

Aanmeldingsnotitie

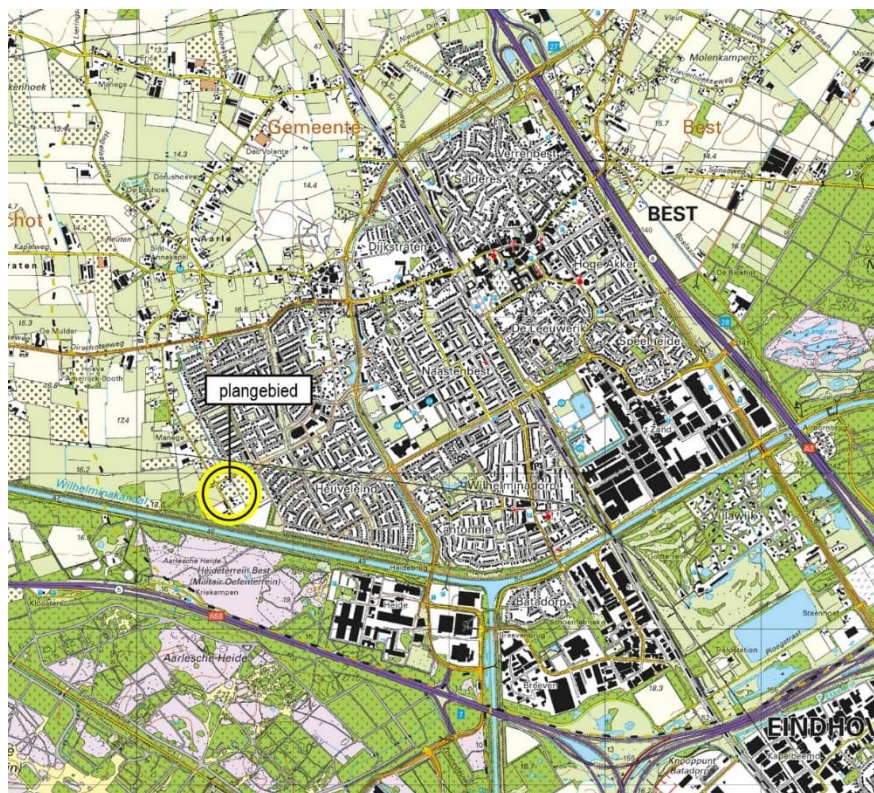
Betreft	Vormvrije m.e.r.-beoordeling Heuveleindseweg E.O., Best
Ons Kenmerk	20221120-RVR004-MER 2.0
Datum	21 november 2023
Opsteller	M. Evers
Verificatie	D. Gijsbers
Validatie	R. van Hest

Vormvrije m.e.r.-beoordeling Heuveleindseweg E.O., Best

Inleiding

Op de locatie aan en nabij de Heuveleindseweg ten zuidwesten van Best (zie afbeelding 1) heeft de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte overeenstemming bereikt met de gemeente Best over de ontwikkeling van 9 vrijstaande bouw kavels, waarvan 4 conform het Ruimte voor Ruimte-principe, en 15 seniorenwoningen, ten behoeve van een CPO-project. Daarnaast heeft de gemeente Best met het volkstuinencomplex overeenstemming bereikt over de uitbreiding van dit complex met circa 25 volkstuinen. Tot slot worden de twee bestaande bedrijfswoningen behorende bij de voormalige nertsenhouderij omgevormd tot burgerwoningen. Ter plaatse van deze locaties is thans sprake van een kwekerij en een voormalige nertsenhouderij (intensieve veehouderij). De totale oppervlakte van het plan bedraagt 90.900 m².

