

**BESTEMMINGSPLAN
OIRSCHOTSEWEG ONG.
(NABIJ 96 EN NABIJ 98)
BEST
GEMEENTE BEST**

VASTGESTELD

NL.IMRO.0753.BPOIRSWEGONG-VG01

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Oirschotseweg ong. (nabij 96 en nabij 98) Best
Datum	Februari 2023
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
1.2.1 Ligging van het plangebied	7
1.2.2 Begrenzing plangebied	8
1.2.3 Juridische status van het plangebied	8
1.3 Leeswijzer	10
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Functionele structuur	12
2.3 Huidige invulling plangebied	12
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	14
3.1 Beoogde ontwikkeling	14
3.2 Landschappelijke inpassing	15
3.2.1 Inleiding	15
3.2.2 Totaalbeeld landschapselementen	15
3.2.3 Beheer en onderhoud	16
3.3 Beoogd planologisch regime	20
3.4 Ontsluiting en parkeren	21
3.4.1 Ontsluiting	21
3.4.2 Parkeren	21
4. BELEIDSKADER	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	22
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	22
4.2 Provinciaal beleid	23
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	23
4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	23
4.3 Gemeentelijk beleid	28
4.3.1 Omgevingsvisie	28
4.3.2 Toekomstvisie 2020	28
4.3.3 Structuurvisie Best 2030	29
4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling 2019	31
4.3.5 Woonvisie	32
4.3.6 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	33
4.3.7 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016	34
4.3.8 Duurzaamheid	34
4.3.9 Archeologie	38
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	39
5.1 Agrarische bedrijven	39
5.1.1 Inleiding	39
5.1.2 Achtergrondbelasting	40
5.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	40
5.2 Gezondheid	41

5.3	Geluid	41
5.4	Bodem	43
5.5	Waterhuishouding	44
5.5.1	Inleiding	44
5.5.2	Relevant waterschapsbeleid	44
5.5.3	Gemeentelijk beleid	45
5.5.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	47
5.5.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	47
5.5.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	49
5.6	Luchtkwaliteit	49
5.6.1	Inleiding	49
5.6.2	Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best	49
5.6.3	Blootstelling aan verontreiniging	50
5.6.4	Conclusie	51
5.7	Bedrijven en milieuzonering	51
5.8	Externe veiligheid	52
5.8.1	Inleiding	52
5.8.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	53
5.8.3	Bedrijven	53
5.8.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	54
5.8.5	Kabels en leidingen	55
5.8.6	Beperkte verantwoording groepsrisico	55
5.8.7	Conclusie	56
5.9	Besluit m.e.r.	56
5.9.1	Inleiding	56
5.9.2	Toets initiatief	57
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	58
6.1	Archeologie	58
6.1.1	Verdrag van Valletta	58
6.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	58
6.1.3	Archeologiebeleid gemeente Best	58
6.2	Cultuurhistorie	59
6.3	Natuur	60
6.3.1	Inleiding	60
6.3.2	Gebiedsbescherming	60
6.3.3	Soortenbescherming	61
7.	UITVOERBAARHEID	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.	PROCEDURE	64
8.1	Inleiding	64
8.2	Inspraak	64
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	64
8.4	Zienswijzen	65

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Cultuurhistorische waardestelling

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Certificaten bouwtitels

Bijlage 7: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Oirschotseweg ong. (nabij 96 en nabij 98) te Best, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn tevens eigenaar van de locaties. Het gedeelte van plangebied tussen Oirschotseweg 96 en 98 is thans bestemd als 'Wonen', het gedeelte van het plangebied tussen Oirschotseweg 98 en 100 is bestemd als 'Agrarisch gebied'.

Beoogd wordt om tussen Oirschotseweg 96 en 98 één woning toe te voegen op grond van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties en om tussen Oirschotseweg 98 en 100 drie woningen toe te voegen op grond van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Het plangebied wordt daarbij tevens landschappelijk en ecologisch ingericht. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de toevoeging van de extra woningen.

De gemeente Best heeft ambtelijk aangegeven binnen welke kaders medewerking verleend kan worden aan dit initiatief. Dit bestemmingsplan is opgesteld om dit initiatief mogelijk te maken. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

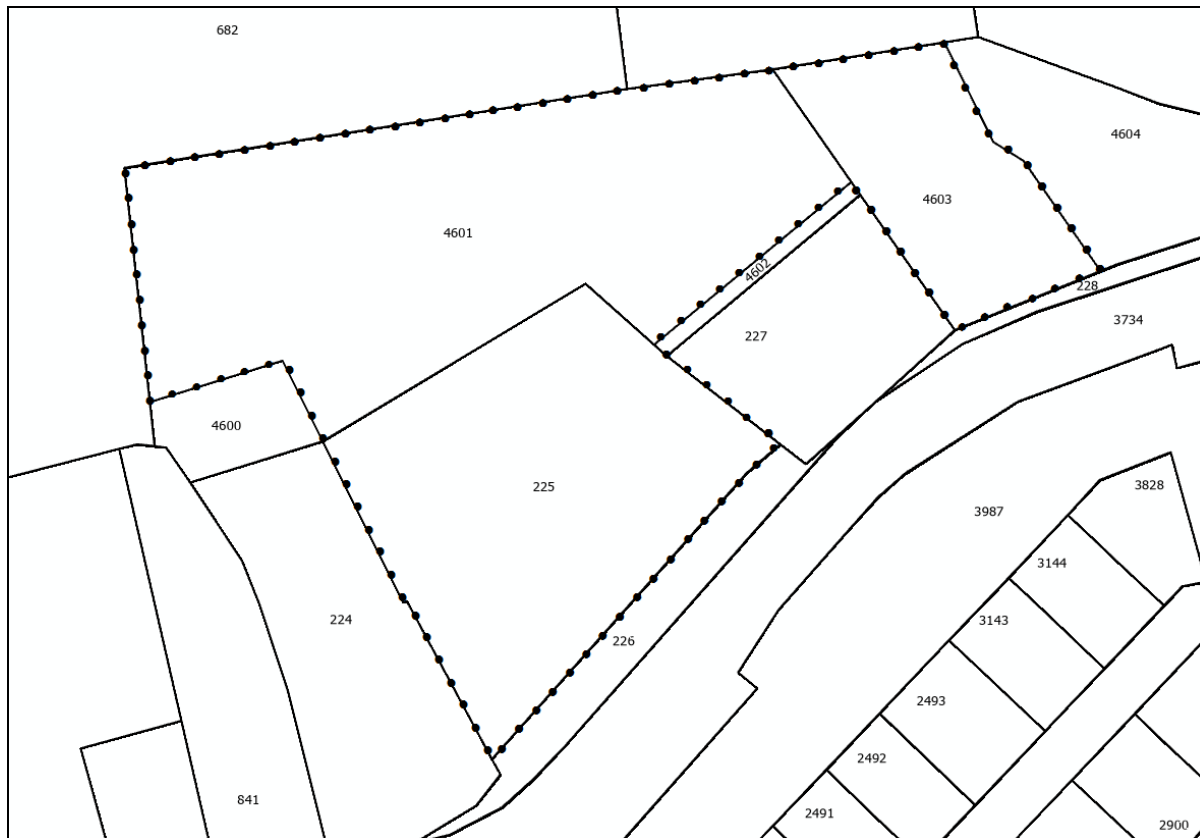
Het plangebied is gelegen aan de Oirschotseweg te Best, noordelijk van de Oirschotseweg en de wijk Heivelden. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop het plangebied met is omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied (bolletjeslijn) uitgelicht

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente Best, sectie K, nummers 225, 4601 en 4603 (gedeeltelijk). Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied en omgeving

Het totale plangebied kent een totale oppervlakte van 12.036 m².

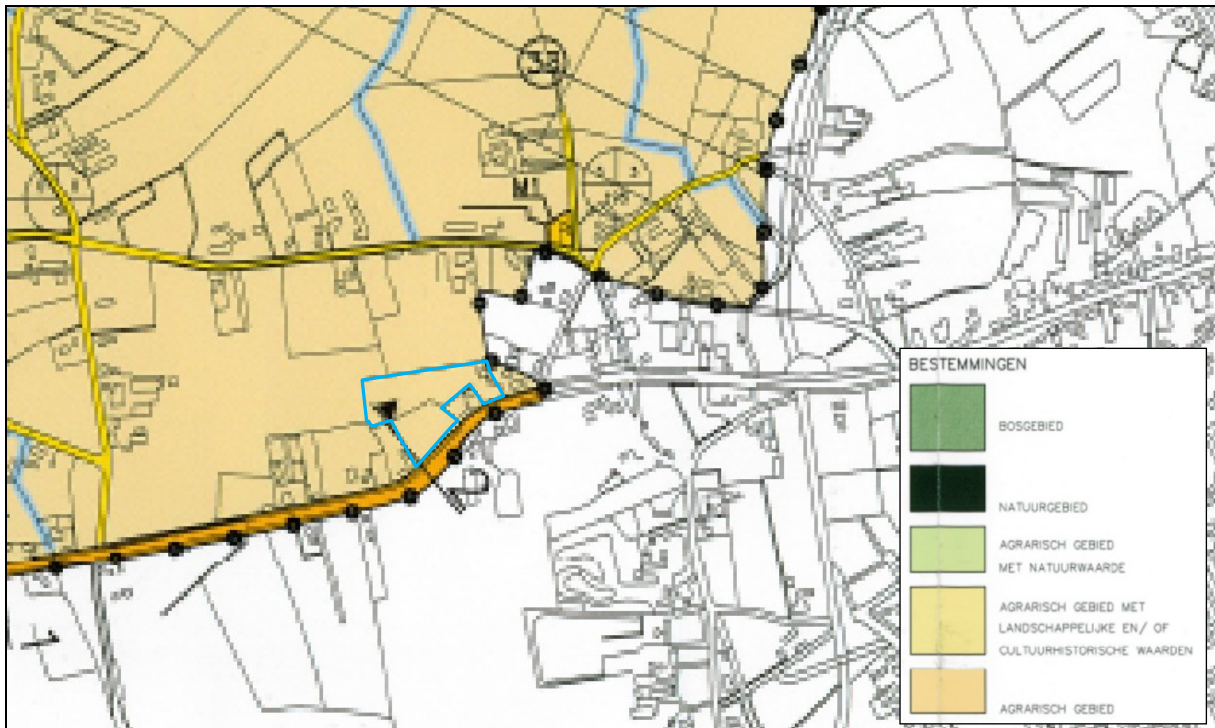
1.2.3 Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Best heeft op 21 januari 2002 het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' vastgesteld, dat op 10 september 2002 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied kent in dat vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'.

