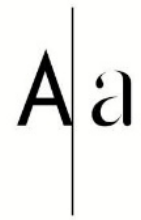




BA



Bestemmingsplan Hoek Prins Bernhardlaan - Kruisparkweg

Toelichting

Gemeente Best

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hoek Prins Bernhardlaan - Kruisparkweg
Auteur(s):	Roel Mennen & Fré Hamans
Gemeente:	Best
Projectnaam:	BP Hoek Prins Bernhardlaan - Kruisparkweg
Projectnummer:	20043
Datum:	15 maart 2021
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

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

Vooruit denken en vooruit zien.

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

Accent adviseurs, **voor** goed

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie en planvoornemen	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Planvoornemen	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Verantwoording	20
4.1	Milieuaspecten	20
4.2	Externe veiligheid	24
4.3	Verkeer en parkeren	27
4.4	Archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden	28
4.5	Natuur	29
4.6	Waterparagraaf	30
4.7	Conventionele explosieven	34
4.8	Aanwezige leidingen	34
4.9	Duurzaamheid	34
5	Wijze van bestemmen	36
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Beleidsregel welstandscriteria
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Besluit hogere grenswaarde
- Bijlage 5: Rapportage externe veiligheid
- Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om vier (senioren)woningen te realiseren ter plaatse van de hoek Kruisparkweg/Prins Bernhardlaan. Op 25 juni 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Best via een principebesluit bevestigd om in principe medewerking te willen verlenen aan dit planvoornemen. Om de ontwikkeling in planologisch-juridische zin mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plan is voorzien op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummers 6560. De locatie bevindt zich nabij het centrum en het treinstation van Best in de buurt Naastenbest. In figuur 1 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.



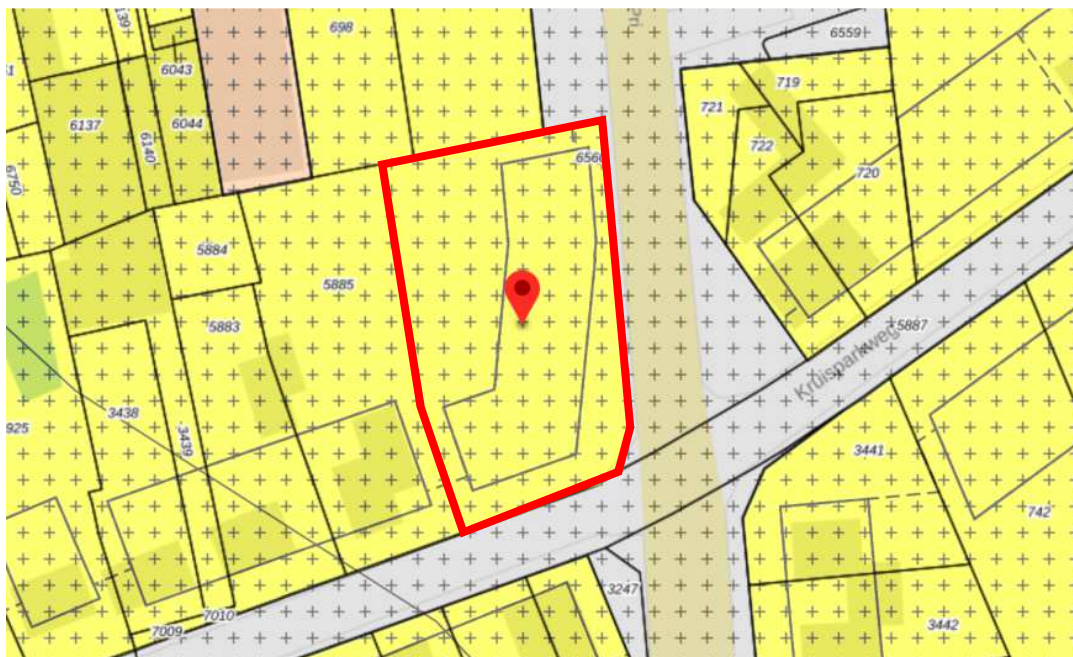
Figuur 1: begrenzing plangebied (bron: cyclomedia)

1.3 Bij het plan behorende stukken

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In voorliggende toelichting worden onder meer de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', vastgesteld op 19 maart 2012 (zie figuur 2). Aan de betreffende locatie zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Binnen deze woonbestemming is deels een bouwvlak van toepassing. Ingevolge de bouwregels zijn hier maximaal twee vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen toegestaan. Deze met het beoogde plan strijdige bepaling heeft de aanleiding gevormd om voorliggend bestemmingsplan - dat voorziet in de realisatie van 4 woningen - op te stellen.



Figuur 2: plangebied i.r.t. vigerend bestemmingsplan "Naastenbest en Dijkstraten-Zuid" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk 2 een nadere beschrijving van de bestaande situatie en het planvoornemen gepresenteerd. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het relevante beleid uiteengezet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 vindt een verantwoording ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten plaats, terwijl in hoofdstuk 5 de wijze van bestemmen toegelicht wordt. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Bestaande situatie en planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied ingericht als openbaar toegankelijk grasveld binnen een woonwijk. Het betreft een inbreidingslocatie nabij het centrum van Best. In figuur 3 is een aanzicht vanuit de hoek Kruisparkweg/Prins Bernhardlaan weergegeven.



