



Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Heilig Hartstraat 10-12 in Best

Status: definitief
Datum: 11 maart 2025

Opgesteld door:

AgROM

Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu
Diakenhuisweg 39, 2-04
2033AP Haarlem
T: 023 - 540 62 54
E: info@agrom.nl
W: www.agrom.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doelstelling	3
1.2. Ligging van het project	4
HOOFDSTUK 2. HET PROJECT.....	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Nieuwe situatie	5
2.2.1. Programma	5
2.2.2. Woningtypes A, B en C	6
2.2.3. Vrijstaande woningen	7
2.2.4. Verkeersontsluiting en parkeren	9
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER.....	10
3.1. Geldend bestemmingsplan Hoge Akker, Speelheid en De Leeuwerik (2018) ...	10
3.1.1. Artikel 3: Algemene doelstellingen omgevingsplan	11
3.1.2. Artikel 6: Bouwregels	11
3.1.3. Artikel 15: Het realiseren van parkeerplaatsen	17
3.1.4. Artikel 27: Waarde - Archeologie 5 (middelhoge archeologische verwachting) ..	17
3.2. Afwijking van het geldende bestemmingsplan	18
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	19
4.1. Rijksbeleid	19
4.2. Provinciaal beleid	20
4.2.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
4.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)	20
4.2.3. Brabantse Agenda Wonen (2017)	21
4.2.4. Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 (mei 2021)	22
4.3. Regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).....	22
4.4. Gemeentelijk beleid	23
4.4.1. Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat (2023)	23
4.4.2. Nota parkeernormen 2022.....	24
4.4.3. Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028	26
HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1. Parkeren en verkeer	27
5.2. Geluid.....	28
5.3. Trillingen.....	29
5.4. Bezonning	31
5.5. Luchtkwaliteit.....	31
5.6. Water.....	32
5.7. Ecologie	34
5.7.1. Wettelijk kader	34
5.7.2. Onderzoek soortebeschermtng – quick scan	34
5.7.3. Soortenonderzoek – aanvullend onderzoek Embridge.....	35
5.7.4. Gebiedsbescherming.....	36
5.7.5. Vellen houtopstanden/ bomenkap	37
5.8. Externe veiligheid	37
5.9. Archeologie	39

5.10.	Cultuurhistorie	40
5.11.	Bodem.....	40
5.12.	Duurzaamheid	42
5.13.	Milieueffectbeoordeling.....	43
HOOFDSTUK 6.	UITVOERBAARHEID.....	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
HOOFDSTUK 7.	SAMENVATTING EN MOTIVERING	45

Bijlage

1. Ecologisch onderzoek, Blom Ecologie, 19 maart 2024
2. Nader ecologisch onderzoek Heilige Hart te Best, Embridge, 16 september 2024
3. Onderzoek stikstofdepositie, Els & Linde, 16 oktober 2024
4. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase, Laagland Archeologie, november 2023
5. Verkennend bodemonderzoek NEN5740, Terra Milieu, 26 april 2024
6. Nader bodemonderzoek, Terra Milieu, juli 2024
7. Bezonningsstudie, mei 2024
8. Rapport onderbouwing waterbelang planontwikkeling ter plaatse van Heilig Hartstraat te Best, Ingenieursbureau Land, 12 november 2024

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op de planlocatie Heilig Hartstraat 10-12 in Best is het voornemen om woningbouw te realiseren. In oktober 2020 is bij de gemeente Best een principeverzoek ingediend. In de reactie op het principeverzoek d.d.13 april 2021 heeft de gemeente schriftelijk aangegeven in beginsel te kunnen instemmen met het voornemen en dat de plannen onder voorwaarden kunnen worden uitgewerkt. Daarbij is aangegeven dat er gestart moet worden met een goede omgevingsdialoog, er een verkeersontsluiting voor langzaam verkeer gerealiseerd moet worden tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat, levensloopbestendige woningen gerealiseerd moeten worden, moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen en moet worden aangegeven op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan het gemeentelijk streven naar een afvalloos en duurzaam Best.

De woningbouwplannen zijn in overeenstemming met de gestelde voorwaarden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Met de omgeving is een omgevingsdialoog gevoerd over de voorgenomen bouwplannen. In het plan wordt uitgegaan van de bouw van 15 duurzame woningen met bijbehorende tuinen en (verkeers)ontsluiting voor langzaam verkeer. Overeenkomstig de Nota parkeernormen (2022) worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm.

De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024, dus voor deze aanvraag is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijken bestemmingsplan. Het betreft hier in elk geval de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan worden gemotiveerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging van het project

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Best. De ontwikkeling heeft betrekking op de kadastrale percelen van de gemeente Best, sectie H, nummers 5538 en 5539, 5087 (gedeeltelijk), 5088 (gedeeltelijk), 5089 (gedeeltelijk) en 5090 (gedeeltelijk). Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangeduid.



Afbeelding: plangebied (gele lijn) op de luchtfoto waar ook de kadastrale grenzen (zwarte lijnen) op zijn aangeduid. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking AgROM).

HOOFDSTUK 2. HET PROJECT

2.1. Huidige situatie

Het terrein is in de huidige situatie deels bebouwd en verhard. Aan de zijde van de Heilig Hartstraat is op huisnummer 10 op de begane grond een winkelruimte met daarboven een woning. Naast deze bebouwing is een inrit naar het achterliggende perceel waar enkele bedrijfsgebouwen (loodsen) zijn gerealiseerd.