De gemeenteraad van Best heeft op 6 februari 2017 het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' vastgesteld. Het plangebied kent op grond van dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

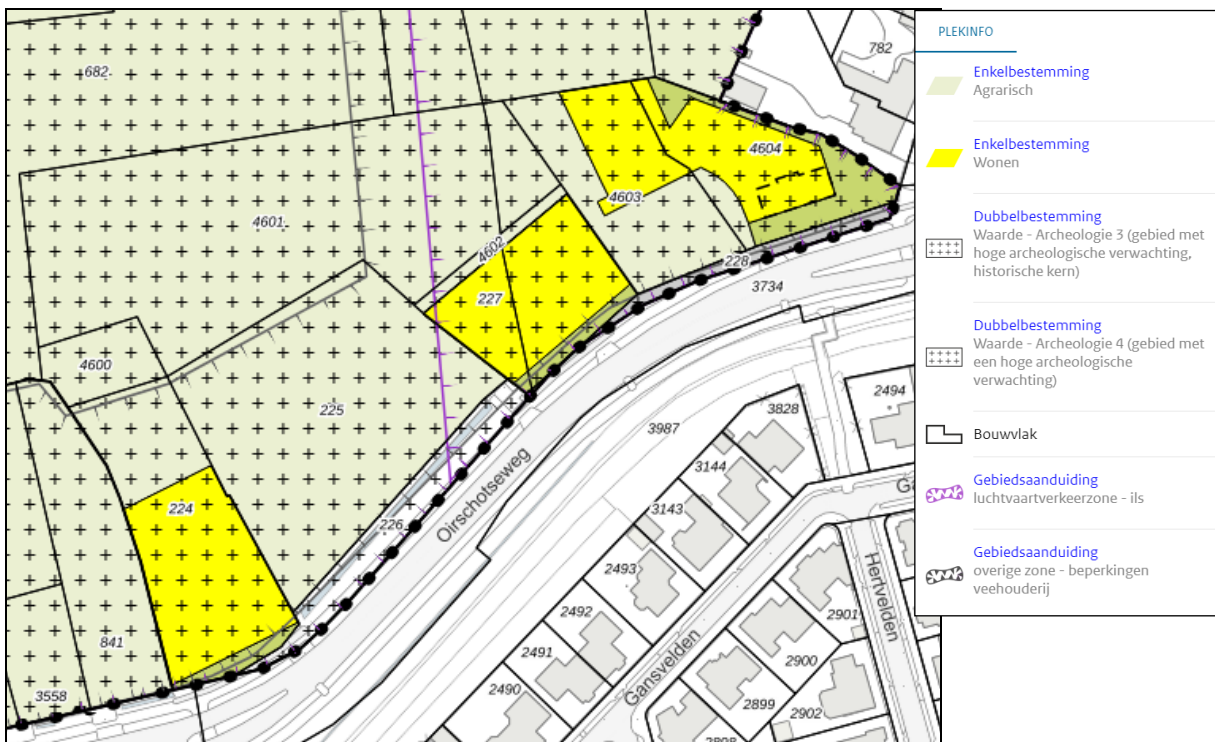
De gemeente Best is bezig met het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarvan het voorontwerp op 6 februari 2019 is gepubliceerd. Het plangebied kent in dat voorontwerp bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' (gedeeltelijk) en 'Wonen' (gedeeltelijk), de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'luchtverkeerzone - ils' (gedeeltelijk) en 'overige zone - beperkingen veehouderij' (gedeeltelijk).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' met plangebied aandeeld (blauw kader)

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' ter plaatse van het plangebied, zoals op 26 september 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied in ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische vormgeving. Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Best. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. De oorspronkelijke agrarische functies zijn nagenoeg allen verdwenen en hebben plaats gemaakt voor woonfuncties. De woonfuncties hebben thans dan ook de overhand. Aan de overzijde van de weg is de wijk Heivelden gelegen. Meer ten noorden aan de overzijde van de Kapelweg is het plan Aerlesche Erven in ontwikkeling. Het gebied tussen de Oirschotseweg en de Kapelweg vormt daarmee een groene en agrarische enclave tussen beide woongebieden.

2.3 Huidige invulling plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Oirschotseweg en is thans overwegend in gebruik als agrarisch grasland. Het gedeelte van het plangebied tussen Oirschotseweg 96 en 98 is in gebruik als tuin bij Oirschotseweg 96. Op de locatie is een cultuurhistorisch waardevolle schuur (gebintconstructies en bouwwijze) aanwezig. Voor deze schuur is een cultuurhistorische waardestelling opgemaakt. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De huidige woning met bijgebouw aan Oirschotseweg 96 blijft ongewijzigd. De locatie is voor een deel voorzien van een landschappelijke beplanting in de vorm van een rij knotwilgen op de perceelscheiding tussen perceel Best K 225 en K 4601. Op navolgende luchtfoto is de bebouwing en de beplanting binnen het plangebied te zien.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied

Navolgend zijn foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 7: Foto plangebied vanuit westelijke richting vanaf Oirschotseweg (Google Maps)



Figuur 8: Foto plangebied vanaf Oirschotseweg ter hoogte van Oirschotseweg 98 (Google Maps)



Figuur 9: Foto plangebied vanaf Oirschotseweg tussen Oirschotseweg 96 en 98 (Google)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt om binnen het plangebied vier nieuwe woningen te realiseren, zoals indicatief weergegeven in onderstaande schets.



Figuur 10: Inrichtingsschets

Beoogd wordt om in het westelijke deel van het plangebied drie woningen te realiseren op basis van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Tussen Oirschotseweg 96 en 98 wordt beoogd één woning te realiseren op grond van de provinciale regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. De huidige cultuurhistorisch waardevolle schuur (gebintconstructies en bouwwijze) blijft behouden maar wordt wel verplaatst richting het westen, waarmee de schuur als bijgebouw bij de nieuw op te richten woning zal fungeren. De huidige woning met bijgebouw aan Oirschotseweg 96 blijft ongewijzigd. Op het overige deel van het plangebied (perceel K 723) zal een forse investering gedaan worden in een landschappelijke- en ecologische inrichting, om de natuur- en belevingskwaliteit van het gebied te verhogen. Tevens wordt een wandelpad aangelegd (geel aangeduid) vanaf de Oirschotseweg. Dit pad zal in de toekomst aangesloten worden op een doorgaande wandelroute naar de Kapelweg.

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een inrichtingsplan voor het plangebied, waarbij de bestaande en nieuw toe te voegen landschappelijke elementen zijn benoemd. De bestaande beplanting blijft daarbij gehandhaafd. Het inrichtingsplan is tevens (op schaal) als bijlage bij de regels gevoegd. Als bijlage bij de regels is eveneens een beplantingslijst gevoegd.



Figuur 11: Uitsnede beplantingsplan

De verbetering van het landschap zal bestaan uit de aanplant van vrijgroeierende- of struweelhaagen, knip- en scheerhaagen, landschapsbomen, hoogstamfruitbomen in een boomweide en de aanleg van bloemrijk grasland en een weidepoel. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt daarmee fors versterkt.

3.2.2 Totaalbeeld landschapselementen

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de landschappelijke inpassing:

Type	Afmeting element	Plantverband	Soort	Aanplant-maat & kwaliteit	Totaal Hoeveelheid
Knotboom	-	-	Wilg (<i>Salix Alba</i>)	-	13 stuks
Hoogstamfruitboom	-	-	Appel (<i>Malus domestica</i>), Peer	12-14	16 stuks (minimum)

			(<i>Pyrus communis</i>), Kers (<i>Prunus Avium</i>), Pruim (<i>Prunus domestica</i>)		
Haag	236 m	4 stuks per strekende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>), Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)	60-80 wortelgoed	944 stuks
Struweelhaag	295 m	2 stuks per strekende meter	Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>), Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>), Hondsroos (<i>Rosa canina</i>), Egelantier (<i>Rosa rubiginosa</i>), Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)	60-80 wortelgoed	590 stuks
Elzenhaag	88 m	Plantafstand 1m	Els (<i>Alnus</i>)	180-250	88 stuks
Bloemrijk grasland	5381 m ²	-	Reukgras, biggenkruid, vertakte leeuwentand, margriet, rolklaver, boterbloem, hazenpootje, witte klaver	-	-
Poel	600 m ²				

Tabel 1: Totaalbeeld landschapselementen

3.2.3 Beheer en onderhoud

3.2.3.1 Beheer en onderhoud knip- en scheerhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1 meter hoog.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.

- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.2 Beheer en onderhoud struweelhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De haag kan eens in de 6 tot 15 jaar worden afgezet.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.3 Beheer en onderhoud elzenhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Periodiek afzetten zodat zich een dichte singel kan ontwikkelen. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd.
- Het afzetten dient eens in de 6 tot 10 jaar te gebeuren.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.4 Beheer en onderhoud solitaire bomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De boom wordt tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.5 Beheer en onderhoud fruitbomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Beheer naar gelang visuele beoordeling.
- Eenmaal per jaar snoeien ter vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.6 Beheer en onderhoud knotbomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Eenmaal per vier jaar knotten.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 1 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

3.2.3.7 Beheer en onderhoud poel

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Het element is tenminste 5 are en ten hoogste 20 are groot, waarbij het waterbiotoop (water en taluds) minimaal 70% van de oppervlakte inneemt.
- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen.
- Maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtachtige gewassen.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan.
- Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drinken van vee.
- In het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden.
- De oever van de poel is begroeid met inheemse plantensoorten met een bedekking van minimaal 75%.
- Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

3.2.3.8 Beheer en onderhoud bloemrijk grasland

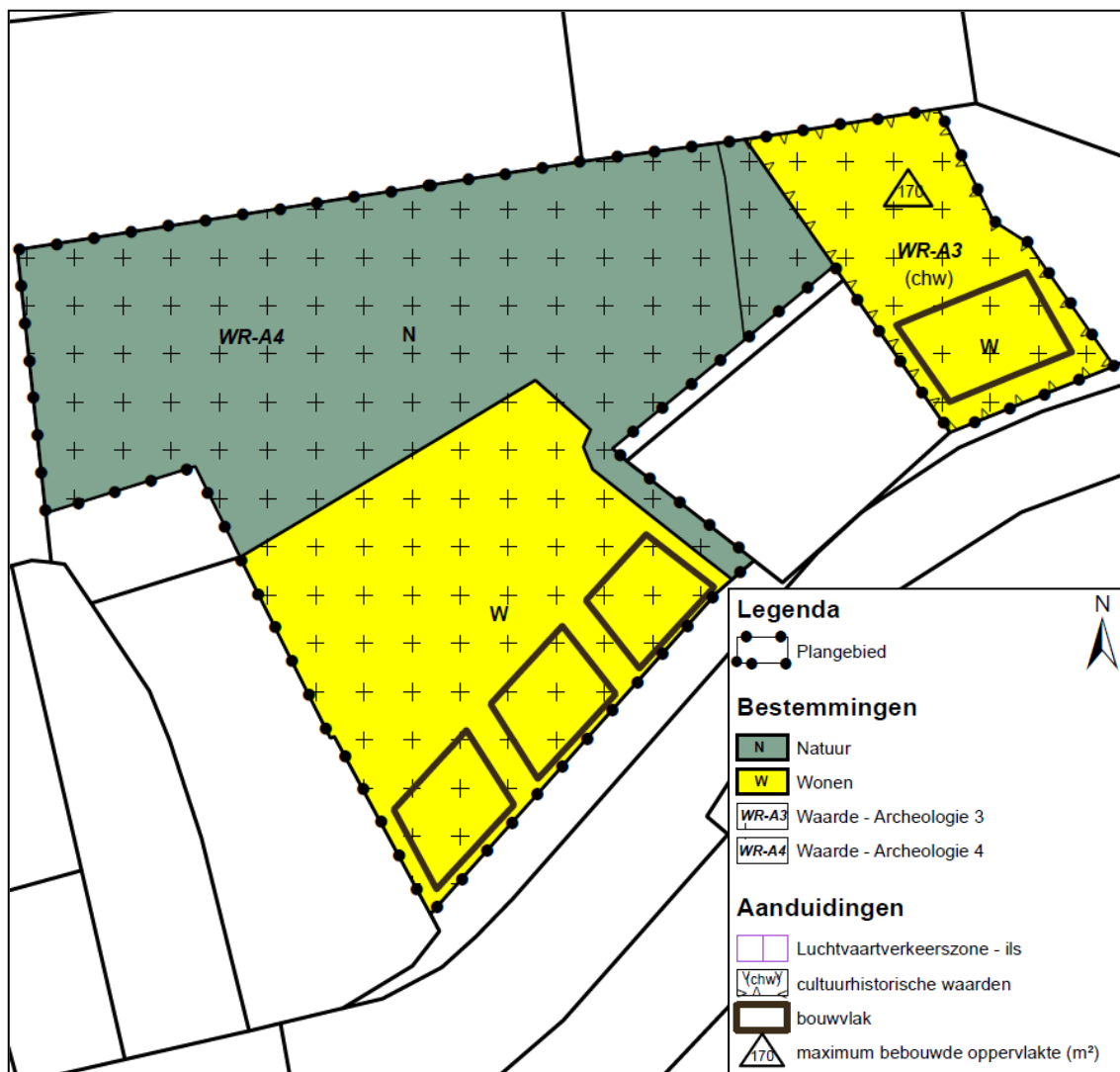
Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Het grasland wordt ingezaaid met een mengsel voor bloemrijk grasland.
- Jaarlijks wordt het grasland gemaaid of gehooid. Het hooien vindt plaats na 1 juni waarna in het najaar na-beweiding plaatsvindt.
- Begrazing mag slechts plaatsvinden met een veebezetting van maximaal 2 grootvee-eenheden per hectare.
- Er mag geen bemesting met kunstmest toegepast worden en er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

De landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Beoogd planologisch regime

Met deze toelichting wordt gemotiveerd dat de omzetting naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' voor het plangebied inpasbaar is. De beoogde woonbestemmingen betreffen drie Ruimte voor Ruimte woningen en één woning op grond van de regeling voor kwaliteitsverbetering binnen bebouwingsconcentraties. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ met 120 m² bijgebouwen met bijbehorende erfverharding en tuin. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 12: Beoogde planologische situatie

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

3.4 Ontsluiting en parkeren

3.4.1 Ontsluiting

De woningen zullen aan de Oirschotseweg worden ontsloten. Voor de drie Ruimte voor Ruimtewoningen zullen twee inritten worden aangelegd. De twee westelijke woningen delen een gezamenlijke inrit welke zich zal splitsen tot twee kavels. Met de nieuwe, gezamenlijke inrit van de twee westelijke woningen dient men rekening te houden met de laanbeplanting en de lichtmast in de tussenberm (tussen fietspad en Oirschotseweg). De eiken staan op ca. 12 meter uit elkaar. Inritten dienen conform Groenbeleids- en inrittenbeleidsplan minimaal 3 meter uit de stamvoet van gemeentelijke bomen aangelegd te worden. Over de nadere uitwerking zullen afspraken worden gemaakt bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

3.4.2 Parkeren

Uit de Nota Parkeernormen 2015 volgt de volgende parkeerbehoefte:

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

Op basis van deze normen moeten per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren. Derhalve dienen per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden ingericht. Het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimte. Parkeren in de wegberm is niet toegestaan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling worden drie woningen toegevoegd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. In de handreiking is tevens aangegeven dat bij Ruimte voor Ruimte geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de Ladder. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

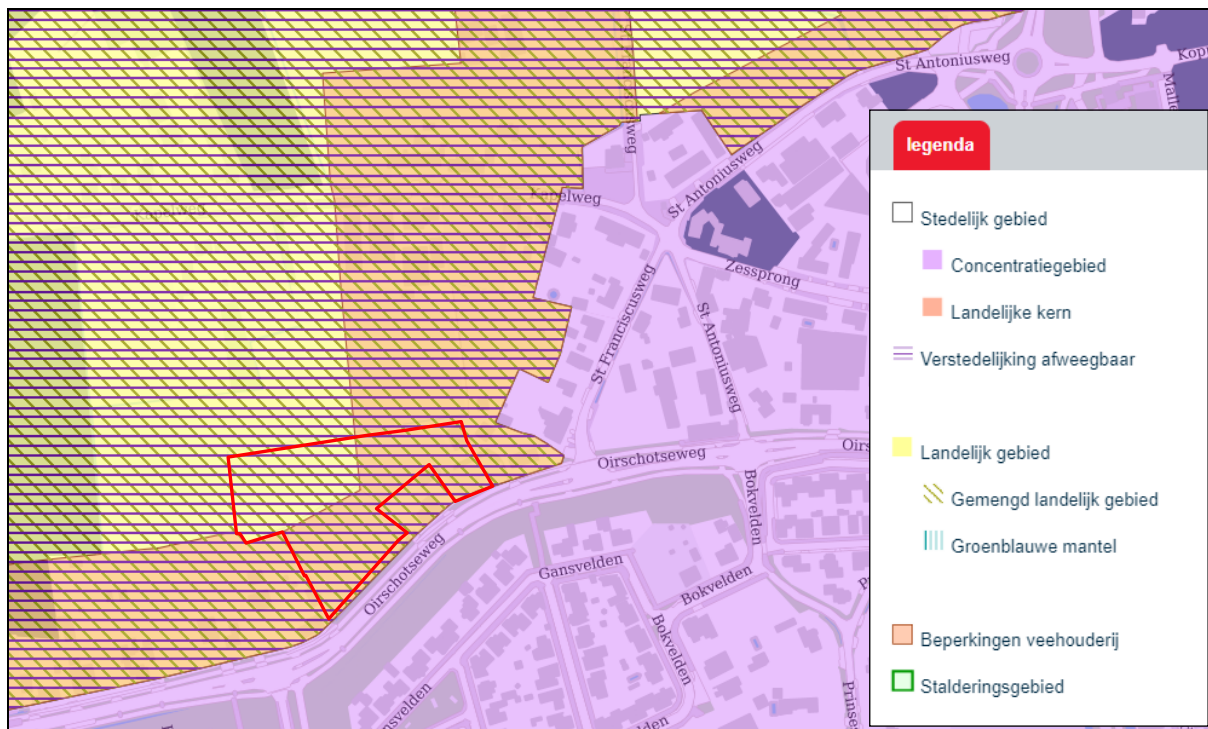
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening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