Figuur 3: aanzicht plangebied vanuit hoek Kruisparkweg/Prins Bernhardlaan (bron: www.cyclomedia.nl)

Het plangebied heeft in het verleden gefungeerd als woonperceel. In 2008 is gestart met de sloop van de destijds aanwezige opstallen. In figuur 4 is een satellietfoto van de toenmalige bebouwing zichtbaar. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is nadien eveneens woningbouw beoogd op onderhavige locatie. De bebouwing zou echter – in tegenstelling tot voorliggend plan – meer naar de wegzijde van de Prins Bernhardlaan geprojecteerd dienen te worden, waardoor de openbare groenstrook zou komen te vervallen. Bij voorliggend plan wordt de groenstrook vanuit de noordzijde inclusief bomen in stand gehouden, waarmee een meer passende stedenbouwkundige inpassing gerealiseerd wordt op een plek die voorheen dus reeds onderdeel uitmaakte van het bebouwingsweefsel.



Figuur 4: satellietfoto plangebied anno 2008 (bron: www.cyclomedia.nl)

2.2 Planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 4 (senioren)woningen. Het hieraan ten grondslag liggende bouwplan is middels enkele impressies weergegeven in de figuren 4, 5 en 6. De woningen bevinden zich in het koopsegment, zijn georiënteerd op de Prins Bernhardlaan en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Zo bestaat onder meer de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer te realiseren.



Figuur 4: aanzicht woningen vanuit de Prins Bernhardlaan (bron: Toine van Baalen architect)



Figuur 5: aanzicht woningen vanuit de Kruisparkweg (bron: Toine van Baalen architect)



Figuur 6: vogelvluichtperspectief vanuit noordwestelijke richting (bron: Toine van Baalen architect)

Stedenbouwkundige en architectonische inpassing

De woningen zijn gelegen in de wijk Naastenbest. Dit is een wijk van grondgebonden woningen met een diversiteit aan verschijningsvormen. In de directe omgeving zijn er met name vrijstaande woningen te vinden met diepe percelen.

Naastenbest is van oorsprong één van de buurtschappen van Best. Enkele linten door het gebied zijn van historisch belang. Dat is het geval bij de Kruisparkweg, waar het plan eveneens aan gelegen is. Voor de invulling van het plan is gezocht naar levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen waar veel behoefte aan is in het licht van de vergrijzing van de bevolking en het geven van mogelijkheden voor bewoners om binnen de wijk een volgende stap te maken in de wooncarrière. De woningen zijn gericht naar de Prins Bernhardlaan. Echter op de hoek met het historisch lint van de Kruisparkweg is de woning eveneens hiernaartoe gericht. In de wegcategorie is de Prins Bernhardlaan belangrijker, maar voor de historische betekenis is dit juist het geval voor de Kruisparkweg. Ook bij de Kruisparkweg is er daarom sprake van een voortuinsituatie. Overigens eveneens van belang voor het overzicht van verkeersgebruikers.

De wijk wordt door diverse groene linten met plantsoenen doorsneden. De Prins Bernhardlaan is een van deze groene linten. Bij de ontwikkeling van het perceel is het zaak om de bestaande groenstrook met bomen aan de Prins Bernhardlaan te behouden en zo minimaal mogelijk te doorsnijden met inritten. Om deze reden zijn de inritten aan elkaar gekoppeld.

De woningen worden gerepeteerd en kennen dezelfde rooilijn parallel aan de Prins Bernhardlaan. Dit geeft een versterking van het straatbeeld en enige rust aan de straat. Nodig, omdat richting de Oirschotseweg de diversiteit groot is en er eveneens veel zijkanten aan de Bernhardlaan gesitueerd zijn. In zekere zin spiegelt het plan zich aan de drie woningen schuin tegenover de hoek Kruisparkweg-Prins Bernhardlaan.

Het levensloopbestendig zijn van de wijk blijkt uit de toegankelijkheid en de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer te realiseren. De woningen hebben een lage goot parallel aan de Prins Bernhardlaan. De lage goot versterkt het dorpse karakter van de buurt. Om verder aan te sluiten bij de wijk wordt gekozen voor metselwerk, bestaande uit baksteen met een gemêleerde sortering van rood, oranje en bruin. Het metselwerk kent verder een verfraaiende detaillering, zoals rollagen en geglazuurde gresraamdorpelstenen. De kap wordt antraciet uitgevoerd. Aan de achterzijde is het dak voorzien van zonnepanelen.

Een plan wordt door welstand getoetst aan de volgende criteria:

- de woningen zijn voorzien van zadeldaken (nok-/goothoogte volgens planregels);
- de kap wordt uitgevoerd met pannen in de kleur antraciet;
- de gevels worden uitgevoerd in baksteen met een gemêleerde sortering in de kleuren rood, oranje en bruin;
- erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte en die hoger zijn dan 1 m dienen te worden uitgevoerd in een open gaaswerk, zodat die kunnen worden begroeid met klimop.

3 Beleidskader

Binnen dit hoofdstuk vindt een beschrijving plaats van het relevante geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de vertaalslag gemaakt hoe zich dit beleid verhoudt tot onderhavig planvoornemen.