Afbeelding: huidige situatie (september 2023; foto: Google))

Aan de westzijde zijn gronden aangekocht (achterste gedeelte van de kadastrale percelen 5087, 5088, 5089 en 5090) die momenteel in gebruik zijn als tuin behorend bij de woningen aan De Leeuwerikstraat 24-30. De tuin van deze bestaande woningen wordt daarmee verkleind.

2.2. Nieuwe situatie

2.2.1. Programma

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de bouw van 15 woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen. Om die te kunnen realiseren zal in eerste instantie alle bebouwing op de kadastrale percelen 5538 en 5539 worden gesloopt. Om de gewenste verkeersontsluiting voor langzaam verkeer tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat te kunnen realiseren en langs deze ontsluiting woningen te kunnen bouwen is een gedeelte van de tuinen van de woningen aan De Leeuwerikstraat 24-30 aangekocht.

Voor de herontwikkeling is een bouwplan opgesteld door Kuiper Hoevenaars Architecten (gewijzigd 28 november 2024, tekening genummerd 241128_2111BA103). Hierin wordt uitgegaan van het volgende programma:

- 11 levensloopbestendige rijwoningen plus 4 vrijstaande woningen
- groenvoorzieningen;
- 25 parkeerplaatsen;
- een (doodlopende) verkeersontsluiting voor het autoverkeer naar de Heilig Hartstraat;
- een doorgaande verbinding voor het langzame verkeer tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat.

Stedenbouwkundig uitgangspunt is het realiseren van een rustige, kleinschalige woningomgeving levensloopbestendige rijwoningen (type A, B en C). Het type woningen sluit goed aan bij de behoefte; kleinschalig wonen, levensloopbestendig, betaalbaar voor jongeren en ouderen.



Voor zowel de 11 geschakelde woningen (type A, B als C) als de 4 vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een nokhoogte van (afgerond) 8,50 meter.

2.2.2. Woningtypes A, B en C

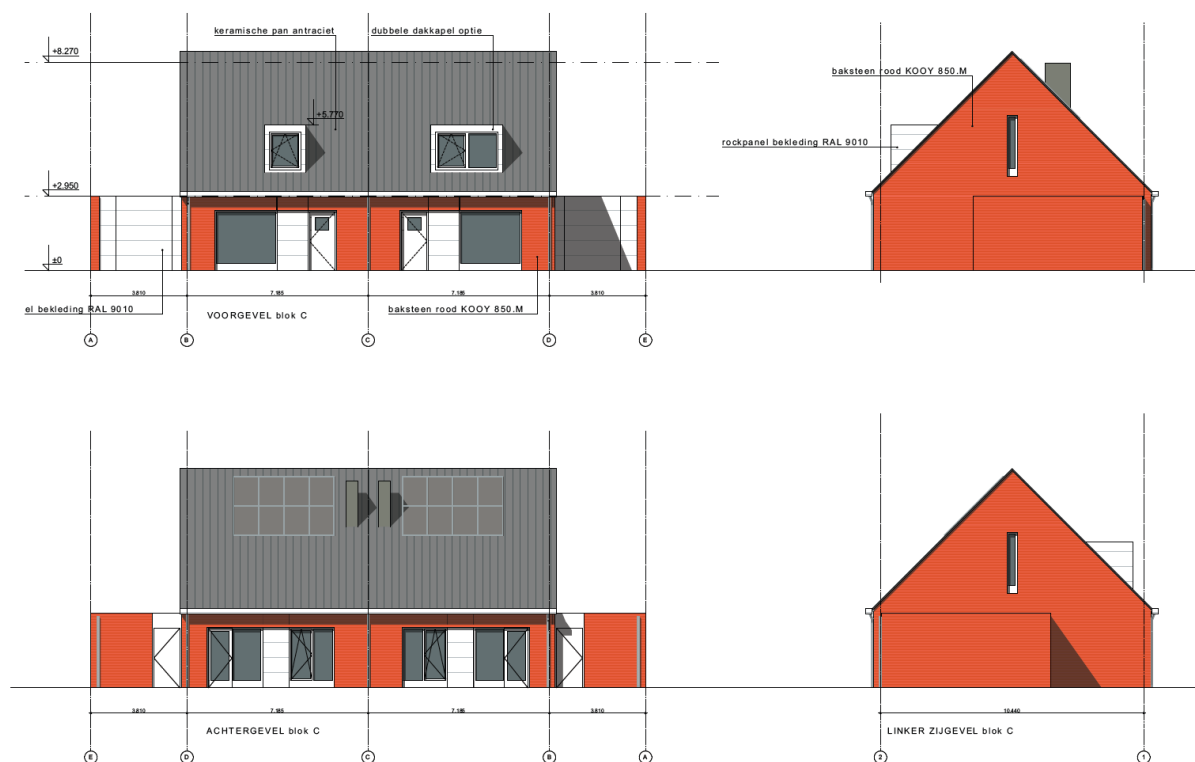
Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van het gevelbeeld van de type A, B en C woningen weergegeven.



Afbeelding: impressie van de gevels van de woningen type A



Afbeelding: impressie van de gevels van de woningen type B



Afbeelding: impressie van de gevels van de woningen type C

2.2.3. Vrijstaande woningen

Voor de vrijstaande woningen is nog geen uitgewerkt bouwplan voorhanden. Op onderstaande afbeelding is aangegeven binnen welk bouwvlak en tot welke goot- en bouwhoogte wordt gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter, en een maximale nokhoogte van 8,50 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de aangrenzende woningen type C bedraagt 3 meter.