Het initiatief, waarvan het voorlopig ontwerp is weergegeven in afbeelding 2, kan niet worden gerealiseerd binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006" en ook niet binnen het nieuwe "Buitengebied Best 2021" (dat in september 2022 is vastgesteld, maar nog niet in werking is getreden). Ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is reguliere woningbouw namelijk uitgesloten. Daarnaast is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' de uitbating van volkstuinen niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch te verankeren, wordt een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie voorbereid. Bij de besluitvorming hierover dient tevens rekening te worden gehouden met het Besluit milieueffectrapportage.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied



Afbeelding 2: Beoogde indeling plangebied

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor in bepaalde gevallen een m.e.r.- respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (Activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: het initiatief betreft de realisatie van 24 woningen (plus het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen, het uitbreiden van een volkstuincomplex met circa 25 volkstuinen en landschappelijke inrichting) in een gebied met een oppervlakte van 90.900 m².

Dit betekent dus dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Ook bij kleinere projecten moet het bevoegd gezag namelijk beoordelen of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en er (ondanks het niet overschrijden van de drempelwaarden toch aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling stelt de initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldingsnotitie op. Deze aanmeldingsnotitie is in principe vormvrij, mits wordt voldaan aan de criteria uit Bijlage III van de 'Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit betekent dat moet worden ingegaan op:

- 1) Kenmerken van het project. Hierbij dient in het bijzonder in overweging worden genomen de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van zware ongevallen en/of rampen waaronder rampen door klimaatverandering en ten slotte risico's voor de menselijke gezondheid.
- 2) De plaats van de projecten. Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waar op de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
 - a. Het bestaande grondgebruik;
 - b. De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit van het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
 - c. Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd (bijvoorbeeld vogel- en habitatrichtlijngebieden), gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
- 3) Kenmerken van het potentiële effect. Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria uit punt 1) en 2) in het bijzonder in overweging worden genomen: de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden), de aard van het effect, het grensoverschrijdend karakter van het effect, de intensiteit en complexiteit van het effect, de waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect, de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en ten slotte de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Op basis van bovenstaande vormvereisten, zijn in de onderstaande tabel de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Op grond van deze uitkomsten wordt aan het bevoegd gezag voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

Tabel 1: Kenmerken van het plan vestiging Heuveleindseweg e.o., te Best

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	Activiteit D11.2 uit het Besluit m.e.r. stelt dat 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' m.e.r.-beoordelingsplichtig is in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het plangebied waarbinnen de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteit wordt uitgevoerd heeft een totale oppervlakte van 90.900 m². In dit gebied is voorzien in de realisering van 24 wooneenheden in een agrarisch gebied aan de rand van de kern Best. Daarnaast worden twee agrarische bedrijfswoningen omgezet naar reguliere burgerwoningen en is sprake van het uitbreiden van een volkstuincomplex met circa 25 volkstuinen en landschappelijke inrichting. De gezamenlijke omvang van deze activiteiten is daarmee substantieel lager dan de eerder genoemde indicatieve drempelwaarde voor activiteit D11.2 (100 ha en 2.000 woningen) uit het Besluit m.e.r.
Cumulatie met andere projecten	In de gemeente Best zijn 3 andere grootschalige woningbouwplannen bekend; Dijkstraten, Steegsche Velden-Noord en Aarlesche Erven¹. Gezien de afstand (minimaal 2 km) van deze ontwikkelingen tot het plangebied, en de scheiding door de spoorlijn (alleen voor het plan Steegsche Velden-Noord), wordt geen cumulatie van milieueffecten verwacht. Er zijn verder geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee, er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten. De woningen zullen allen aardgasvrij worden gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemer(s) worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is enkel sprake van de productie van huishoudelijk afval zoals GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Hiervoor worden eigen afvalcontainers bij de woningen geplaatst die door/namens de gemeente worden geleegd. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Verontreiniging en hinder	Bodem: Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige nertsenhoudery inzichtelijk te maken heeft Ockhuizen uit Best in 1997 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er aanleiding is te veronderstellen dat zowel de bovengrond als het grondwater op de onderzoekslocatie van een zodanige kwaliteit zijn, dat er sprake is van een risico voor de volksgezondheid en het milieu. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Ockhuizen uit Best een nader onderzoek grondwaterkwaliteit uitgevoerd. Uit de analyseresultaten van de genomen grondwatermonsters het gehalte aan zink de interventiewaarde