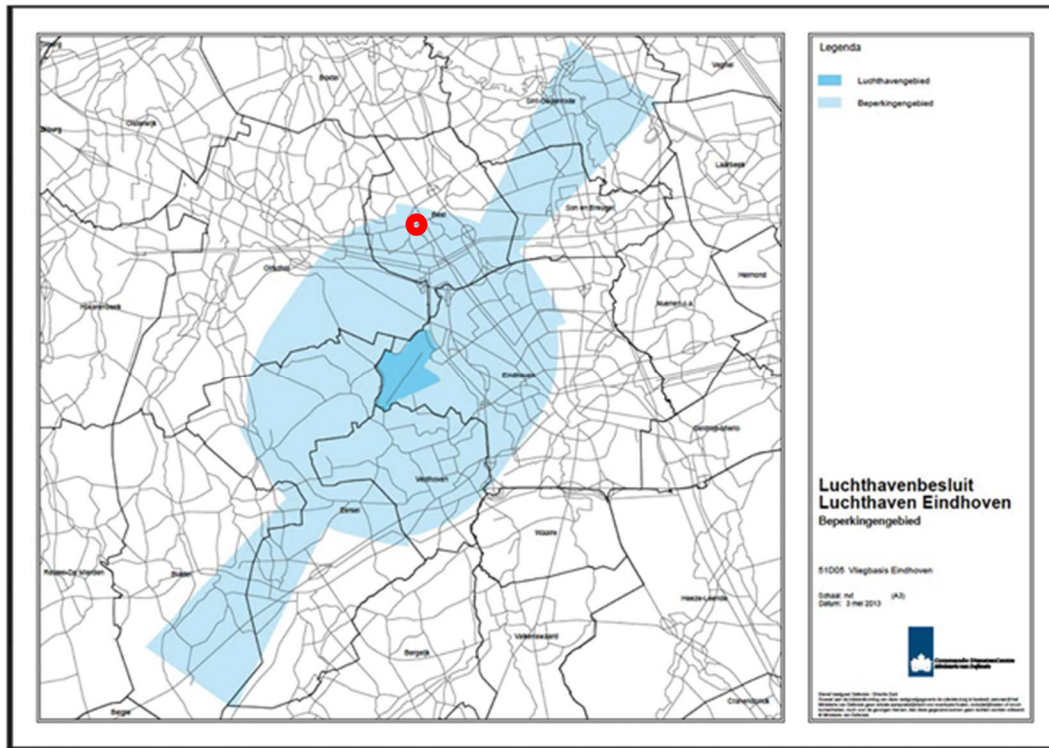
3.1 Rijksbeleid

Luchthavenbesluit Eindhoven

Binnen het op 1 november 2014 in werking getreden Luchthavenbesluit Eindhoven zijn het luchthavengebied, de gebruiksmogelijkheden voor zowel militair, als burgervliegverkeer en het beperkingengebied vastgelegd. In figuur 7 is zichtbaar dat onderhavig plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied van de luchthaven. Dit gebied bestaat uit:

- de geluidszone: binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen;
- de obstakelbeheergebieden: binnen deze gebieden gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten;
- het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor bestemmingen/gebruiksmogelijkheden, die een vogelaantrekkende werking hebben.

Het plangebied bevindt zich enkel in de obstakelbeheergebieden en het vogelbeheersgebied. De maximaal toegestane bouwhoogten worden echter niet overschreden en er wordt ook geen bestemming of grondgebruik mogelijk gemaakt, waarvan een vogelaantrekkende werking uitgaat. Het Luchthavenbesluit Eindhoven vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 7: plangebied (rood omlijnd) in relatie tot het beperkingengebied luchthaven Eindhoven

3.2 Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening

Binnen de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant haar regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving gebundeld. Deze dienen ter verwezenlijking van provinciale ambities die onder meer zijn vastgelegd in de Brabantse omgevingsvisie.

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. Zo geldt een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Hiervoor dient onder meer rekening gehouden te worden met het principe van zorgvuldige ruimtegebruik. Dit houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Hieronder wordt mede verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Daarnaast wordt bij stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening.

Onderhavige planlocatie bevindt zich op grond van de Interim omgevingsverordening binnen stedelijk gebied en meer concreet binnen stedelijk concentratiegebied. Binnen het stedelijk gebied zijn gemeenten in beginsel vrij om locaties voor wonen, werken of voorzieningen te ontwikkelen, mits het plan voldoet aan de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Bij een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt onder meer invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en wordt rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water. In dat verband zullen de woningen aardgasvrij worden uitgevoerd en blijft een deel van de groenstrook inclusief bomen gehandhaafd. Tevens zal voldaan worden aan de geldende waterbergingsseisen. Er kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals voorgaand naar voren gekomen, dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van een overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) komt echter naar voren dat indien een ruimtelijk besluit voorziet in minder dan twaalf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie aan te merken zijn, de ontwikkeling in beginsel niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren is. Onderhavig planvoornemen wordt dan ook niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt. Er hoeft dan ook geen beschrijving van de behoefte plaats te vinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

In de op 19 maart 2011 vastgestelde Structuurvisie Best 2030 beschrijft de gemeente de hoofdlijnen van haar ruimtelijk beleid tot 2030. Met een gemeenschappelijk gedragen toekomstvisie kunnen ontwikkelingen beter en met meer onderlinge samenhang tot stand worden gebracht. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft de structuurvisie, waarin op basis van een beknopte analyse de (ontwikkel)visie voor het gemeentelijk grondgebied geformuleerd is. In deel B wordt daarnaast het uitvoeringsprogramma uiteengezet. Hierin is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn beschreven.

In figuur 8 is het ruimtelijk fundament uit de structuurvisie zichtbaar. Hierin wordt het toekomstbeeld voor de gemeente Best op kaart weergegeven. Het plangebied bevindt zich binnen het 'bestaand woongebied'.