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

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

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied

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



Figuur 13: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

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

De woningen kunnen gerealiseerd worden met gebruikmaking van Afdeling 3.7 *Ontwikkeling met Rood voor Groen*. In deze afdeling zijn de regelingen Ruimte voor Ruimte en Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties opgenomen. Dit wordt in subparagraaf 4.2.2.4 nader uitgewerkt. De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft betrekking op ontwikkelingen in de veehouderij. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet relevant.

4.2.2.3 Afdeling 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in

Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling om een samenhang een verbetering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie aan gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Hiervoor is in 2011 een handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt.

4.2.2.4 Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

In afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen zijn de regelingen Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie, Landgoederen en Ruimte voor Ruimte opgenomen. In artikel 3.77 'Toepassing van kwaliteitsverbetering landschap' is aangegeven dat als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 met betrekking tot de Kwaliteitsverbetering landschap. Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook geen uitwerking van artikel 3.9 noodzakelijk, omdat de regelingen in deze paragraaf, Afdeling 3.7, eigen bepalingen kent.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In het verleden bestonden er diverse regelingen die vanuit een rood-voor-groen benadering ontwikkelingen mogelijk maakte:

- de individuele ruimte-voor-ruimte regeling voor varkens- en kippenhouderijen;
- de landgoederenregeling;
- de regeling verbetering bebouwingsconcentraties;
- nieuwe functies en activiteiten bij complexen van cultuurhistorisch belang.

Rood voor groen betekent dat er een doelstelling ligt om een 'groen' doel te realiseren. Groen vanuit een brede betekenis, zoals de sloop van leegstaande gebouwen, de aanleg van natuur of landschapselementen, behoud van cultuurhistorisch waardevol landschap of gebouwen of de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen. Om het groene doel te realiseren, wordt de ontwikkeling van een rode functie ingezet. Met de opbrengst van die rode ontwikkeling in het Landelijk gebied (bijvoorbeeld de bouw van een woning of de ontwikkeling van een recreatieve of niet-agrarische functie), wordt dan het groene doel gerealiseerd.

Voor onderhavige ontwikkeling is reeds afstemming gevonden één woning te realiseren met toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Navolgend is een en ander nader uitgewerkt.

Artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op een gebied Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*

De woning die beoogd wordt te realiseren op grond van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties, wordt geplaatst op een locatie in de kernrandzone van de kern Best. Daarmee is deze gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*

Met de beoogde ontwikkeling wordt een zachte overgang gerealiseerd van de kern Best naar het buitengebied ten noorden van de Oirschotseweg. De ontwikkeling gaat gepaard met een ontwikkeling van natuur en landschap. De beoogde ontwikkeling is daarmee geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

de nieuwvestiging:

- 1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*
- 2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*
- 3. is gezien of een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt een overgang gerealiseerd van de kern Best naar het buitengebied ten noorden van de Oirschotseweg. De investeringen die gedaan worden in de landschappelijke inrichting, zullen de landschappelijke kwaliteit van het gebied fors verhogen. Met onder andere een wandelpad wordt de toegankelijkheid van het gebied bevorderd. In paragraaf 4.2.3. is de verbetering van de landschappelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling Ruimte voor Ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

Lid 3

Er worden tevens 3 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan dit lid.

In paragraaf 4.2.3 is de fysieke tegenprestatie uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling Ruimte voor Ruimte.

Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:*
 - a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
Gebruik wordt gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitels worden als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.
 - b. *op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;*
In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen in de kernrandzone van Best. Het toevoegen van de woningen past binnen de structuur van het gebied. Door de provincie is kenbaar gemaakt dat zij vinden dat sprake is van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid.
 - c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;*
In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied, waarin de laatste jaren een transformatie heeft plaatsgevonden naar wonen. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De kavels worden landschappelijk worden ingepast.
2. *Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.*
Niet van toepassing.
3. *Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:*
 - a. *artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;*
 - b. *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
 - c. *artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.*

Twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woningen. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

Met het oog op de komst van de omgevingswet dienen gemeenten moeten daartoe een toekomstvisie op de omgeving opstellen, de omgevingsvisie. De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

- Kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen
- Kernopgave 2: versterken van de groene leefomgeving
- Kernopgave 3: werken aan een vitale en schone economie

De kernopgaven zijn uitgewerkt in ruimtelijke keuzes. Vervolgens zijn de kernopgaven en keuzes samengebracht in gebiedsgerichte opgaven. Hier is op hoofdlijnen aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor het centrum- en stationsgebied, de woonwijken, het buitengebied, de werklocaties en Best Zuidrand.

Onderhavige ontwikkeling behelst de ontwikkeling van een viertal woningen met toepassing van de regelingen Ruimte voor Ruimte en Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Bijdragen wordt aan het de ambitie 'Ruimte bieden voor landelijke wonen in het Buitengebied'. In samenhang wordt een significant deel van het plangebied ingericht als 'Natuur' en er derhalve wordt er een bijdrage geleverd aan een groene leefomgeving. Door deze natuur wordt op termijn een wandelpad aangelegd en aansloten op en door de gemeente gewenste recreatieve wandelroute. De ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie.

4.3.2 Toekomstvisie 2020

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

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

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

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

- *Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit.*

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

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

Met de onderhavige ontwikkeling wordt vormgegeven aan het uitgangspunt om te kiezen voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur. De woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze geplaatst binnen het bebouwingslint. De landschappelijke structuur wordt in samenhang versterkt en beleefbaar gemaakt. Het initiatief sluit derhalve aan op de toekomstvisie 2020.

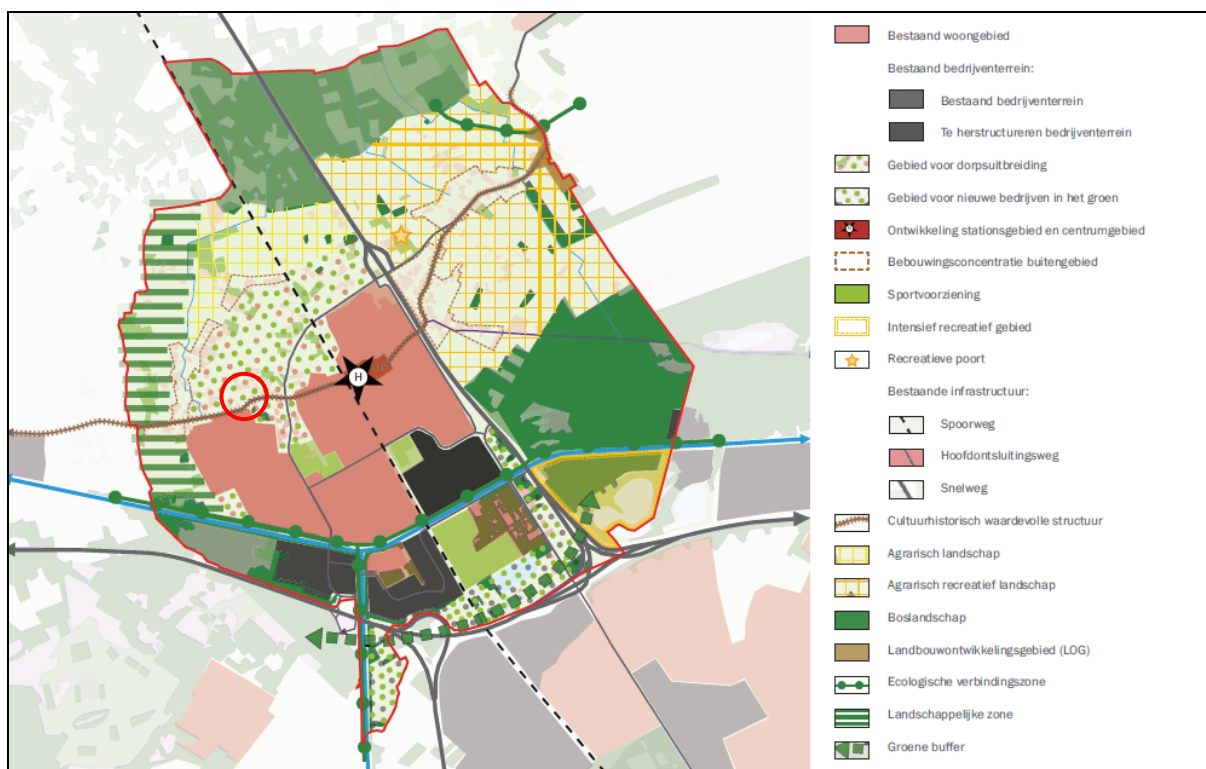
4.3.3 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het plangebied, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en een droombeeld voor de lange termijn. Deze visie vormt een ruimtelijk casco voor concrete projecten en plannen en fungeert enerzijds als afwegingskader en anderzijds als inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en een uitvoeringsprogramma waarin concrete projecten en plannen zijn benoemd. Deel B wordt periodiek geactualiseerd.