[illegible]

6.3.1 Direct toegestaan

Woongebied

- a. Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, die voldoen aan onderstaande regels, zijn direct toegestaan, met uitzondering van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen op een hoekperceel.

b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat voor panden die op de Monumentenlijst Best als (potentieel) monument zijn aangewezen, er een positief advies moet zijn van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

c. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat op het perceel Spinnerstraat 38 50 m² extra aan aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.

2.2.4. Verkeersontsluiting en parkeren

De woningen worden ontsloten via een te realiseren (doodlopende) ontsluitingsstraat naar de Heilig Hartstraat. De breedte van deze straat is circa 4,63 meter. Aan de westzijde wordt een verbinding gemaakt met de Molenwiek, uitsluitend voor langzaam verkeer. Het autoverkeer kan het nieuwe woonbuurtje dus alleen via de Heilig Hartstraat bereiken.



Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.



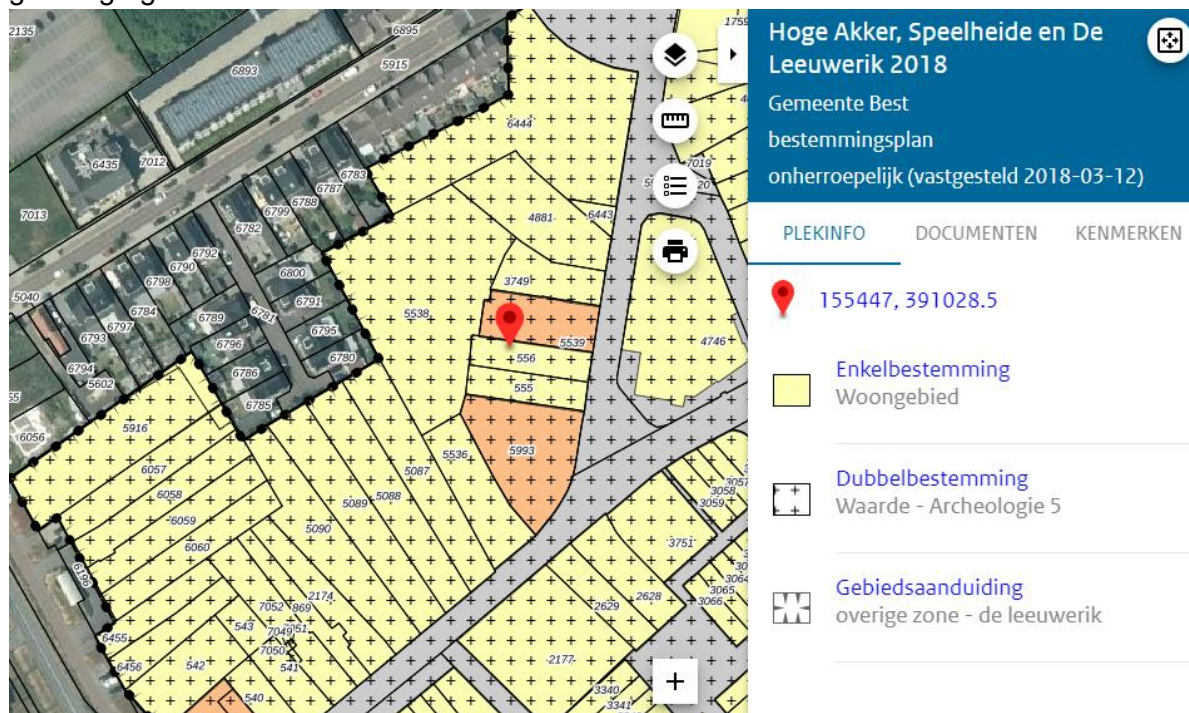
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018 (status onherroepelijk, vastgesteld 2018-03-12)
2. Parkeernormen en archeologie (status onherroepelijk, vastgesteld 2017-02-06.
3. Parapluplan Wonen en kamerverhuur (status ontwerp, 2023-12-18)

3.1. Geldend bestemmingsplan Hoge Akker, Speelheid en De Leeuwerik (2018)

Het bestemmingsplan “Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018” is op 12 maart 2018 vastgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de kadastrale percelen 5538 en 5539, en 5087/5088/5089/5090 gedeeltelijk. Perceel 5538 en de percelen 5087/5088/5089/5090 zijn bestemd als “Woongebied”, perceel 5539 als “Gemengd – gemengd gebied”.



Afbeelding: screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl

Om te kunnen experimenteren met de regelgeving onder de Omgevingswet, is het bestemmingsplan als experiment op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet aangemeld voor de 12e tranche van het Besluit. Artikel 7c maakt bestemmingsplannen met een 'verbrede reikwijdte' mogelijk. Dit betekent dat er, vooruitlopend op de Omgevingswet, afgeweken kan worden van bestaande wet- en regelgeving. Aangezien het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vooruitloopt op het omgevingsplan, wordt in het vervolg gesproken over omgevingsplan 'Omgevingsplan Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018'.

3.1.1. Artikel 3: Algemene doelstellingen omgevingsplan

Artikel 3.1 Woongebied

De bestaande woonpercelen zijn aangeduid als functiegebied Woongebied.

Artikel 3.2 Gemengd – gemengd gebied

De bestaande niet-woonfuncties zijn aangeduid als functiegebied 'Gemengd - Gemengd gebied' zoals weergegeven op de verbeelding.

3.1.2. Artikel 6: Bouwregels

Artikel 6 lid 1, onder 6.1.1.

Voor de bouw van nieuwe hoofdgebouwen is een aantal bouwregels opgenomen.