¹ <https://www.gemeentebest.nl/nieuwbouw>

	overschrijdt en dat het zeer aannemelijk is dat de verontreiniging van buiten de locatie afkomstig is. Aangenomen wordt, dat het verontreinigde grondwater vanuit noordwesten komt. Conform gesloten overeenkomst met de voormalige nertsenhoudenrij is de nertsenhouder verantwoordelijk voor de sanering van de bestaande gebouwen op deze locatie. De opstallen van de nertsenhouderij zijn eind 2021 gesloopt. In maart en juli/augustus 2022 zijn de eerste 2 fases van het bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze resultaten bleek dat een 3^e fase van het bodemonderzoek noodzakelijk was. Dit is in november 2023 uitgevoerd door middel van een verkennend (water) bodemonderzoek (inclusief verkennend en nader asbestonderzoek) ter plaatse van de nertsenhouderij. Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van nertsenhouderij sprake is van ernstige bodemverontreiniging door asbest en licht verhoogde gehalte van zware metalen. en. Omdat er sprake is van een verontreiniging met asbest wordt geadviseerd om een BUS-procedure (categorie: immobiel) uit te voeren. Bij deze saneringsprocedure dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten; • milieukundige begeleiding tijdens de uitvoering is noodzakelijk; • voorafgaand aan sanering moeten beheersmaatregelen worden getroffen om blootstelling aan asbestvezels te voorkomen • Bij de BUS-procedure dient gewerkt te worden volgens de veiligheidsklasse Zwart niet-vluchtig, zoals omschreven in de CROW 400. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een veiligheidsplan (V&G-plan) te worden opgesteld en goedgekeurd door een hogere veiligheidskundige. • De ontgraven grond die vrijkomt bij de BUS-procedure dient naar een erkende verwerker afgevoerd te worden. Los van het bovenstaande wordt aanbevolen het maaiveld te ontdoen van asbestverdachte materialen door middel van handpicking. Wanneer de sterk verontreinigde bodem ter plaatse van het plangebied is gesaneerd dient op de nieuwe woonkavels het certificaat 'wonen met tuin' te worden afgegeven. De zone achter de woningen is voorzien van een lagere klassen. Gezien het feit dat deze gronden agrarisch blijven, geeft dit milieukundig geen nadelige effecten voor het plan. Per saldo is dus sprake van een verbetering van de bodemkwaliteit in dit deel van het plangebied. Om de huidige bodemkwaliteit aan de overzijde van de Heuveleindseweg in het oostelijk deel van het plangebied ter plaatse van de voormalige boomkwekerij inzichtelijk te maken heeft Aeres Milieu uit Roermond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met Som polychloorbifenylen (som PCB), minerale olie en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK). In de ondergrond is (plaatselijk) kwik gemeten in een gehalte licht verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is (plaatselijk) licht verhoogd met barium, nikkel, cadmium, zink, kobalt en xylenen. De resultaten van dit bodemonderzoek gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw); In het kader van dit onderzoek geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) is verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. <i>Conclusie:</i> Het voorgenomen gebruik als woonlocatie en volkstuinten vormen geen risico tot het ontstaan van nieuwe verontreinigingen. Bestaande verontreinigingen onder andere ter plaatse van de nertsenhouderij worden voorafgaand aan de bouwfase
--	---

door de bestaande eigenaar gesaneerd, waardoor per saldo de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse verbetert. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect bodem geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Water:

Door Kragten is een watertoets opgesteld waarin de bestaande en nieuwe situatie met betrekking tot het vuil- en regenwater is opgenomen:

- Door de ontwikkeling er in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 6.800 m². In het zuidwestelijk deel van het plangebied (ter plaatse van de nertsenhoudrij) is er een afname van verhard oppervlak van circa (12.100 – 2.080 =) 10.020 m². Volgens het beleid van Waterschap De Dommel moet er dus in het noordoostelijk gedeelte wel waterberging aangelegd worden, maar in het zuidwestelijk gedeelte hoeft dat niet. Mocht de opdrachtgever het gebied duurzaam willen inrichten, dan kan deze alsnog ervoor kiezen om ook in deelgebied 2 waterberging aan te leggen voor het toekomstig verhard oppervlak.
- Uitgaande van een bergingseis van 60 mm, dient in het noordoostelijk deel van het plangebied circa 410 m³ aan waterberging aangebracht te worden. Dit kan verdeeld worden over circa 135 m³ bij de 5 kavels en 275 m³ in het overige deel van het noordoostelijk deel van het plangebied. In het zuidwestelijk deel van het plangebied komt er in de toekomstige situatie 2.080 m² aan verhard oppervlak te liggen. Wanneer hier 60 mm geborgen wordt, dient er circa 125 m³ aan waterberging aangebracht te worden.
- Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn zelfs robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld. In het volledige plangebied is er voldoende ruimte voor oppervlakkige waterberging zoals een wadi in de hobbyweide en/of landschapsparken. Dit type berging is daarom aanbevolen.
- De bergingsopgave van het noordoostelijk deel van het plangebied kan worden behaald door op het terrein van elk vrijstaand huis een oppervlak van circa 90 m² te verlagen met gemiddeld circa 0,3 m. Hierdoor kan er circa (90 * 0,3 * 5 =) 135 m³ water worden geborgen. Het overige deel van de waterbergingsopgave kan gerealiseerd worden door een oppervlak van circa 920 m² te verlagen met gemiddeld 0,3 m. Hier kan namelijk (920 * 0,3 =) 276 m³ water in geborgen worden. Dit kan gerealiseerd worden naast de uitbreiding van de volkstuinjes. In het ontwerp is hier al ruimte voor een maaiveldverlaging opgenomen. Het oppervlak van deze verlaging is circa 960 m², waardoor het genoeg vrijheid biedt om het natuurvriendelijk in te richten en ook de bergingsopgave te realiseren.
- De (eventuele extra) bergingsopgave van het zuidwestelijk deel van het plangebied kan ingevuld worden door op het terrein van elk vrijstaand huis een oppervlak van circa 105 m² te verlagen met gemiddeld circa 0,3 m. Hiermee wordt er circa (105 * 0,3 * 4 =) 126 m³ water geborgen.
- Rekening houdend met taluds (1:3) het diepste deel van elke waterberging dan ongeveer uit komt op 0,5 m. Dit is net boven de GHG (0,6 m onder maaiveld), waardoor het grondwater geen invloed heeft op de waterberging.

Het totaal te bergen water (410 + 125 = 535 m³), zal in de planregels juridisch worden vastgelegd. Met het bovenstaande wordt voldoende water in het plan geborgen. Gezien de aard van het toekomstig gebruik in het plangebied is er geen risico op het ontstaan van verontreinigingen van grond- of oppervlaktewater.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten ten aanzien van het aspect water niet leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