Figuur 8: plangebied (blauw omlind) binnen het ruimtelijk fundament (bron: Structuurvisie Best 2030)

Bestaand woongebied

De gemeente Best wil inspelen op de veranderde woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Verder is het aantal eenpersoonshuishoudens als gevolg van de vergrijzing en individualisering de afgelopen jaren gegroeid. Best wil onder andere bouwen voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakt afspraken worden gerespecteerd. In dat verband wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorps sfeer te behouden. Desalniettemin zijn herstructurerings- en intensiveringsprocessen in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Door levensloopbestendige woningen te bouwen kunnen mensen zo lang mogelijk blijven wonen en leven in de eigen (woon)omgeving.

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Gezien het dorpskarakter ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Gestapelde woningen van beperkte omvang zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Daarbij is aandacht nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen en de spoorweg. De realisatie van herkenbare eyecatchers nabij de aansluitpunten kan een versterking van het profiel van Best betekenen.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen is geprojecteerd op een inbreidingslocatie en voorziet in grondgebonden levensloopbestendige woningen voor de toenemende oudere bevolking. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied aan de hand van intensivering vergroot. Het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie gemeente Best 2017 'Wonen met visie'

Binnen de Woonvisie gemeente Best 2017 'Wonen met visie' worden een aantal (strategische) keuzes gemaakt op het vlak van volkshuisvesting. Deze zijn in hoofdzaak gebaseerd op het in de programmabegroting van 2017 opgenomen speerpunt: *'de inwoners van Best zijn van alle gemakken voorzien. Dorps wonen, maar wel met alle voorzieningen die voor het dagelijks leven noodzakelijk zijn. Wijken zijn schoon en veilig. De komende jaren worden er nieuwe woningen gebouwd. Ook voor starters, ouderen en in het sociaal segment. Zo kan de inwoners zolang als mogelijk zelfstandig blijven wonen'.*

De gemeente Best zet vanaf 2017 in op het bouwen van circa 200 woningen per jaar. Daarbij wordt onder meer gebouwd in overeenstemming met de demografische ontwikkelingen en de marktvraag, wordt afgestemd met de regio, wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van huur en koop en wordt speciale aandacht gevraagd voor wonen en zorg, woningen voor drie generaties, levensloopbestendigheid, flexibiliteit in soort woningen en betaalbaarheid voor lage inkomens en woningen voor de midden-huurgroep.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen ziet specifiek toe op geschikte huisvesting voor de ouderendoelgroep, vanwege het levensloopbestendige karakter. Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Beeldkwaliteit

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

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

Welstandscriteria

Voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen gelden onderstaande criteria:

- de woningen zijn voorzien van zadeldaken (nok-/goothoogte volgens planregels);
- de kap wordt uitgevoerd met pannen in de kleur antraciet;
- de gevels worden uitgevoerd in baksteen met een gemêleerde sortering in de kleuren rood, oranje en bruin;
- erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte en die hoger zijn dan 1 m dienen te worden uitgevoerd in een open gaaswerk zodat die kunnen worden begroeid met een klimop;

Met het planvoornemen zoals opgenomen in paragraaf 2.2. wordt invulling gegeven aan deze criteria. Het definitieve ontwerp zal in ieder geval ook aan deze criteria moeten voldoen.

Status van de welstandscriteria

De welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb worden geformaliseerd (zie bijlage 1). Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

Conclusie

Gelet op voorgaande, wordt een goede beeldkwaliteit geborgd aan de hand van welstandscriteria.

3.3.4 Best duurzaam

De gemeente Best pakt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid door een ambitieus doel te stellen: een energieneutraal en afvalloos Best in 2030. Samen met de Metropoolregio Eindhoven streeft Best ernaar om als eerste regio in Nederland energieneutraal te zijn. Dit betekent onder meer dat alle benodigde energie – na energiebesparing – wordt opgewekt uit duurzame, ook wel hernieuwbare bronnen. Daarmee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, aardolie, kolen) teruggedrongen. Verder bepaalt de materiaalkeuze in de bouw de mogelijkheid tot circulariteit.

Conclusie

Het bouwplan dat via voorliggend bestemmingsplan tot stand kan worden gebracht voldoet aan diverse eisen die gesteld zijn in het kader van het bereiken van voornoemd doel. Zo worden de woningen gasloos uitgevoerd, wordt voldaan aan voorwaarden voor een duurzame waterhuishouding en wordt een deel van de bestaande groenstrook in stand gehouden. Daarmee wordt bijgedragen aan het beperken van hittestress, wordt ruimte geboden voor flora en fauna en wordt een klimaatadaptieve omgeving gecreëerd. Tevens wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen.

4 Verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk vindt derhalve een verantwoording plaats van de verschillende relevante omgevingsaspecten en wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Milieueffectrapportage

Het doel van de milieueffectrapportage is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Voor bepaalde plannen en projecten dient in dat verband een milieueffectrapport opgesteld te worden dan wel een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen te worden.

Onderhavig planvoornemen kan gezien de beperkte omvang, de binnenstedelijke locatie en het huidige planologische regime met het daarin reeds voorziene ruimtebeslag echter niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Het project is ook niet te kwalificeren als een andere activiteit die voorkomt op de zogenaamde C en D lijst van het Besluit m.e.r. Dit houdt in dat er geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt en er in dat verband ook geen aanmeldingsnotitie opgesteld hoeft te worden.

Conclusie

Er bestaat geen aanleiding voor het doorlopen van m.e.r.-procedure dan wel een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure. Vanuit het milieuspoor bezien kan op voorhand worden gesteld dat er geen belangrijk nadelige milieueffecten optreden.