1. Een nieuw hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter vervanging van een bestaand (gesloopt) hoofdgebouw;
2. Een nieuw hoofdgebouw dient conform het principe nul-op-de-meter te worden uitgevoerd.
3. Een nieuw hoofdgebouw mag geen afbreuk doen aan de karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in Artikel 4.
4. Een nieuw hoofdgebouw mag niet worden gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.
5. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
6. Voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw gelden tevens de regels voor archeologische bescherming (Artikel 25, Artikel 26, Artikel 27) en de beschermingszones vanwege de A2, de spoorlijn Den Bosch-Eindhoven, bevi-inrichtingen en de zone vanwege het industrieterrein 't Zand (Artikel 24).

Bij de Heilig Hartstraat worden ten opzichte van de bestaande situatie extra nieuwe hoofdgebouwen (woningen) toegevoegd, dus niet alleen ter vervanging van bestaande (gesloopte) hoofdgebouwen. Aan het eerste punt kan niet worden voldaan.

De woningen worden gebouwd conform de BENG-eisen van het Bouwbesluit.

De nieuwe woningen passen qua schaal en omvang (goot- en bouwhoogte) bij de omliggende woningen en doen geen afbreuk aan de karakteristiek van de wijk. Er is bodemonderzoek gedaan (zie hoofdstuk 5) waarbij is geconstateerd dat er uit milieuhygiënisch oogpunt (bodemkwaliteit) geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen. Er kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (zie hoofdstuk 4), voor de 15 te realiseren woningen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De regels omtrent archeologie, geluid en externe veiligheid zijn in acht genomen, zie daarvoor hoofdstuk 5.

Voor de bouw van nieuwe woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bouwregels:

Woongebied

g. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

Maatvoering	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneenge- sloten woning	Gestapelde woning	Patio woning
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m	-	-
maximale breedte	15 m	12 m	-	-	-	-
maximale goothoogte	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%
maximale bouwhoogte	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%
minimale oppervlakte onbebouwd	-	-	-	-	-	20 m ²
Situering						
voorgevel in of op een maximale afstand achter de bestaande voorgevellijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	3 m (bij eindwoningen)	-	-

Voor de nieuwe rijwoningen aan de Heilig Hartstraat geldt dat er geen sprake is van bestaande goot- en bouwhoogte van woningen omdat er nog geen woningen zijn gerealiseerd op de betreffende plek, zodat niet aan de maximale goot- en bouwhoogte kan worden voldaan. Hetzelfde geldt voor de situering achter de bestaande voorgevelrooilijn, aangezien er geen bestaande voorgevelrooilijn is.

Voor de nieuwe woningen wordt overeenkomstig het voorlopig ontwerp (d.d. 5 juli 2024) uitgegaan van een bouwdiepte van 11 meter.

Artikel 6 lid 1, onder 6.1.2.

Omdat er niet aan alle bouwbepalingen van lid 6.1.1 kan worden voldaan, is voor het realiseren van de nieuwe hoofdgebouwen aan de Heilig Hartstraat in afwijking van het voorgaande een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Een nieuw hoofdgebouw dient geen afbreuk te doen aan de karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in artikel 4.
- Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.
- Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Ad. a Karakteristiek van de wijk

In artikel 4 is een aantal algemene uitgangspunten opgenomen, en een aantal wijk-specifieke uitgangspunten bepaald. De algemene uitgangspunten zijn:

Onder het behoud van de karakteristiek van de wijken wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- De eenheid dan wel verscheidenheid in woontypologie in de omgeving dient te worden gerespecteerd bij nieuwbouw.
- De goot- en bouwhoogte van de bebouwing dient in lijn te zijn met de goot- en bouwhoogtes die in de omgeving voorkomen.
- De eenheid dan wel verscheidenheid in voorgevellijnen dient te worden gerespecteerd bij nieuwbouw.

Voor de Heilig Hartstraat wordt uitgegaan van 15 woningen. De goot- en bouwhoogte van deze woningen sluiten aan bij de hoogte van de omliggende woningen. In de omgeving is een mix aan gestapelde bouw (appartementen), vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. De bouw van 11 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen past daarmee in de omgeving. De goothoogte van de nieuwbouw is maximaal 3,50 meter, de maximale nokhoogte 8,50 meter. Dit sluit aan bij de omgeving waarbij de meeste woningen gebouwd zijn in twee lagen plus een kap (goothoogte doorgaans 6 meter, nokhoogte circa 9 meter).

Voor wat betreft de voorgevelrooilijnen wordt aangesloten bij de omgeving. Aan de Molenwiek, de Molenlaan, de Heilig Hartstraat veel gebouwd in dezelfde voorgevelrooilijn, waarbij de voorgevelrooilijn soms licht verspringt. Met de nieuwe woningen wordt hierop aangesloten. Langs de ontsluitingsstraat worden de woningen gebouwd in vrijwel dezelfde voorgevelrooilijn.

De Heilig Hartstraat is onderdeel van de “overige zone – De Leeuwerik”. Het karakter van de wijk De Leeuwerik wordt overeenkomstig artikel 4 bepaald door de volgende eigenschappen:

1. Korte, bochtige straten en erven waaraan de woningen zijn gelegen;
2. De erven zijn informeel ingericht en de auto is te gast;
3. Er komt een mix aan woningtypes voor;
4. Woningen zijn hoofdzakelijk kleinschalig en vooral op de achtertuin georiënteerd;
5. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap (deze kap loopt in een aantal gevallen door tot over de bijgebouwen);
6. De woningen zijn samengesteld uit verschillende massa's die met elkaar verweven zijn;
7. Hoofdzakelijk donkere materialen worden gebruikt: donkere of rode baksteen, pannen en geschilderd hout.