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt. Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd.

Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.

In de Structuurvisie is een kaartbeeld 'Ruimtelijk Fundament' opgenomen, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Best is geformuleerd. Het plangebied ligt in het 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.



Figuur 14: Ruimtelijk fundamenteel met aanduiding plangebied

Het plangebied is op basis van de 'ruimtelijk fundamenteel'-kaart aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'. Voor deze gebied geldt:

'Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. In deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden ca. 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, die in deze structuurvisie zijn aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.

Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

De natuurlijk ondergrond en de historisch gegroeide structuur dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap. De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Groene Woud dienen verweven te worden in de gebieden ten noorden van de Ringweg. Het creëren van een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied is hier uitgangspunt. Tevens zou de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken. Daarbij is kleinschalig dorpsachtig wonen de kerngedachte. Er wordt in relatief lage dichtheden gebouwd, waarbij kleine intieme buurten in ere worden gehouden. In de gebieden voor dorpsuitbreiding moet aandacht worden geschonken aan kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijdsgroepen. Op het gebied van detailhandel is het centrum dé plek, maar in Aarle is ruimte voor een wijkcentrum dat zich richt op de dagelijkse voorzieningen'.

De beoogde gebiedsontwikkeling sluit volledig aan op de visie zoals verwoord door de gemeente Best in haar structuurvisie. De gebiedsontwikkeling is van relatief kleinschalige aard, er worden 4 nieuwe

woningen opgericht in de kernrandzone ten noorden van wijk Heivelden. De ontwikkeling zorgt voor verdichting ter plaatse maar door de relatief lage dichtheid aan bebouwing en de ruimte opzet van de kavels en woningen blijft het 'dorpse' en landelijke karakter ter plaatse behouden. Tevens wordt zorg gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering middels de aanleg van een uitgebreide landschappelijke inpassing. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de visie een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied te realiseren.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie omdat er een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwtaak van de gemeente Best in één van de gebieden die is aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'. Tevens wordt er een groene dorpsrand gerealiseerd waarmee een natuurlijke en groene overgang van het lint naar het buitengebied ontstaat.

4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling 2019

In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In 2013 zijn eerder afspraken tussen de provincie en de gemeente Best vastgelegd in de 'Landschaps-investeringsregeling gemeente Best' (hierna de LIR). In die regeling is aansluiting gezocht op de regeling zoals die voor de Kempengemeenten is opgesteld. De afgelopen jaren is praktijkervaring opgedaan met de regeling, waarbij naar voren is gekomen dat het beleid niet altijd eenduidig en makkelijk toepasbaar is. In de actualisatie van 2019 wordt dit hersteld. Deze LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks zijn toegestaan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De ontwikkeling van één woning nabij Oirschotseweg 96 is een ontwikkeling waarvoor artikel 3.9 niet van toepassing is. Ten behoeve van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt immers uitgegaan van een totaal bedrag van € 125.000,00 als benodigde tegenprestatie dit om een concurrentie met de regeling Ruimte voor Ruimte te voorkomen. Dit bedrag is afgeleid uit de huidige marktwaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de omzetting van gronden met een agrarische bestemming in gronden met de bestemming natuur en de aanleg van natuur.

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt 7.310 m² agrarische grond omgezet in natuur. Dit brengt een waardedaling van € 5,00 per m² met zich mee. De om te zetten gronden zal initiatiefnemer inrichten en beheren als natuur. Tevens wordt de cultuurhistorisch waardevolle schuur opgeknapt. De kosten hiervoor worden niet opgevoerd in het kader van de tegenprestatie. Navolgende tabel geeft een berekening van de te leveren tegenprestatie door initiatiefnemer voor de bouwkegel nabij 96 weer.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Bestemmingswinst/ benodigde tegenprestatie			€ 125.000,00
Omzetten landbouwgrond in groen/natuur	6.238 m ²	€ 5,00	€ 31.190,00
Inrichting en beheer natuur			€ 33.123,58
Storting in het gemeentelijk landschapsfonds			€ 60.686,42
Investering in kwaliteitsverbetering			€ 125.000,00

De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van struweelhagen, knip- en scheerhagen, landschapsbomen, hoogstamfruitbomen in een boomweide en de aanleg van bloemrijk grasland en een weidepoel. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt daarmee fors versterkt. In paragraaf 3.2 is een inrichtingsschets opgenomen met daarop de landschappelijke inpassing uitgewerkt. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedings-grondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Struweelhaag	295	1180		€ 1,61	m ²	€ 1.899,80	€ 0,74	m ² /jr	€ 873,20	€ 8.732,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.631,80
Knip- en scheerhaag	236	354		€ 1,61	4st/m ²	€ 2.279,76	€ 1,18	m/jr	€ 278,48	€ 2.784,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.064,56
Elzensingel	88	176		€ 1,58	4st/m ²	€ 556,16	€ 0,56	m/jr	€ 49,28	€ 492,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.048,96
Landschapsboom			2	€ 61,64	st	€ 123,28	€ 5,63	st/jr	€ 11,26	€ 112,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 235,88
Knotboom			13	€ 11,06	st	€ 143,78	€ 2,73	st/jr	€ 35,49	€ 354,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 498,68
Hoogstamfruitboom			18	€ 61,64	st	€ 1.109,52	€ 5,42	st/jr	€ 97,56	€ 975,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.085,12
Bloemrijk grasland		6084		€ 16,52	are	€ 1.005,08	€ 8,56	are	€ 520,79	€ 5.207,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.212,98
Poel 600 m ²		600	1	€ 5,49	m ²	€ 3.294,00	€ 43,81	poel	€ 43,81	€ 438,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.732,10
Wandelpad	135						€ 0,83	meter	€ 112,05	€ 1.120,50		€ 0,00	€ 1.120,50
Bestaand													
Landschapsboom in bomenrij			6	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 33,78	€ 337,80	€ 0,00		€ 337,80
Knotboom			24	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 65,52	€ 655,20	€ 0,00		€ 655,20
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 33.123,58

Figuur 15: Berekening kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)

Uit de berekening blijkt dat een landschapsinvestering, gecombineerd met een storting in het landschapsfonds van gemeente Best à 60.686,42 in totaal € 125.000,00 oplevert. Het bedrag dat wordt gestort in het landschapsfonds wordt ingezet ten behoeve van het uitvoeringsprogramma zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengebied.

4.3.5 Woonvisie

In november 2008 is de 'Woonvisie 2008' vastgesteld. Deze woonvisie gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021, bij een gemiddelde woningbezetting van 2,27.

Vervolgens zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken (BSGE-convenant) gemaakt in regionaal verband vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 (december 2009). Naast dat er is vastgelegd hoeveel woningen er worden gebouwd is tevens de verhouding sociaal-vrije sector vastgelegd. Het percentage sociaal loopt terug van 30% in 2015 naar 25% in 2020.

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

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

De eerder aangenomen groei in de 'Woonvisie 2008' van 4000 woningen extra in 2021 is nu uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

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

Op 25 maart 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent het faseren en doseren van woningbouwinitiatieven. In dit verband heeft de raad besloten uit te gaan van een scenario waarbij de komende 10 jaar in totaal 1.600 woningen worden gerealiseerd (dit was 2.636), hetgeen in de grondexploitatie opnieuw een afboeking tot gevolg had (5,9 miljoen). Het programma van 1.600 woningen is opgebouwd uit 1.275 door gemeente in exploitatie genomen woningen en nog eens 462 woningen in particulier initiatief. Bij dit particuliere initiatief wordt rekening gehouden met een planuitval van 30%, waarmee de feitelijke particuliere productie uit zal komen op circa 325.

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

4.3.6 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' een juridisch-planologische status gegeven. In paragraaf 3.4 is de parkeerbehoefte uitgewerkt. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaart vertaald. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'

opgenomen. In paragraaf 6.1 wordt ingegaan op het thema archeologie. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' kent de locatie geen aanvullende bestemmingen.

4.3.7 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016

4.3.7.1 Inleiding

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

Deze milieuthema's betreffen:

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

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

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

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

4.3.8 Duurzaamheid

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

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover

worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

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

De uiteindelijke keuzen voor energieneutraal bouwen en energiebesparende maatregelen zullen verder worden uitgewerkt in de bouwaanvraag.

4.3.8.1 Luchtkwaliteit

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

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied worden vier woningen toegevoegd. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

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

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

4.3.8.2 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.