	Verkeer en parkeren: Om de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld te brengen, is een verkeerstoets uitgevoerd. De totale ontwikkeling (24 woningen + circa 25 volkstuinen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 233 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. De vier vrijstaande woningen ter plaatse van de nertsenhoudrij ontsluiten via de Heuveleindseweg. Vanwege de profielen, functies, verkeersintensiteiten en verbindingen van de omliggende wegen is de Vliegheuvel de beste optie gevonden om het oostelijk deel van het plangebied op te ontsluiten. Hiervoor zal het profiel verbreed worden en de bebouwde komgrens opschuiven. Vanaf de Vliegheuvel loopt één ontsluitingsweg richting de vijf vrijstaande woningen en het CPO-project. De Wensheuvel en naastliggende sloot zullen hierbij overgestoken worden. Speciale aandacht wordt besteed aan de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de fietsroute Wensheuvel. Het fietspad aan de oostzijde van het plan krijgt een verkeersveilig oversteekpunt waarbij het langzaam verkeer van het fietspad voorrang geniet. Fietsers vanuit het plan gebied gaan over de primaire ontsluiting naar het fietspad ten oosten van het plangebied en sluiten daarna aan op de Vliegheuvel. Vanuit de ambitie om het landschap te beleven, wordt het parkeren grotendeels uit het straatbeeld gehaald. Er is voor het CPO-project dan ook één parkeercoffer voorstelbaar in de zuidwestelijke kant van het perceel. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op privé-terrein. Op basis van de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid (1,7 parkeerplaatsen per tussen-hoekwoning en 1,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning) is voor onderhavig plan 41 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de 25 extra volkstuinen dienen op basis van de parkeernormen 4 parkeerplaatsen (1,3 parkeerplaatsen per 10 tuinen) te worden aangelegd. Het plan voorziet in tenminste 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en een parkeercoffer met 26 parkeerplaatsen. De exacte locatie van de vier noodzakelijke parkeerplaatsen voor de volkstuinen wordt op een later tijdstip door de gemeente bepaald. Maar dit deel van het plangebied is groot genoeg om hierin te voorzien. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Flora en fauna: <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen voor stikstofdepositie van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen. Het onderzoeksgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In de natuurtoets is geconcludeerd dat door de realisering van de voorgenomen activiteiten, de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige
--	--

staat van omliggende NNB- en EVZ-gebieden niet worden aangetast. De aanleg van het landschapspark versterkt het bosgebied. Van externe werking is geen sprake. Vervolgstappen in het kader van het NNB zijn daarom ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is in april 2022 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten uit dit verkennend flora- en faunaonderzoek, blijkt dat met de voorliggende werkzaamheden negatieve effecten veroorzaakt kunnen worden op een aantal beschermde diersoorten en beschermde gebieden. Door rekening te houden met de volgende maatregelen kunnen overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden voorkomen;

- Omgevingsscansoorten en algemeen voorkomende broedvogels - rekening houden met het broedseizoen (half maart tot half juli).
- Vleermuizen - rekening houden met verlichting in de toekomstige situatie.
- Algemeen voorkomende amfibieën-, zoogdieren, enz. - Rekening houden met de zorgplicht artikel 1.11).

Op de locatie waar de nieuwe ontsluitingsweg komt te liggen is een tevensene bomenschouw uitgevoerd (één boom wordt hiervoor gekapt). De volgende conclusies worden genomen op basis van deze bomenschouw;

- Er zijn geen zichtbare nesten aangetroffen voor (broed)vogels.
Omgevingsscansoorten en algemeen voorkomende broedvogels - rekening houden met het broedseizoen (half maart tot half juli). Wel hangt er een mezenkast aan de meest zuidelijke boom. Met de bomenkap dient ter alles tijden rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De werkzaamheden (bomenkap en verplaatsen nestkastje) dienen buiten het broedseizoen (augustus t/m februari) worden uitgevoerd. Wanneer het niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, dan moet voor de bomen en het nestkastje een broedvogelcontrole worden uitgevoerd.
- In de bomen zijn geen holtes, spleten en/of loszittend schors aanwezig, waardoor vaste rust en verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden uitgesloten. In de meest zuidelijke boom hangt een mezenkastje met een metalen rand. Doordat het nestkastje is voorzien van een metalen rand, en de bovenzijde van het nestkastje geen weggroepmogelijkheden zijn, is het eveneens ongeschikt voor vleermuizen. Als men voornemens is om de bomen te kappen, ontstaat er een gat van circa 1,5 meter, waardoor geen effecten optreden op een mogelijke vliegroute. Wel dient er rekening worden gehouden met de aanleg van verlichting.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Aan de wensheuvel dient 1 boom te worden gekapt, maar het boomgat zal van tijdelijke aard zijn waardoor geen aantasting is van de boomstructuur langs het fietspad aan de Wensheuvel.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect flora en fauna geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De nieuwe te realiseren woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. de randen van het plangebied bestaan in de huidige situatie al voor een groot deel uit bomen en houtsingels die de perceelsgrenzen aanduiden. Deze veelal volwassen bomen blijven behouden en zorgen voor een groen decor