4.1.2 Bodem

Voor iedere bestemmingsplanwijziging dient in principe onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

In bijlage 2 is het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat in het grondmengmonster (bovengrond) een licht verhoogd gehalte met PAK is aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, maar niet de interventiewaarde. In het grondmengmonster (ondergrond) is geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van beide bodemlagen indicatief als klasse AW2000 worden beschouwd.

Voorts zijn in het grondwater analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond en zijn aan de hand van een indicatieve inspectie van het terrein geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen in de vrijkomende grond of op het maaiveld. De eerder gestelde hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard en nader bodemonderzoek is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet aan de orde.

Conclusie

Wat betreft de milieuhygiënische bodem- en grondwaterkwaliteit, treden er geen belemmeringen c.q. beperkingen voor het planvoornemen op.

4.1.3 Akoestiek

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen opgenomen voor geluid van zowel weg- en railverkeer, als bedrijven. Er gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op gevels van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen). Het planvoornemen ziet toe op een geluidsgevoelige bestemming in de vorm van woningen en is voorzien binnen de geluidszone van zowel de Oirschotseweg, als de Prins Bernhardlaan. Dit houdt in dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hierin tevens de niet-gezoneerde Kruisparkweg betrokken.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 52 dB zal bedragen. Enkel ten gevolge van de Prins Bernhardlaan treedt een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op. De overschrijding bedraagt daarmee 4 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan tevens geconcludeerd worden dat de geluidsbelastingen in de buitenruimte voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (ten hoogste 48 dB).

Voor de Prins Bernhardlaan is conform de Wet geluidhinder een afweging van geluidsreducerende maatregelen nodig. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Het beperken van de rijsnelheid en/of de verkeersintensiteiten van de Prins Bernhardlaan vormen in dat verband vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Een verplaatsing van de woningen is gezien de beperkte ruimte op het perceel niet efficiënt. Het realiseren van een stiller wegdek is vanwege de benodigde investeringen in relatie tot de beperkte reductie en de kleinschaligheid van het plan verder niet doelmatig.

Voorts zou het plaatsen van een geluidsscherm langs de Prins Bernhardlaan een effectief middel kunnen zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Dit zal langs een gemeentelijke weg echter al snel als bezwaarlijk worden gezien. In veel gevallen is er geen ruimte voor en past een dergelijk scherm niet in een stedelijke omgeving. Het realiseren van overdrachtsmaatregelen zal voor het plan derhalve op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard stuiten.

Tot slot geldt dat voor de woningen niet kan worden volstaan met een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Middels een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal aangetoond dienen te worden of aan het vereiste binnenniveau wordt voldaan. Tevens is voor alle woningen als gevolg van de overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de Prins Bernhardlaan, een hogere waarde bij het college van B&W aangevraagd. Op basis hiervan is vervolgens het in bijlage 4 opgenomen besluit hogere grenswaarde samengesteld. Voor dit besluit zijn de volgende overwegingen leidend geweest:

- de geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB ten gevolge van de Prins Bernhardlaan;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Prins Bernhardlaan zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- ten gevolge van de overige wegen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting plaats;
- met het plan wordt een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opgevuld;
- middels nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau gewaarborgd.

Conclusie

Het omgevingsaspect geluid vormt – met inachtneming van het hogere waardenbesluit - geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. In de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Plan als bron

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Zo is er voor woningbouwlocaties geen onderzoek nodig indien een dergelijke locatie met één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, of met twee ontsluitingswegen, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat. Onderhavig planvoornemen voldoet niet aan deze aantallen en draagt dan ook per definitie niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Blootstelling in het kader van een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van het plangebied. Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, heeft een luchtkwaliteitscheck plaatsgevonden via de Grootchalige Concentratie en Depositiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze kaarten maken de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande, als de toekomstige situatie inzichtelijk en zijn samengesteld op basis van metingen en modelberekeningen. In tabel 2 zijn de resultaten voor het plangebied opgenomen.

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM _{2,5})	Fijn stof (PM ₁₀)
2020	17,02 µg/m ³	11,63 µg/m ³	18,59 µg/m ³
2025	14,33 µg/m ³	10,17 µg/m ³	16,96 µg/m ³
2030	11,87 µg/m ³	9,029 µg/m ³	15,64 µg/m ³

Tabel 2: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie op basis van de x-y coördinaten 154815-391150 en de gegevens uit 2020 (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart valt bovendien te concluderen dat er in het plangebied een afname van zowel stikstof, als fijnstof op de middellange termijn verwacht wordt.

Conclusie

Gelet op voorgaande is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit dient er een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze scheiding is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat van milieugevoelige objecten (zoals woningen) niet aan te tasten. Anderzijds is een bepaalde afstand van milieugevoelige objecten noodzakelijk om bedrijven of andersoortige milieubelastende functies niet te beperken in hun rechten en (bedrijfs)activiteiten.

In vergelijking tot het huidige planologisch regime, blijft de woonfunctie van het plangebied grotendeels gehandhaafd. Aan een deel van het plangebied wordt echter een (niet milieugevoelige) verkeersbestemming toegekend, waarmee de afstand tot de in noordoostelijke richting gelegen milieubelastende functies vergroot wordt. Alhoewel er in de huidige situatie al geen overschrijdingen van de richtafstanden tot deze functies optreden, kan desalniettemin gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als gevolg van het planvoornemen verbeterd.

Conclusie

Vanuit het kader van bedrijven en milieuzonering kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Externe veiligheid

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

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek (zie bijlage 5) verricht waarbinnen de risico's rondom het plangebied worden beschouwd en de scenario's inzichtelijk worden gemaakt.