4.3.8.3 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gemengde gebied. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico mag in het gemengde gebied niet toenemen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicovolle infrastructuur of risicovolle objecten. Met de beoogde herontwikkeling neemt het groepsrisico ook niet toe. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van externe veiligheid. In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op het aspect externe veiligheid.

4.3.8.4 Geluid

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

Het aspect wegverkeerslawaaï wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

4.3.8.5 Water

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld.

In het 'Water- en rioleringsplan 2016-2020' is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
- Hemelwater:
- Grondwater:
- Oppervlaktewater:
- Organisatie en financiën:

In paragraaf 5.5 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

4.3.8.6 Duurzaamheid

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling ziet toe op nieuwbouw van vier woningen, die aan de meest actuele duurzaamheidseisen gaan voldoen.

4.3.9 Archeologie

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

Het aspect archeologie wordt in paragraaf 6.1 nader toegelicht.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Tevens moet ter plaatse van geurgevoelige objecten een aanvaardbaar leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wgv wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen, te weten aan Sint Franciscusweg 11. Het agrarisch bouwvlak bevindt zich op een afstand van meer dan 250 meter tot het plangebied.

Navolgende figuren geven de actueel vergunde situatie weer van dit bedrijf.

5684 LZ, Sint Franciscusweg 11, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 15-03-1999

RAV-tabelversie: Tabel 1999-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	16	208	0	19	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	21	92	0	5	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	18	90	0	26	0	0
Totalen								55	390	0	50	0	3

Figuur 16: Actueel vergunde situatie Sint-Franciscusweg 11 (Bron: Web BVB-Brabant)

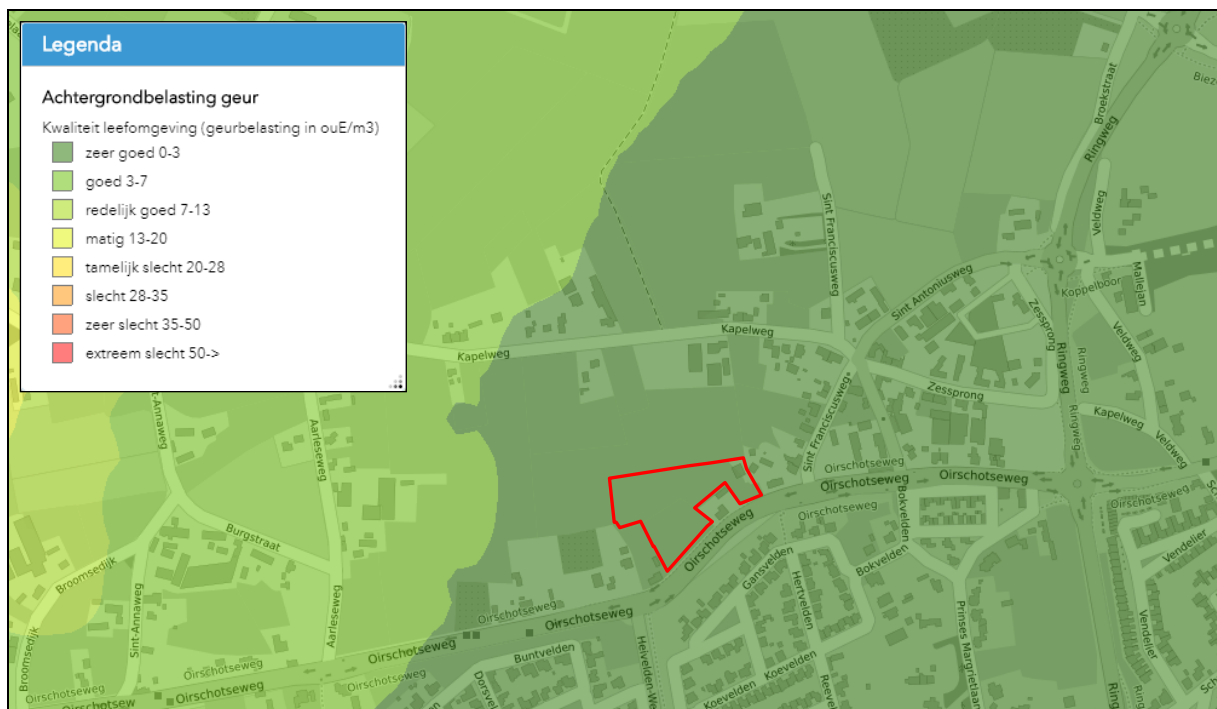
Voor melkveehouderijen zijn op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen geen geuremissies vastgesteld. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom gelegen is, minimaal 100 meter te bedragen en 50

meter wanneer de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. De nieuwe woning wordt opgericht op een afstand van meer dan 100 meter tot het veehouderijbedrijf. Aan de vast afstand wordt derhalve ruimschoots voldaan.

5.1.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (februari 2021), waarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 17: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Sprake is daarmee van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

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

5.2 Gezondheid

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

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

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

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

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

5.3 Geluid

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

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

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

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek wordt is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven:

"In opdracht van de initiatiefnemer heeft Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een plan aan Oirschotseweg 96-100 te Best. Beoogd wordt om tussen Oirschotseweg 96 en 98 een woning toe te voegen op grond van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties en om tussen Oirschotseweg 98 en 100

drie woningen toe te voegen op grond van de provinciale regeling. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

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

Voor de wegen St. Antoniusweg, Kapelweg, Zessprong en Heivelden West geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Oirschotseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 12 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie eveneens niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document 'Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure' van de gemeente Best. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige situatie is er sprake van het opvullen van open plaatsen tussen aanwezige bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan één van de subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid. Daarnaast kunnen de woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel. De zijgevels van de woningen binnen bouwvlak gb001, gb002 en gb004 kunnen tevens deels geluidluw zijn. Wanneer hierbij rekening wordt gehouden met de indeling van de woningen, zodat voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woningen behorende buitenruimten niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt, wordt voldaan aan de aanvullende eis uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voornoemde verblijfsruimten dienen hierbij te worden voorzien van een te openen raam ter plaatse van de geluidluwe zijde. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.4 Bodem

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling, de bouw van vier nieuwe woningen, zal de bodem geroerd worden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de beoogde herbestemming is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd.

“Conclusies en advies

Resultaten

In het mengmonsters van de visueel schone en plaatselijk baksteenhoudende bovengrond (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Het licht verhoogde gehalte aan naftaleen is het gevolg van een verhoogde rapportagegrens. Op basis van dit onderzoek bestaan geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van verhoogde gehalten aan naftaleen of andere vluchtige aromaten in het grondwater. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Inleiding

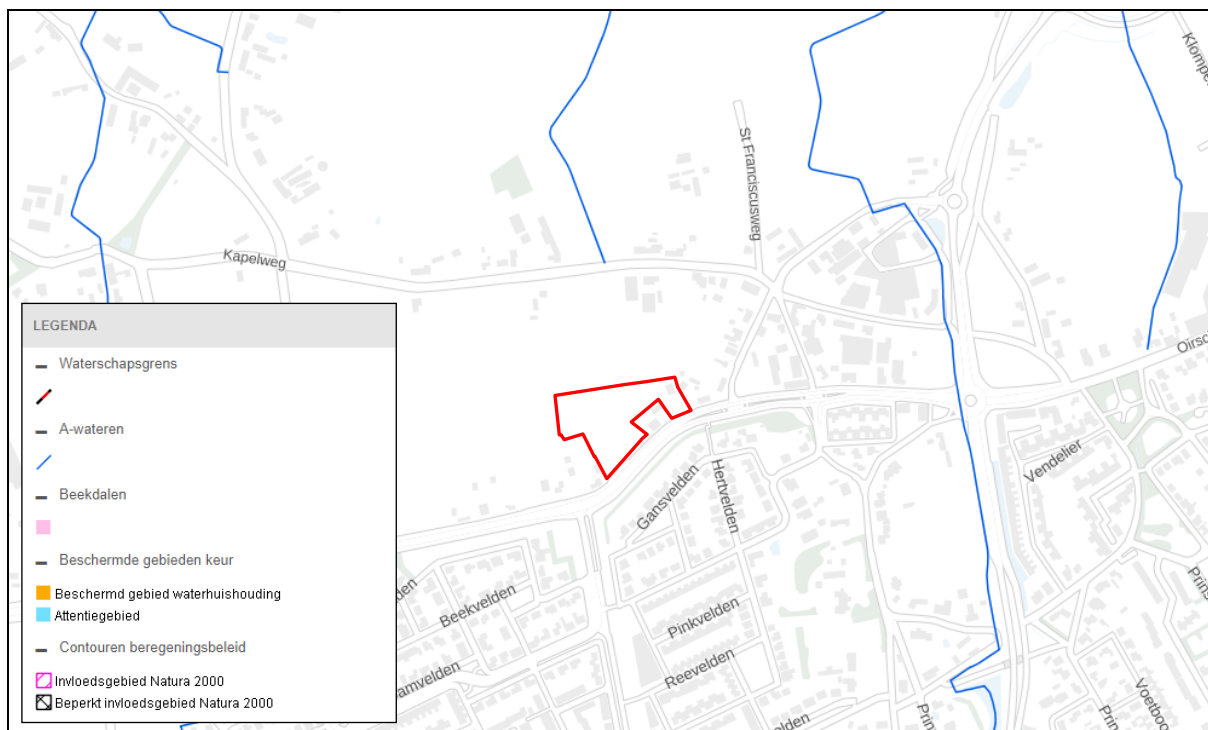
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere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

5.5.2 Relevant waterschapsbeleid

5.5.2.1 Keur 2015

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

Navolgend is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 18: Uitsnede Keurkaart 2015, met aanduiding plangebied (rode contour)

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

5.5.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Met de beoogde herontwikkeling wordt naar verwachting 1.600 m² (400 m²/woning) extra verhard oppervlak voorzien. Bij een toename vanaf 500 m² verhard oppervlak zijn de Algemene regels Waterschap De Dommel van toepassing en geldt een regenwaterbergingsplicht. De benodigde compensatie in m³ wordt berekend met de formule: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in mm). De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden geplaatst.