In de stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van een ontsluitingsstraatje dat doodloopt en wordt uitgevoerd met een bocht. Doordat er sprake is van een doodlopende straat is de verkeersintensiteit zeer laag en is de auto te gast. Er wordt wel een verbinding gemaakt naar de Molenwiek, maar dat is uitsluitend voor het langzame verkeer. De nieuwe woningen worden gebouwd in één laag met een tweelaagse kap (goothoogte 3,50 meter, nokhoogte 8,50 meter). De woningen zijn vooral georiënteerd op de achtertuin.

Qua materialen wordt voorgeschreven: *“Hoofdzakelijk donkere materialen worden gebruikt: donkere of rode baksteen, pannen en geschilderd hout”*. In het voorlopig ontwerp (juli 2024) is uitgegaan van rood/oranje baksteen met antraciet/grijze dakbedekking.

Zie onderstaande kleur- en materialenstaat.

kleur- en materiaalstaat				
ONDERDEEL	MATERIAAL AFWERKING		KLEUR	NUMMER OPMERKING
gevel metselwerk	baksteen	strengpers	rood oranje -	
voegen	mortel	doorstrijken	grijs	10 mm terugliggend
kozijnen	hout	schilderwerk	wit	RAL 9003
draaiende delen	hout	schilderwerk	wit	RAL 9003
voordeur	hout	schilderwerk	wit	RAL 9003
waterslagen	baksteen		rood oranje	
gevelbekleding	Rockpanel	natura	wit	
dakbedekking (plat)	bitumen		grijs	voorzien van ballast
dakbedekking (schuin)	gebakken vlakke pan		antraciet	
daktrim	aluminium		grijs	

Ad. b Behoeftte nieuwe woningen

Overeenkomst de Omgevingsvisie van Best geldt een woningbouwopgave in de periode tot 2040. Uit het Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (2021) waar Best onderdeel van is, blijkt dat er in de periode tot 2040 in de regio Eindhoven nog een aanvullende woningbouwopgave is van circa 5.200 woningen (zie paragraaf 4.3).

Ad. c Gebruiksmogelijkheden omgeving

Rondom de locatie aan de Heilig Hartstraat 10 zijn woningen gerealiseerd in de huidige situatie. Het vervangen van de bestaande bedrijfsbebouwing door nieuwe woningen levert geen belemmeringen op voor de gebruiksmogelijkheden van de bestaande omliggende gronden en bouwwerken.

Ad. d Woon- en leefklimaat

De woningen zijn ruimtelijk goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. Met de situering en hoogte van de nieuwe woningen wordt voldoende afstand gehouden tot de bestaande woningen, waardoor er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat. Dit wordt verder aangetoond aan de hand van de verschillende milieukundige onderzoeken, zie hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

Ad. e Parkeernormen

Aan de gemeentelijke parkeernorm voor nieuwe woningen kan worden voldaan, zie paragraaf 4.4 en 5.1.

Artikel 6 lid 2 Bouwen van aanbouwen voor de voorgevel

Een aanbouw (zoals een erker) aan de voorzijde van de woning is onder bepaalde voorwaarden toegestaan, zie onderstaande tabel met maximale maatvoering) en alleen aan de hand van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.2.1 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied

Het bouwen van aanbouwen voor de voorgevellijn is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- Aanbouwen voor de voorgevellijn mogen geen afbreuk doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in Artikel 4.
- Voor de voorgevellijn mogen alleen een erker, portiek, balkon of luifel worden gebouwd.
- Voor het bouwen van een erker, portiek, balkon of luifel gelden de volgende regels:

Maatvoering	Bouwregel
maximale oppervlakte	6 m ²
minimale afstand tot de voorste perceelsgrens	2 meter
maximale bouwhoogte	de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw
maximale afmetingen luifel	1,5 meter bij 2 meter

Artikel 6 lid 3 Bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel

Voor aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel zijn bouwregels opgenomen, die voor een deel afhangen van de omvang van het perceel. De regels gelden niet voor hoekpercelen, in het bestemmingsplan omschreven als: *Het deel van het bouwperceel dat zich tussen de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan en het functiegebied 'Verkeer - Openbaar gebied' bevindt*.

Bij dit project worden geen woningen direct aan dit functiegebied gerealiseerd. Ondanks dat geeft de gemeente Best aan dat er bij de hoekwoningen wel sprake is van hoekpercelen zoals bedoeld in het geldende bestemmingsplan. Het is wenselijk om de mogelijkheid te geven om bij de hoekwoningen ook aan de zijkant bijgebouwen te realiseren.

Voor bijgebouwen bij de woningen wordt uitgegaan van wat conform het geldende bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning ('direct toegestaan') kan worden gebouwd. Hiervoor gelden regels voor een 'bouwperceel'. Een bouwperceel is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: *'Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Het bestemmingsplan staat in het projectgebied (bestemming woongebied) 'zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing' toe zodat onderstaande bepalingen van toepassing zijn.

Bij de woningen zijn de volgende bouwmogelijkheden direct (dus zonder omgevingsvergunning) toegestaan:

6.3.1 Direct toegestaan

Woongebied

- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, die voldoen aan onderstaande regels, zijn direct toegestaan, met uitzondering van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen op een hoekperceel.