Transport

Uit voornoemd onderzoek volgt dat zich op circa 300 meter afstand ten oosten van het plangebied, de plaatselijke verdiepte spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven bevindt. Deze spoorlijn is opgenomen in de Regeling basisnet bijlage II als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en een 10-PR contour van 1 meter. Aangezien de planlocatie niet binnen de 200 meter tot de spoorlijn gelegen is, kan een kwantitatieve risicoanalyse uitblijven.

Verder is op circa 2,35 km ten zuiden van het plangebied de rijksweg A58 gelegen, waar tevens gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op grond van het huidige transport van gevaarlijke stoffen moet rekening worden gehouden met een invloedsgebied van 4000 meter of meer. Gelet op de afstand tot de A58 (> 200 m) is het echter niet noodzakelijk om een kwantitatieve risicoanalyse dan wel nader onderzoek uit te voeren.

De planlocatie bevindt zich aan de hand van voorgaande binnen de invloedsgebieden van de stofcategorieën A, B2, D3 en GT4. Op basis hiervan is onderstaand een beperkte verantwoording van het groepsrisico uiteengezet.

Buisleidingen

Voorts volgt uit voornoemd onderzoek dat zich op circa 510 meter van het plangebied een leiding van Defensie bevindt. Deze buisleiding heeft volgens het RIVM-rapport 6201200001/2006 een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en kent een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Vanuit het aspect buisleidingen ontstaan dan ook geen bezwaren voor het planvoornemen.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De verantwoording gaat in op de mogelijkheden tot beheersing en bestrijding van calamiteiten en de zelfredzaamheid van aanwezigen. Het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (versie 3.0 van 1 januari 2020) is van toepassing op dit plan en is ook in deze beperkte verantwoording verwerkt.

Beheersing en bestrijding

Advies Veiligheidsregio:

- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>
- Reactie op advies: de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. Het plangebied is gelegen in de kern van Best en is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanuit diverse richtingen. In de nabijheid van het plangebied zijn voldoende opstelmogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig.

Zelfredzaamheid

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijk stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijn ontwikkeld. Meer hierover vindt u op <https://www.ophetjuistespoor.nl/>. Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.

Reactie op advies Veiligheidsregio: In geval van een calamiteit kunnen bewoners in meerdere richtingen vluchten. Bij het falen van een tankwagen met vluchtige schadelijke stoffen op de spoorlijn of de Rijksweg kunnen toxische wolken ontstaan. De bewoners van de woningen kunnen in geval van een calamiteit gealarmeerd worden via de gangbare middelen zoals NL-alert en het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken.

- Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregel: nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op advies Veiligheidsregio: de mechanische ventilatie moet voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het planvoornemen.

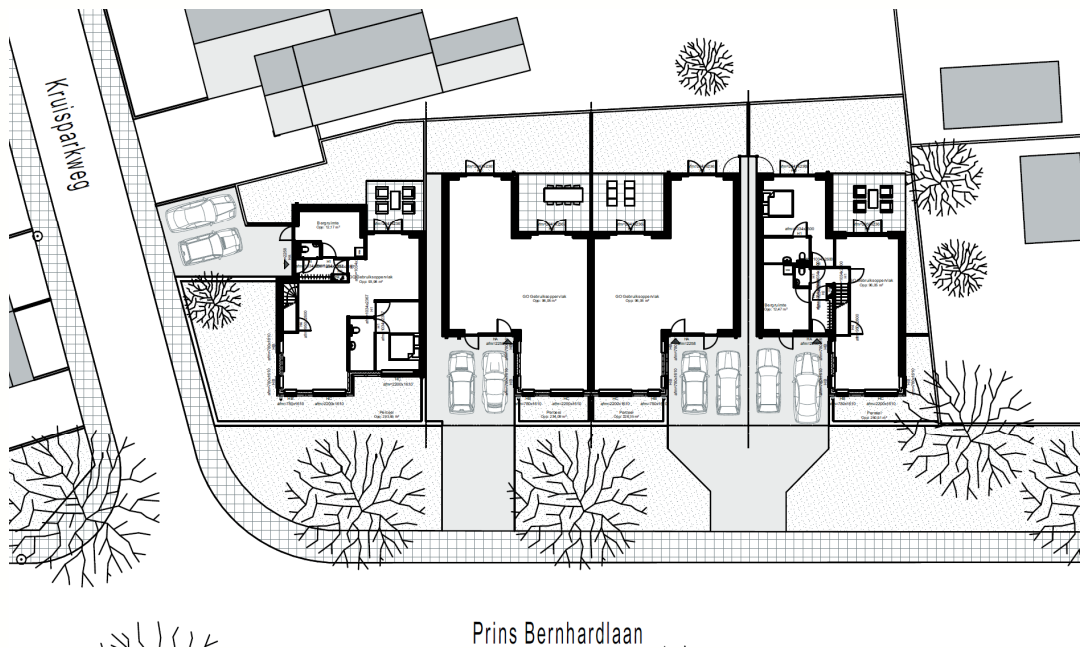
4.3 Verkeer en parkeren

Ten opzichte van het huidige planologische regime, kunnen er aan de hand van het planvoornemen twee extra woningen gerealiseerd worden. Deze woningen zorgen voor een toenemende verkeersaantrekkende werking. De toename is echter dusdanig beperkt dat het verkeer in de beoogde situatie zonder meer binnen de bestaande wegenstructuur afgewikkeld kan worden.