5.5.3 Gemeentelijk beleid

5.5.3.1 Waterplan Best

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor 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. 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 hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'.

5.5.3.2 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

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

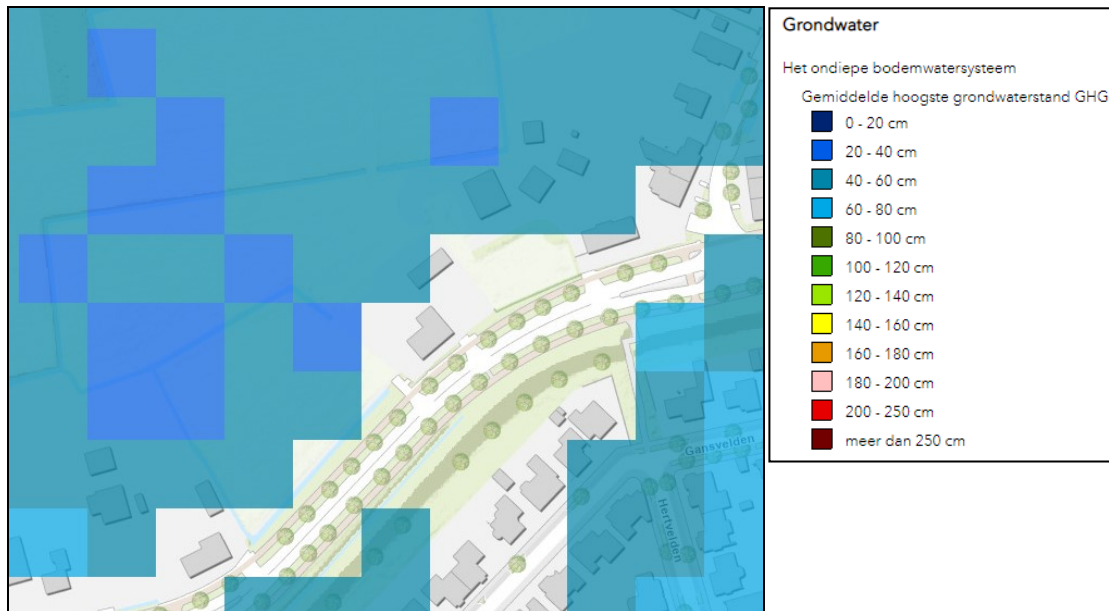
In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

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

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

5.5.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 15,8 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een laarpodzolgrond (laarpodzolgronden, lemig fijn zand). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 20-60 cm-mv. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 19: GHG ter plaatse van het plangebied

5.5.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling naar verwachting 400 m² per woning toenemen. Infiltratievoorzieningen dienen te worden gerealiseerd boven de hoogste grondwaterstand en mogen derhalve een diepte kennen van maximaal 40 centimeter beneden maaiveld.

In veel gevallen wordt bij de bouw van woningen op grote kavels gekozen voor een infiltratietransportriool en een wadi. In de plaats daarvan of daarnaast kan gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Een mogelijkheid voor infiltreren van hemelwater is het opvangen in infiltratiekratten of grindkoffers. Daartoe zal alvorens wel het perceel opgehoogd te worden om te voorkomen dat de grondwaterspiegel te hoog staat. Nadere uitwerking dient te geschieden in het kader van een concrete aanvraag. Manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 20: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van voorziening voor hemelwaterberging. Deze voorziening moet van een dusdanige omvang zijn dat hemelwater adequaat kan worden geïnfiltreerd. Rekening dient gehouden te worden met voldoende ontwateringsdiepte. Hemelwater moet worden geborgen op eigen perceel.

Rondom het plangebied is sprake van meerdere zaksloten. Op navolgende luchtfoto is dit inzichtelijk.



Figuur 20: Westelijk deel plangebied

Het slotensysteem kan betrokken worden voor de hemelwaterafvoer. Geadviseerd wordt het hemelwater voeren naar een ondergronds infiltratietransportriool. Vanuit dit transportriool zal het hemelwater onderweg in eerste instantie zo veel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratielaagte of de zaksloot, aan bijvoorbeeld de achterzijde. In het geval er onvoldoende ruimte is om boven het infiltratieriool een voldoende dragende laag voor bestrating te realiseren kan als alternatief een bovengrondse transport methode van hemelwater richting de voorziening worden gerealiseerd. Gedacht kan hierbij worden aan een goot in het veld. Van belang is dat sprake is van voldoende capaciteit zodat er geen overloop naar buurpercelen plaatsvindt. Indien het plangebied wordt opgehoogd mag dusdanig worden opgehoogd dat hemelwater uitvloeit naar aangelegen percelen.

5.5.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts vier nieuwe woonbestemmingen mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast zijn de woningen niet aangemerkt als luchtgevoelige bestemming zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige Bestemmingen' en de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant'.

5.6.2 Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best

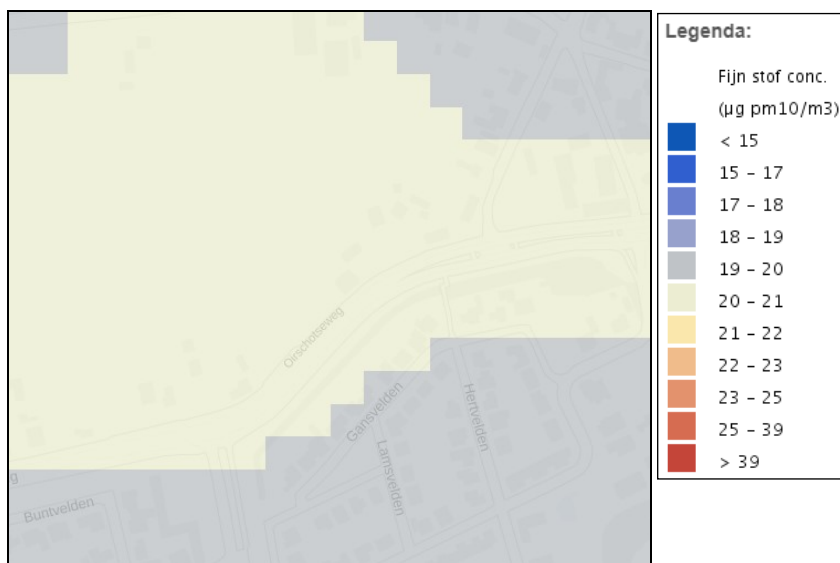
In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best' als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen. Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

5.6.3 Blootstelling aan verontreiniging

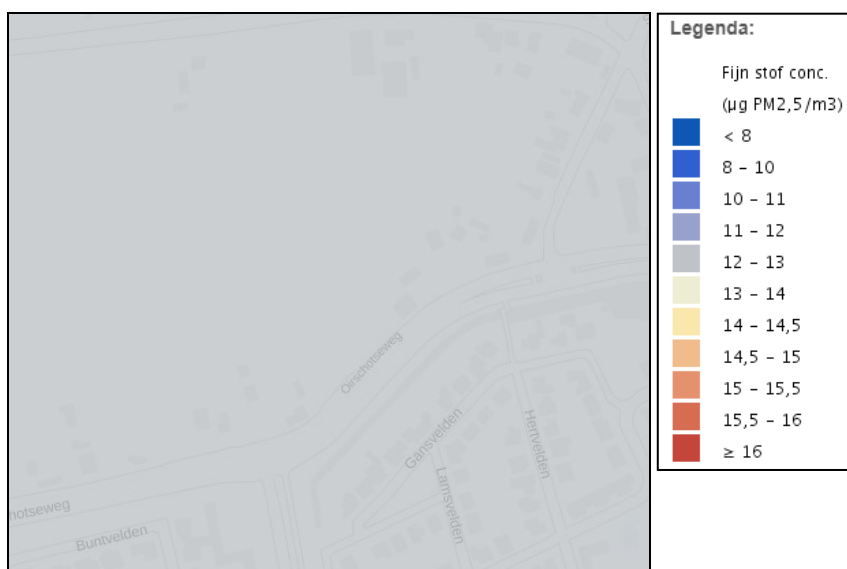
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

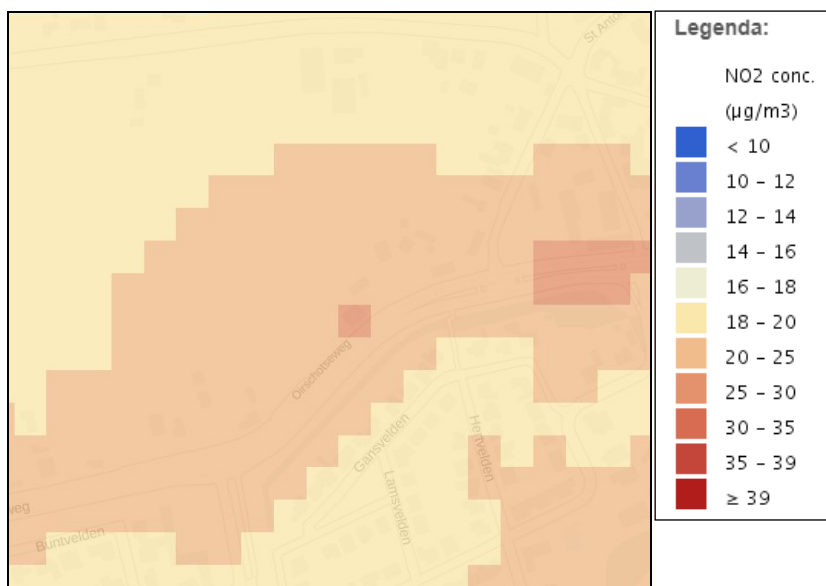
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 21: Fijnstof PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied



Figuur 22: Fijnstof PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied



Figuur 23: Stikstofoxide (NO₂) (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 20-21 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 12-13 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 20-25 µg/m³.

