

¹² Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Esdoornstraat te Best, 19 september 2016, projectnummer AM16037

4.13 Kabels en Leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Babydump Best'.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied, het Aan- en bijgebouwenbeleid 2008 en de algemene systematiek van de gemeente Best voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voor dit gebied van toepassing zijnde welstandscriteria.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹³:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en wer-

¹³ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

ken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Hier is bepaald dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, vast dient te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen 2015' wordt gerealiseerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

5.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorziening en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het centrale groengebied in het plangebied.

Horeca

Een gedeelte van het perceel van Quatre Bras is in het plangebied opgenomen, omdat hier een geluidbeperkende voorziening (muur met overkapping) wordt gerealiseerd. Dit perceelsgedeelte heeft de bestemming 'Horeca' gekregen met de aanduiding 'opslag'. Binnen het perceelsgedeelte is echter uitsluitend opslag ten behoeve van het betreffende horecabedrijf toegestaan. Voor de geluidwerende voorziening zijn bouwregels opgenomen. Tevens is het mogelijk om gebouwen op te richten conform de vigerende bestemming, bijvoorbeeld een magazijn.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de hoofdontsluitingsstructuur van het gebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verkeer en de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn tevens regels opgenomen voor de bebouwing.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven (de laatste middels een afwijking) en de daarbij behorende voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc.. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden is een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding en in de bouwregels is enige flexibiliteit aangebracht om in de verkaveling (kavels onderling) enige speelruimte te houden. Voor de te realiseren woningen is geen bouwvlak opgenomen. De oriëntatie van het hoofdgebouw moet gericht zijn op de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn'. De voorgevels van woningen dienen in of maximaal 1 meter achter deze gevellijn gebouwd te worden. De overige bouwregels volgen uit de bouwregels. Voor een aantal woningen is een dove kap voorgeschreven. Het totaal aantal woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 64.

De ligging van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gerelateerd aan de feitelijke (denkbeeldig) doorgetrokken voorgevellijn. De maximale toegestane diepte van het hoofdgebouw is in de regels opgenomen en de maximaal toegestane hoogtes staan op de verbeelding weergegeven. Per bouwveld is aangeduid welke type woningen zijn toegestaan.

Voor een enkele locaties gelden specifieke regels die afwijken van de algemene bouwregels. Voor deze gebieden is een specifieke aanduiding opgenomen, waaraan in de regels de bijzonderheden of afwijkingen zijn opgenomen. Dit betreft:

- Sba-es: deze specifieke bouwaanduiding regelt dat aan de Esdoornstraat maximaal 3 woningen aaneen mogen worden gebouwd. Ook twee-aaneengebouwde woningen zijn hier toegestaan.
- Swg-wpe: binnen deze specifiek aangeduide delen binnen de bestemming 'Woongebied', is uitsluitend een gebruik als parkeerterrein en erf/verblijfsgebied met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan.
- Sba-vuu: binnen dit woonblok aan het Vuurdoornplein wordt aangesloten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de overige woningen rondom het plein. Aan de voorzijde wordt de goothoogte beperkt tot één bouwlaag (3,5 meter). Aan de achterzijde mag deze twee bouwlaagen hoog liggen (7 meter). Hier zijn twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Exploitatie

In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

Het plan 'Babydump Best' is financieel-economisch uitvoerbaar. Er is/wordt met de eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Esdoornhof' voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

Naam
Waterschap De Dommel
Rijkswaterstaat
Provincie Noord-Brabant
Veiligheidsregio <i>Brabant Zuidoost</i>

Waterschap De Dommel

Vanuit het Waterschap is aangegeven dat in het plan op een goede wijze met de waterhuishoudkundige belangen wordt omgegaan. Er is aandacht gevraagd voor de volgende zaken:

- Uitwerking van de compensatievoorziening
- Nadenken over mogelijkheden toepassen waterdoorlatende verharding
- Verwijzen naar Waterbeheerplan 2016 – 2020 'Waardevol Water'

In de waterparagraaf is aandacht besteed aan deze aspecten.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat geeft aan dat de 'vrijwaringszone – weg 2' in dit geval niet hoeft te worden opgenomen in het bestemmingsplan omdat het gaat om het vervangen van huidige bebouwing en tussen de geplande woningen en de A2 al bebouwing aanwezig is. Daarnaast is er geen reclame of verlichting gepland die verkeersafleidend kan zijn.

Provincie Noord-Brabant

De in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten geven de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Zie paragraaf 4.4.

6.2.3 Inspraak en omgevingsdialoog

De gemeente heeft ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Eenieder kan zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken (zie paragraaf 6.2.4). Tijdens de planvorming hebben diverse communicatiemomenten met de omgeving plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst en rondetafelgesprekken.

Informatiebijeenkomsten

Er heeft één informatiebijeenkomst plaatsgevonden op 11 oktober 2016 voor de bewoners Nieuwstraat, Esdoornstraat, Vuurdoornstraat, Bosseweg, Wingerdstraat. Op 22 december 2016 heeft terugkoppeling per brief plaatsgevonden aan bezoekers van de informatieavond met wijzigingen t.o.v. gepresenteerd plan.

Rondetafelgesprekken met direct aangrenzende grondeigenaren:

- Nieuwstraat 69a, Handboogvereniging De Bosjagers, 20-12-2016
- Nieuwstraat 69, Eetcafé FF, 06-12-2016
- Esdoornstraat 10, 22-11-2016
- Nieuwstraat 71, World Burger, 16-11-2016
- Vuurdoornstraat 18, 5-10-2016
- Esdoornstraat 11, 27-09-2016
- Vuurdoornstraat 16, 27-09-2016
- Esdoornstraat 25, 26-09-2016
- Esdoornstraat 21, 29-09-2016
- Orthodontist, Nieuwstraat 77, 21-09-2016
- Quatre Bras, Nieuwstraat 79, Nov. 2016- heden. Dit overleg heeft geleid tot een samenwerkings-overeenkomst tussen partijen.

6.2.4 Kennisgeving voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1 Bro is kennisgegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Esdoornhof'.

6.2.5 Tervisielegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 14 maart tot en met 25 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Gedurende deze periode zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, geanonimiseerd en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen. Deze is als bijlage bij het plan opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen aan de planregels aangebracht. De wijzigingen zijn aan het slot van de Nota van zienswijzen overzichtelijk weergegeven.

6.2.6 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is op 11 september 2018 met inachtneming van de in de Nota van zienswijzen beschreven wijzigingen vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