Maatvoering	Bouwregel
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	50% van het <u>bouwperceel</u>
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ²	70 m ²
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> groter dan 300 m ²	90 m ² , vermeerderd met 10% van het deel van het <u>bouwperceel</u> dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 250 m ²
maximale goothoogte vrijstaande bijgebouwen	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw voor aanbouwen	4 meter
maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw met een goothoogte tot 6 meter voor aanbouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30

Situering	Bouwregel
minimale afstand tot de <u>voorgevellijn</u> van het hoofdgebouw	1 meter achter de <u>voorgevellijn</u>

Bij hoekwoningen zijn de volgende bouwmogelijkheden, met een omgevingsvergunning voor het bouwen:

6.3.2 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied

- a. Het realiseren van aan-, uit- en bijgebouwen op een hoekperceel is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
1. maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen op het betreffende zijerf;
 2. maximaal 1 aangebouwd bijgebouw op het betreffende zijerf;
 3. bouwhoogte maximaal 3 meter;
 4. oppervlakte per bijgebouw maximaal 60 m².
 5. er voor panden die op de Monumentenlijst Best als (potentieel) monument zijn aangewezen een positief advies kan worden overlegd van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.
- b. Het, bij een hoofdgebouw met een goothoogte hoger dan 6 meter, realiseren van aan- en uitbouwen met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter is toegestaan binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw.

Bij de rijwoningen type A en B zullen kleine bergingen in de achtertuin worden gerealiseerd, maar dat zullen bergingen zijn die zonder vergunning kunnen worden gebouwd, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Bij de woningen type C wordt aan de zijkant uitgebouwd, hierbij wordt het toegestane oppervlakte van 60 m² per bijgebouw niet overschreden, dus ook hier wordt aan het geldende bestemmingsplan voldaan. Ook bij de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden. De bijgebouwen moeten wel worden getoetst aan de technische vereisten, geldende normen en wetgeving.

Artikel 6 lid 4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op basis van het bestemmingsplan zijn de volgende bouwwerken direct toegestaan, dus zonder omgevingsvergunning:

- Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn tot een hoogte van 1 meter.
- Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn tot een hoogte van 2 meter.
- Carports en open overkappingen, voor zover de carports en overkappingen achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, de goothoogte maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

Artikel 6 lid 8 Ondergronds bouwen

Voor beide bestemmingen “Woongebied” en “Gemengd - Gemengd gebied” geldt dat kelders zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Hier is wel een omgevingsvergunning bouwen voor nodig, en deze wordt verleend onder de volgende voorwaarde: *Voor ondergronds bouwwerken, zoals kelders, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend indien de bovenzijde van het bouwwerk niet hoger is gelegen dan het straatpeil.* Voor de nieuwe woningen wordt niet uitgegaan van kelders, er worden uitsluitend kruipruimten gerealiseerd.

Conclusie artikel 6

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde woningen niet kunnen worden gerealiseerd binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft de bouwregels voor hoofdgebouwen. Er worden hoofdgebouwen (woningen) gebouwd op andere plekken dan waar nu hoofdgebouwen staan, en deze nieuwe woningen dienen daarmee niet uitsluitend ter vervanging van de bestaande gebouwen.

In het verlengde daarvan is er strijdigheid met enkele bouwregels, zoals het handhaven van de bestaande goot- en bouwhoogte, de maximale bouwdiepte en het bouwen in dezelfde voorgevelrooilijn als de bestaande bebouwing. Omdat het geldende bestemmingsplan al wel bebouwing toestaat is er sprake van een bouwperceel waarmee aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen mogelijk zijn zonder omgevingsvergunning.

Artikel 6.1.2 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels als aan een aantal voorwaarden is voldaan: geen afbreuk aan de karakteristiek van de wijk, aantonen behoefte aan woningen, geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, geen onevenredige aantasting woon- en leefklimaat, realisatie voldoende parkeergelegenheid. In de bovenstaande tekst is per punt gemotiveerd dat aan de voorwaarden voor de afwijking is voldaan.

3.1.3. Artikel 15: Het realiseren van parkeerplaatsen

Het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein is in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - Gemengd gebied' direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. Er geen openbare parkeerplaats in de openbare ruimte verdwijnt.
2. De parkeerplaats niet ten koste gaat van de veiligheid of toegankelijkheid van het openbaar gebied.
3. Er geen sprake is van een tweede inrit op hetzelfde perceel.
4. Er geen groenvoorziening in de gemeente wordt geschaad of dreigt te worden geschaad;
5. De afmeting van de parkeerplaats voldoet aan de minimale eisen uit de CROW.
6. Bij parkeren in de voortuin: de voortuin een minimale diepte heeft van 5 meter en een minimale breedte heeft van 3 meter.
7. De parkeerplaats wordt gerealiseerd op een waterdoorlatende verharding.
8. Indien een uitweg (inrit) noodzakelijk is voor het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein de regels uit artikel 16.2 gelden.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd wordt aan de voorwaarden voldaan. Daar waar de parkeerplaatsen in de voortuin worden gerealiseerd wordt een breedte van 3 meter en een diepte van minimaal 5 meter per parkeerplaats aangehouden.

3.1.4. Artikel 27: Waarde - Archeologie 5 (middelhoge archeologische verwachting)

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aan de locaties toegedeelde functies, indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- c. [...]
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

In het bouwplan wordt niet uitgegaan van de bouw van souterrains of kelders. Onder de woningen komt uitsluitend een kruipruimte. Indien dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aan alsnog de orde is, zal hiervoor een omgevingsvergunning moeten worden verleend die verband houdt met de bescherming van archeologische waarden.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bovenstaande bouwregels voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

3.2. Afwijking van het geldende bestemmingsplan

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

1. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen (woningen) op andere plekken dan waar de huidige hoofdgebouwen zijn gebouwd;
2. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen (woningen)
3. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van 8,50 meter;
4. Het bouwen van woningen met een bouwdiepte van 11 meter, waar een maximale bouwdiepte van 10 meter is bepaald;
5. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen waarbij niet minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
6. Het niet bouwen van nieuwe hoofdgebouwen in of maximaal 2 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn.