	waarbinnen de nieuwe ontwikkeling een plek krijgt. Daar waar deze ontbreekt, wordt een structuur toegevoegd, zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat aan de randen van het plangebied een open karakter behoudt en de zichtlijnen in stand blijven. Deze aspecten leveren een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Op deze manier wordt een open landschap gegarandeerd. Met de sloop van de overtollige stallen/schuren wordt tevens bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. De bomen aan weerszijden van het fietspad wensheuvel maken deel uit van de groene hoofdstructuur. In het kader van e planontwikkeling dient zoals gezegd één boom gekapt te worden om de ontsluitingsweg naar het plangebied te kunnen realiseren. Het boomgat dat hierdoor ontstaat zal tijdelijk van aard zijn, waardoor geen sprake is van een permanente aantasting van de boomstructuur. Binnen het plangebied zijn geen andere cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig. Voor het plangebied is in augustus 2022 een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Op basis hiervan is gesteld dat het plangebied nog deels intact is. Voor het andere deel kan echter niet vastgesteld worden in hoeverre de bodem verstoord is. Omdat de top van het verwachte archeologisch niveau veelal ook de top van de draagkrachtige laag is die afgegraven wordt ten behoeve van de aanleg van een fundering, is de kans aanwezig dat bij de voorgenomen herontwikkeling mogelijk aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Op basis hiervan is voor het deel van het plangebied dat volgens de beleidsadvieskaart van de gemeente Best binnen beleidscategorie 5 valt, vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Best). Dit vervolgonderzoek is nog niet uitgevoerd. Daarom blijft de dubbelbestemming 'waarde archeologie 5' tot nader orde gehandhaafd. Hiermee zijn de archeologische belangen voldoende beschermd. Op grond van het voorgaande kan samenvattend worden geconcludeerd dat vanuit het aspect landschap, cultuurhistorie en archeologie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Bedrijven en milieuzonering: In de directe omgeving van het plan (minimaal 200 meter) zijn geen bedrijven met een bijbehorende milieucategorie en bijbehorende richtafstand aanwezig. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling van de omgeving op het plangebied. Geluid: Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Heuveleindseweg en de Heikantweg. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd. <i>Wet geluidhinder</i> - Ten gevolge van Heuveleindseweg voldoet de berekende geluidbelasting ter plaatse van het plangebied aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. <i>Goede ruimtelijke ordening – omliggende verkeer op het plan</i> - De geluidbelasting ten gevolge van de Sierheuvel en de Vliegheuvel (richting Wildheuvel) voldoen aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening - In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve ongecorrigeerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (inclusief 30
--	---

	km/uur-wegen en verkeersgeneratie). Ter plaatse van het gehele plan gebied draagt de maximale ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting niet meer dan 47 dB geconcludeerd kan worden dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. <i>Goede ruimtelijke ordening - geluidbelasting omliggende woningen</i> • In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de toenemende verkeersintensiteiten op de Vliegheuvel (richting Wildheuvel en Turfheuvel) de geluidbelasting op de omliggende woningen berekend. • Ten gevolge van het extra verkeer op de Vliegheuvel bedraagt de geluidbelasting op de omliggende woningen maximaal 48 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wvgh). De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de omliggende woningen nog steeds gerespecteerd, waardoor een goed akoestisch woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect geluid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Luchtkwaliteit: Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Uit de monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld blijkt dat ter plaatse van het meest relevante meetpunt '27519; Ringweg, Best' geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde voor de jaargemiddeldes van NO₂, PM₁₀, PM_{2.5}. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Geurhinder veehouderijen: Het plan omvat nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is aan de orde. Om het aspect 'Geurhinder veehouderijen' inzichtelijk te maken heeft Kragten een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Agrarisch geuronderzoek"; Kragten concludeert dat: • de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de milieurechten en planologische geurruimte van de veehouderij aan de Heuveleindseweg 6A; • géén enkele (intensieve) veehouderijen binnen 500 meter van het plangebied is gelegen. Intensieve veehouderijen op grotere afstand dan 500 meter zijn ter plaatse van het plangebied opgenomen in de cumulatieve geurbelasting van omliggende veehouderijen tezamen. Het individueel beschouwen van een veehouderij op meer dan 500 meter is dan ook in de regel in relevant; • de berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het grootste deel van het plangebied 0 tot 3 OUE/m³ bedraagt. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.
--	---

	Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect geurhinder veehouderijen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Externe veiligheid: <i>Transport over de weg</i> Gebleken is dat het plangebied enkel binnen het invloedsgebied (toxische gassen) van de A58 ligt, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) meegenomen dient te worden in een 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, spoorweg of dat binnenwater, 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, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. <i>Buisleidingen</i> Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee hogedrukaardgasleidingen. De hoogte van het groepsrisico dient middels een CAROLA-berekening vastgesteld te worden. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) dienen meegenomen te worden in een verantwoordingsrapportage. Naar aanleiding van bovenstaande inventarisatie is een verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld (inclusief Carola berekening). Hierin wordt onder andere ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze punten dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Best mee te wegen in haar besluitvorming Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het Externe veiligheid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Volksgezondheid: Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangevoerd moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen en geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen aanwezig. Het perceel ten noorden van het plangebied is thans in gebruik voor boomteelt, maar dit perceel wordt in het kader van de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de gemeente, waarbij de agrarische doeleinde wordt beëindigd. Er zijn geen andere oom of fruitteeltbedrijven gevestigd in de omgeving. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect volksgezondheid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht.
Risico voor ongevallen	Het risico op ongevallen is zeer beperkt. Nieuwe wegen in het plangebied worden ingericht conform de principes van duurzaam veilig en waarbij een goede afwikkeling plaatsvindt op het bestaande wegennet.

	Speciale aandacht wordt besteed aan de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de fietsroute Wensheuvel. Het fietspad aan de oostzijde van het plan krijgt een verkeersveilig oversteekpunt waarbij het langzaam verkeer van het fietspad voorrang geniet. Fietsers vanuit het plan gebied gaan over de primaire ontsluiting naar het fietspad ten oosten van het plangebied en sluiten daarna aan op de Vliegheuvel. De aanwezigheid van kabels en leidingen is bekend en hier zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee gehouden worden. Vanuit het aspect risico op ongevallen zijn op grond van het bovenstaande geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.
--	--

Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Het bestaande grondgebruik bestaat uit een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' was in het verleden nertsenhouderij gesitueerd, maar deze opstallen zijn inmiddels gesaneerd. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' ligt op dit moment een braakliggende terrein en is in gebruik als agrarisch land.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Energietransitie Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie: • de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd; • de oriëntatie van de woningen is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen); • er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie; • de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd; Klimaatbestendig Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in: [initiatiefnemer aanvullen] • water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie); • waterberging op eigen terrein; • zo min mogelijk verharding / halfverharding; • aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren; • groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress; • goede langzaam verkeersnetwerken;

Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Niet van toepassing. Het plangebied is niet gelegen nabij wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken. Het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied is gelegen op circa 8 km afstand. Gezien aard en omvang van de risico's (zie boven) worden geen specifieke effecten verwacht. Er is geen sprake van gebieden waar milieunormen worden overschreden of sprake van een hoge bevolkingsdichtheid. Landschappelijke structuren zijn gerespecteerd en worden versterkt, cultuurhistorische waarden zijn niet aanwezig en bescherming van archeologische waarden is voldoende geborgd.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing
Conclusie	Gelet op het voorgaande is de initiatiefnemer van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de realisering van de voorgenomen activiteiten (de realisering van 24 wooneenheden in een agrarisch gebied aan de rand van de kern Best, het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen het uitbreiden van een volkstuincomplex met circa 25 volkstuinen en landschappelijke inrichting). in voldoende mate in beeld zijn gebracht en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben. Op grond hiervan verzoekt de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.