5.6.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk

is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg in een bebouwingsconcentratie, ten noordwesten van de kern Best, kan de locatie getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied.

Binnen een straal van 200 meter vanaf het plangebied zijn twee bedrijven gelegen. Het betreft het agrarische bedrijf Kapelweg 11 op 85 meter vanaf het plangebied en het horecabedrijf aan Oirschotseweg 108 op 145 meter vanaf het plangebied. Het agrarische bedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 2 en het horecabedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 1. Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied, waar de afstandsnorm met één stap verlaagd mag worden. Voor het agrarische bedrijf geldt derhalve een afstand van 50 meter en voor het horecabedrijf 0 meter. Aan beide afstanden wordt voldaan.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

5.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.8.3 Bedrijven

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



Figuur 21: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.8.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.8.4.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de Gemeente Best bevindt zich een spoortracé op een afstand van circa 1.050 meter. Het plangebied bevindt zich op een dermate grote afstand tot de spoorlijn dat interactie normaalgesproken niet zal plaatsvinden.

5.8.4.2 Vervoer over de weg

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

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

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A58 bedraagt circa 2.000 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve wel relevant.

Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in subparagraaf 5.8.6.

5.8.4.3 Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.400 meter van het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

5.8.5 Kabels en leidingen

5.8.5.1 Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een defensiebuisleiding, met een risicocontour van 0 meter, ten oosten van het plangebied. Met een afstand van 330 meter is het plangebied gelegen op dusdanig grote afstand dat deze leiding geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

5.8.5.2 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden.

Zuidelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Tilburg Noord - Best op een afstand van circa 900 meter. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Tilburg en Best. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 150 kV. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn.

5.8.6 Beperkte verantwoording groepsrisico

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

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

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

5.8.6.1 Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties.

De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

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

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

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

5.8.6.2 Zelfredzaamheid

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

5.8.6.3 Aanvullend Advies Veiligheidsregio

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

5.8.7 Conclusie

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

5.9 Besluit m.e.r.

5.9.1 Inleiding

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

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

5.9.2 Toets initiatief

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

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

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

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

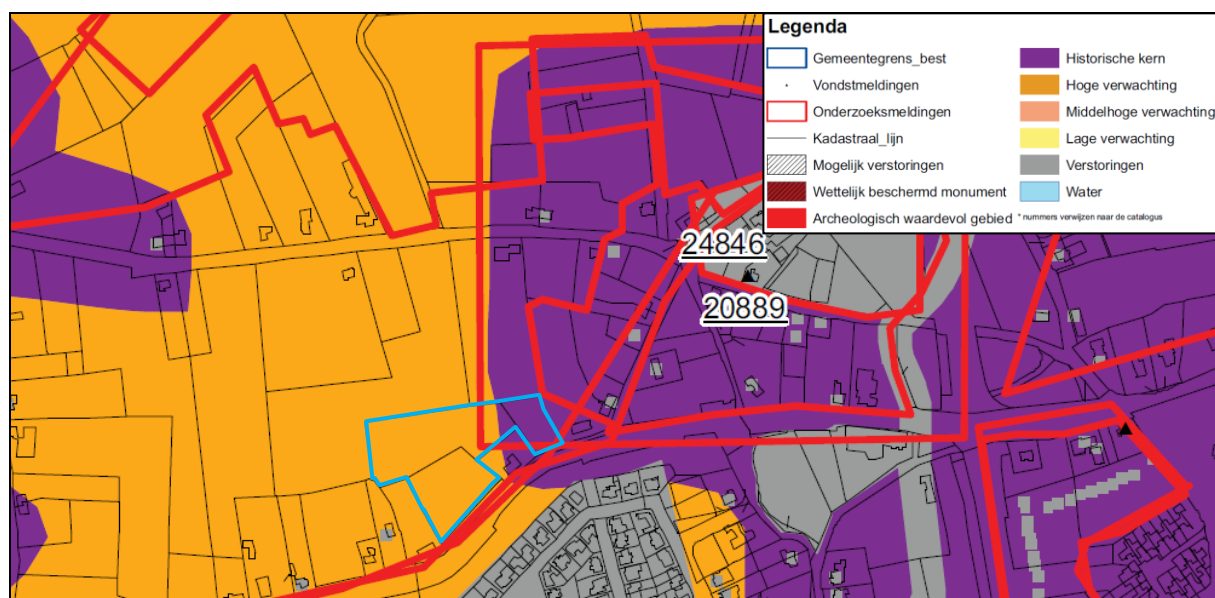
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

6.1.3 Archeologiebeleid gemeente Best

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



Figuur 22: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie in een 'historische kern' en 'hoge verwachting'. Archeologisch onderzoek wordt dan daarom noodzakelijk geacht. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit rapport gevoegd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen en de aanwezigheid van Brabantse Leem in de ondergrond van het plangebied en daarmee lage verwachting voor alle archeologische perioden in het westelijke deel van het plangebied adviseert KSP Archeologie in het westelijke deel geen archeologisch vervolgonderzoek. Op grond van de aangetroffen glas, baksteen-, puin- en morelresten in het oostelijke deel van het plangebied, die een aanwijzing vormen dat dit deel van het plangebied onderdeel heeft uitgemaakt van een historische boerderijlocatie, en daarmee hoge archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie een archeologisch vervolgonderzoek in het oostelijke deel van het plangebied.

Op grond van de aangetroffen glas, baksteen-, puin- en morelresten tijdens het booronderzoek in het oostelijke deel van het plangebied, die een aanwijzing vormen dat dit deel van het plangebied onderdeel heeft uitgemaakt van een historische boerderijlocatie. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld (vanwege esdek) kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek ter plekke van de geplande woning om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.”

6.2 Cultuurhistorie

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

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

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

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

waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden.

Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd.

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

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

Met de realisatie van dit plan worden de beplantingen op de kavelgrenzen weer hersteld. Aansluiting si gezocht bij de historische beplantingselementen zoals een hoogstamboomgaard, knotbomenrijen, knip- en scheerhagen, Struweelhagen en houtsingel. Tevens wordt een weidepoel aangelegd. Met deze landschapselementen worden de historische structuren weer zichtbaar gemaakt. De oude schuur op de locatie Oirschotseweg 96 is gedeeltelijk opgetrokken van Populierenhout. Deze schuur kent cultuurhistorische waarden en zal behouden blijven als bijgebouw bij de nieuw op te richten woning nabij Oirschotseweg 96.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

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

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de

Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

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

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

Het dichtst bij het plangebied gelegen natuurgebied betreft 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', gelegen op een afstand van circa 7.300 meter ten noorden van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van omliggende natuurgebieden, waarbij het plangebied met rood is aangeduid.

Met AERIUS Calculator is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. De beoogde herontwikkeling voorziet niet in rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op omliggende natuurgebieden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit volgen de volgende conclusies:

- Met de beoogde ontwikkeling op de locatie Oirschotseweg nabij 96 en 98 te Best worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.
- Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.

Het volledige onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

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

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

8.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro worden provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Waterschap De Dommel

Per elektronische brief d.d. 4 maart 2022 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Wel is gevraagd enkele punten nader uit te werken in de waterparagraaf. Het voorontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan aangevuld.

Provincie Noord-Brabant

Per brief d.d. 2 mei 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

De provincie heeft beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning.

Wel ontbrekende bouwtitels Ruimte voor Ruimte nog ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan. Vaststelling kan pas plaatsvinden na het aanleveren van de bouwtitels.

Daarnaast is aangegeven dat de provincie niet heeft kunnen vaststellen dat de veldschuur een cultuurhistorisch waardevol object is. Na herhaaldelijke verzoeken aan de provincie om dit nader te onderbouwen of de vooroverleg reactie op dit punt te verduidelijken is hier niet meer op gereageerd. In cultuurhistorische waardestelling met cultuurhistorische onderbouwing maakt als bijlage deel uit van deze toelichting.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'heeft met ingang van 3 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze op het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Een toelichting op de zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in de nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.