De geconstateerde afwijkingen van de bouwregels vloeien voort uit het feit dat ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)gebouwen nieuwe woningen worden gebouwd met een andere stedenbouwkundige opzet. Daardoor worden woningen op andere plekken en met afwijkende omvang gebouwd. Er kan wel worden voldaan aan de voorwaarden voor de binnen het bestemmingsplan geboden afwijkmogelijkheid (artikel 6.1.2.) van de bouwregels.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de kortetermijnmaatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het voorzien in nieuwe woningen binnen het bestaande stedelijke gebied.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Met het realiseren van 15 woningen in het bestaande bebouwde gebied van Best worden geen Rijksbelangen geraakt.

4.2. Provinciaal beleid

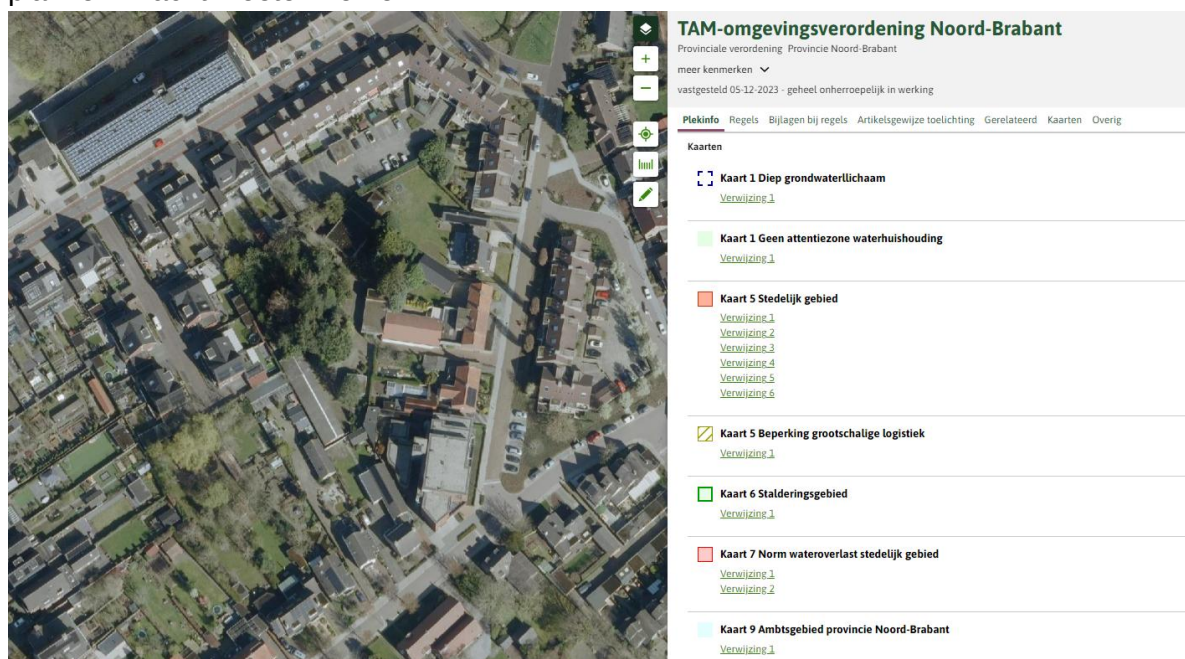
De aanvraag waar voorliggende onderbouwing betrekking op heeft is ingediend voor 1 januari 2024. Om deze reden wordt in deze paragraaf zowel de 'oude' omgevingsverordening (vervallen op 1 januari 2024) als de nieuwe omgevingsverordening beschreven.

4.2.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie aan de Heilig Hartstraat aangewezen als onderdeel van het 'stedelijke gebied'. Een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving en bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Bij de Heilig Hartstraat worden 15 duurzame woningen gebouwd op een binnenstedelijke locatie op de plek van een voormalig bedrijventerrein. Hiermee wordt de binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut om te voorzien in woningen waar een grote behoefte aan is. Het voornemen past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. Ook is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant geheel onherroepelijk in werking. De bebouwde kom van Best, waar de Heilig Hartstraat onderdeel van is, is aangewezen als "stedelijk gebied". De provincie heeft instructieregels opgesteld die gemeenten bij ruimtelijke plannen in acht moeten nemen.



The screenshot displays the TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant website. On the left is an aerial map of a residential area with various buildings and green spaces. On the right, the website header shows the title 'TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant' and the subtitle 'Provinciale verordening Provincie Noord-Brabant'. Below this, it states 'vastgesteld 05-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking'. A navigation bar includes links for 'Plekinfo', 'Regels', 'Bijlagen bij regels', 'Artikelsgewijze toelichting', 'Gerelateerd', 'Kaarten', and 'Overig'. The 'Kaarten' section is active, showing a list of regulations with checkboxes and links to specific articles. The regulations listed are: 'Kaart 1 Diep grondwaterlichaam' (Verwijzing 1), 'Kaart 1 Geen attentiezone waterhuishouding' (Verwijzing 1), 'Kaart 5 Stedelijk gebied' (Verwijzing 1, 2, 3, 4, 5, 6), 'Kaart 5 Beperking grootschalige logistiek' (Verwijzing 1), 'Kaart 6 Stalderingsgebied' (Verwijzing 1), 'Kaart 7 Norm wateroverlast stedelijk gebied' (Verwijzing 1, 2), and 'Kaart 9 Ambtsgebied provincie Noord-Brabant' (Verwijzing 1).