Op grond van de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Best (gewijzigd vastgesteld op 30 november 2015) kan verder de parkeereis die verbonden is aan onderhavige ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden. Hiervoor is het allereerst van belang dat het plangebied zich binnen de *'rest bebouwde kom'* bevindt. De hiermee samenhangende parkeernorm voor de twee vrijstaande woningen bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee 2-onder-1-kapwoningen geldt gelet op de perceelsgrootte (tot 275 m²) een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Het hierin opgenomen bezoekersaandeel bedraagt zowel voor de vrijstaande, als de 2-onder-1-kapwoningen 0,3 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn. In totaal bedraagt de verwachte parkeereis conform de Nota Parkeernormen 2015 7,4 parkeerplaatsen. Afgerond zijn dit 7 parkeerplaatsen.

Aan de hand van figuur 9 is zichtbaar dat iedere woning over een dubbele oprit op eigen terrein beschikt. Conform de Nota Parkeernormen 2015 dient voor een dubbele oprit zonder garage een berekeningsaantal van 1,7 aangehouden te worden, wat in totaal neerkomt op 6,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Afgerond komt dit neer op 7 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus voldaan aan de uitgangspunten binnen de Nota Parkeernormen 2015.

De opritten zijn openbaar toegankelijk. Daarmee wordt tevens voorzien in de norm voor het bezoekersparkeren. In de voorliggende groenstrook biedt de lengte van de oprit ook nog plaats voor bezoekers om achter geparkeerde auto's te parkeren. Deze ruimte is niet meegenomen in de parkeerbalans.



Figuur 9: plattegrond beoogd woningbouwplan (bron: Toine van Baalen architect)

Conclusie

Er ontstaan geen belemmeringen op het gebied van verkeer/mobiliteit en parkeren.

4.4 Archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden

4.4.1 Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gebied met een middelhoge archeologische verwachting). Deze bestemming is opgenomen aan de hand van een doorvertaling van de 'Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Best 2015' en strekt tot de instandhouding en bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Op basis van de bouwregels binnen de bestemming is het mogelijk om in bepaalde gevallen zonder archeologisch onderzoek bouwwerken op te richten. Aangezien onderhavig bouwplan een kleinere oppervlakte beslaat dan 2.500 m², geldt - ongeacht de verstoringsdiepte - een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate veiliggesteld.

Conclusie

Vanuit archeologisch oogpunt gelden geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.4.2 Cultuurhistorie

De gemeente Best beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart, die op hoofdlijnen aangeeft of er sprake is van cultuurhistorische waarden (historisch groen, monumentale bomen, historische geografie, zichtrelaties, monumenten en beeldbepalende panden, cultuurhistorische landschappen e.d.). Op grond van deze kaart kan echter geconcludeerd worden dat er zich geen bovengrondse cultuurhistorische waarden binnen het plangebied dan wel de directe omgeving bevinden.

Conclusie

Er komen geen cultuurhistorische waarden in het geding als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.4.3 Aardkundige waarden

Binnen onderhavig plangebied zijn geen bijzondere aardkundige waarden aanwezig.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen aardkundige waarden aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen vormen.

4.5 Natuur

Op basis van een quickscan flora en fauna (zie bijlage 6) is beoordeeld of het planvoornemen invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde houtopstanden of gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast is er nagegaan of er binnen het plangebied plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep.

Aan de hand van de quickscan wordt geconcludeerd dat het plangebied op ruime afstand (> 8 km) van Natura 2000-gebieden gelegen is. Externe werking, en in het bijzonder de depositie van stikstof, is door de geringe aard van de ingrepen en deze ruime afstand met zekerheid uit te sluiten. Er is slechts sprake van de realisatie van vier woningen die conform de huidige nieuwbouwregels gasloos worden uitgevoerd. Het meest nabijgelegen Natuurnetwerk Nederlandgebied bevindt zich verder op een afstand van circa 1,3 kilometer van het plangebied. Aangezien de voorziene ingrepen van beperkte aard en locatiegebonden zijn en bovendien plaatsvinden in de bebouwde omgeving, kunnen effecten mede gelet op de relatief grote afstand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Voorts komt naar voren dat (niet jaarrond beschermde) vogels in de bomen aan de randen van het plangebied en in de omringende tuinen kunnen broeden. Met deze potentiële natuurwaarden dient rekening gehouden te worden. Dit kan door preventief afdoende maatregelen te treffen om negatieve effecten te voorkomen. Zo wordt geadviseerd om werkzaamheden met zwaar materieel buiten het broedseizoen (na half juli en voor half maart) uit te voeren. Indien een ter zake deskundige echter vastgesteld heeft dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk om binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels met het permanent verlaten van een nest tot gevolg, is in ieder geval op grond van de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits de nodige voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, niet tot nadelige effecten voor de natuur. Bij werkzaamheden dient verder te allen tijde de algemene zorgplicht in nageleefd te worden.

4.6 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening gehouden is met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Onderstaand wordt achtereenvolgens kort het waterbeleid van de provincie, het Waterschap en de gemeente uiteengezet. Vervolgens worden de consequenties voor de waterhuishoudkundige situatie als gevolg van het planvoornemen geschetst.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzame, schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021. Dit plan integreert de milieu- en wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed van de rivieren wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijke Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

Waterplan Best

In het 'Waterplan Best, 'op naar een veerkrachtig watersysteem' (2005) wordt een visie gegeven op het watersysteem van Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Voor onderhavig plangebied zijn met name de thema's waterkwaliteit en wateroverlast van belang.

Ten aanzien van waterkwaliteit staat het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlaktewater en schone waterbodems centraal. Dit kan worden bereikt met de trits 'voorkomen - scheiden – zuiveren'. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve wordt ten aanzien van wateroverlast de trits 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren' gehanteerd.

Water- en rioleringsplan 2016-2020

In het 'Water- en rioleringsplan 2016–2020' wordt ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Zo zijn voor deze aspecten, alsmede voor het aspect oppervlakte, een aantal opgaven en speerpunten geformuleerd:

- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrij komt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige in-/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'schoon houden (voorkomen) – scheiden – zuiveren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld.

Bij de zorgplicht voor grondwater is het met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen. Vandaar dat onderhavige watertoets bij ruimtelijke procedures verplicht is gesteld. Hiermee worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en effecten van nieuwe ontwikkelingen vastgesteld en beoordeeld. Zodoende wordt onder andere voorkomen dat 'natte' gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

Planspecifiek

Binnen het braakliggende plangebied dan wel direct nabij bevinden zich geen oppervlaktewateren. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.380 m². In de huidige situatie is het gehele plangebied nog onverhard. De verharding in de toekomstige situatie wordt ingeschat op circa 729 m². Dit bestaat uit circa 440 m² grondoppervlak aan bebouwing voorde woning en circa 289 m² aan aanvullende verharding in de vorm van paden, terrassen, opritten en eventuele bijbehorende bouwwerken (op basis van 50% van het tuinoppervlak).

De totale verhardingstoename zal in ieder geval altijd onder de 2.000 m² uitkomen. Voor een toename aan verhard oppervlak tot 2.000 m² is op basis van de Keur van de Brabantse waterschappen vrijstelling van waterhuishoudkundige maatregelen van toepassing. Gelet op de beperkte omvang geldt dan ook geen specifieke waterbergingsopgave. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal nader worden uitgewerkt hoe het hemelwater wordt afgewikkeld.

Het hemel- en afvalwater zullen in ieder geval gescheiden gehouden worden. Voor het huishoudelijke afvalwater wordt een aansluiting op het gemeentelijke rioleringssysteem gerealiseerd. Tevens wordt ten behoeve van de waterkwaliteit enkel gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitloogbare materialen zoals lood, koper, zink en zacht OVC worden om die reden niet toegepast. Dit voorkomt uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de waterhuishoudkundige vereisten en zal worden voorbesproken met het Waterschap.

4.7 Conventionele explosieven

Op basis van het 'Vooronderzoek gemeente Best in relatie tot voorrangsgebieden' is Best als geheel aangewezen als risicogebied voor conventionele explosieven. Alhoewel onderhavig plangebied momenteel braakliggend is, zijn de gronden in het verleden altijd gebruikt en deels voorzien van bebouwing. Het is derhalve niet aannemelijk dat er zich conventionele explosieven bevinden. Een op zichzelf staand explosievenonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect conventionele explosieven vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Aanwezige leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zullen de eventueel overige aanwezige kabels- en leidingen inzichtelijk worden gemaakt.

4.9 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling is het duurzaamheidsaspect op meerdere manieren betrokken, met als doel om een significante bijdrage te leveren aan een toekomstig energieneutraal Best.

Bouwtechnische maatregelen

Het gebouw is voorzien van diverse duurzaamheidsmaatregelen. Zo zullen er zoveel mogelijk (natuurlijke) onderhoudsvrije (bouw)materialen gebruikt worden, zal er rekening worden gehouden met de herbruikbaarheid van deze materialen en zullen diverse energiebesparende/opwekkende maatregelen worden toegepast.

Voorts zal het gebouw zonder gasaansluiting worden uitgevoerd en wordt een balansventilatie met een CO₂-gestuurde WTW geplaatst. Voor het verwarmen en het opwekken van warm tapwater wordt een luchtwarmtepompinstallatie toegepast.

Mobiliteit

De beoogde woningen komen zeer nabij het trein- en busstation van Best te liggen, waardoor het gebruik van openbaar vervoer voor de hand ligt. Het is dan ook aannemelijk dat de locatie van het planvoornemen in algemene zin bijdraagt aan een vermindering van verkeersbewegingen met eigen vervoer. Dit heeft op zijn beurt weer een positief effect op de CO₂-uitstoot.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de hedendaagse duurzaamheidseisen.

5 Wijze van bestemmen

Onderhavig plangebied wordt aan de hand van voorliggend bestemmingsplan voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden zijn dan ook primair bestemd als woon- en leefomgeving, deels in de vorm van openbare ruimte. Ter plaatse van de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing geprojecteerd dient te worden. In totaliteit mogen maximaal vier wooneenheden binnen dit bouwvlak gerealiseerd worden. Deze dienen tevens te voldoen aan de opgenomen maximum goot- en bouwhoogte. Tot slot is voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van andere overheidsorganen. Onderhavig bestemmingsplan is in dat verband ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. De hieruit naar voren gekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Op 27 oktober 2020 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd voor de direct omwonenden. Van de twaalf genodigde huishoudens zijn er tien het plan komen bekijken. Op basis van de inloopavond kan geconcludeerd worden dat het plan enthousiast ontvangen is.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn er géén zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vervolgens in de vergadering van 15 maart 2021 ongewijzigd vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken met betrekking tot kostenverhaal ten aanzien van bijvoorbeeld de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. De anterieure overeenkomst zorgt ervoor dat het kostenverhaal verzekerd is, waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beleidsregel welstandscriteria

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Besluit hogere grenswaarde

Bijlage 5: Rapportage externe veiligheid

Bijlage 6: Quicksan flora & fauna



ACCENT adviseurs

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