In de Omgevingsverordening is bepaald dat locaties voor wonen, werken en voorzieningen in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, waarbij onderbouwd moet worden dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in afdeling 7.2 van de verordening (Regionaal samenwerken) en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling als er een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd met een veilige en gezonde leefomgeving, toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden en de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden bevorderd.

In geval van de Heilig Hartstraat wordt een binnenstedelijke bedrijvenlocatie getransformeerd naar wonen. Hiermee wordt de beschikbare ruimte in het bestaande stedelijke gebied zorgvuldig benut. Met het realiseren van een knip voor autoverkeer wordt het langzame verkeer bevorderd en wordt het woonstraatje een verkeersluwe en veilige plek waar een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

4.2.3. Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de woonagenda van de provincie Brabant (2017). In de woonagenda is aangegeven dat de provincie inzet op woningbouw in (toekomstige) binnenstedelijke locaties, door inbreiden, herstructureren en transformeren. Bij het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed wordt uitgegaan van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie geeft *“ruim baan voor goede woningbouwplannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen”*.

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ acht de provincie het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Of, zoals in het ‘Bestuursakkoord Noord-Brabant 2015-2019’7 verwoord: “herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen”.

De provincie geeft in de woonagenda aan dat de periode tot 2030 “cruciaal” is en dat “urgentie geboden is”. Zoals uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt, zal van de circa 160 duizend toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart (120 duizend woningen) voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, aldus de woonagenda.

Het bouwen van 15 woningen in het bestaande stedelijke gebied van Best, ter vervanging van enkele woningen en bedrijfsgebouwen past binnen de kaders van de provinciale woonagenda.

4.2.4. Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 (mei 2021)

In mei 2021 heeft de provincie Brabant de “Brabantse Agenda Wonen, voortgangsrapportage 2020/2021” gepubliceerd, waarin actuele ontwikkelingen van de bevolking en woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant zijn opgenomen.

In de voortgangsrapportage is aangegeven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave wacht. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose (september 2020) laat zien, dat er hierbij een sterk accent ligt op de komende 10 tot 15 jaar. Een groot deel van de voorraadgroei – bijna 160.000 woningen, ofwel driekwart van de opgave tot 2050 (220.000) – zal voor 2035 moeten worden gerealiseerd. En zo’n 120.000 woningen al voor 2030. Het accent ligt dus op de eerstkomende jaren, met een groei van (gemiddeld) zo’n 12.000 woningen per jaar. Hierbij is het voor de provincie blijvend van belang de woningbouw optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in de steden en dorpen – inbreiden, herstructureren, transformeren – en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Deze lijn van duurzame verstedelijking heeft ook een stevige plek gekregen in het provinciale Bestuursakkoord 2020-2023. Om te kunnen voorzien in de nog altijd flinke en naar verwachting voorlopig ook groot blijvende behoefte aan nieuwe woonruimte zullen we die binnenstedelijke (transformatie)locaties hard nodig hebben.

Het bouwen van 15 woningen in het bestaande stedelijke gebied van Best, ter vervanging van enkele woningen en bedrijfsgebouwen past binnen de kaders van de provinciale voortgangsrapportage (mei 2021) van de provinciale woonagenda.

4.3. Regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Regionaal Woningbehoefte-onderzoek voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) (2021)

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken samen aan het versnellen van de woningbouwproductie. De negen SGE-gemeenten en dertien corporaties in Zuidoost-Brabant signaleren tekorten op de woningmarkt en dat terwijl het aantal huishoudens de komende jaren, o.a. door migratie naar zogenaamde “Brainportregio”, blijft groeien. Dit staat in het Regionaal Woningbehoefte-onderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (Stec Groep, juni 2021). De ambitie in de Woondeal, die de gemeenten met het Rijk en de provincie hebben afgesloten, is om in de periode van 2019 tot en met 2023 27.000 woningen te realiseren in het SGE. In de MIRT-afspraken met het Rijk is vastgelegd dat de gemeenten tot 2040 de bouw van 62.000 woningen faciliteren. Belangrijk is dat het type woningen waar vraag naar is, ook gebouwd wordt. Deze behoefte is in beeld gebracht in twee regionale woningbehoefteonderzoeken.

De resultaten van beide onderzoeken (met ieder een eigen scope) zijn bekend en vergeleken. De uitkomsten worden als bouwsteen gebruikt voor regionale afspraken en het realiseren van woningbouwprojecten. Gemeenten kunnen de resultaten ook voor aanscherping of nuancering van hun eigen lokale beleid of bouwopgave benutten.

In het onderzoek is geconcludeerd dat er in de periode tot 2040 naar verwachting circa 48.680 huishoudens bij zullen komen in de regio SGE. Uitgangspunt is dat voor ieder

huishouden dat erbij komt in de periode tot 2040 een woning nodig is. Daarnaast is gerekend met de opgave om het woningtekort in te lopen. Uit de woningvoorraadprognose volgt dat dit gaat om een additionele opgave van circa 5.200 woningen tot 2040. De totale uitbreidingsbehoefte bedraagt daarmee circa 53.900 woningen tot 2040 voor het SGE als geheel. Het realiseren van 15 woningen binnen het bestaande bebouwde gebied van Best ter vervanging van bedrijfsruimten en een woning past in het streven om woningen toe te voegen.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat (2023)

De Omgevingsvisie Best 2040 'dorp van formaat' is op 31 januari 2022 en 8 mei 2023 (aanvulling) vastgesteld. In de Omgevingsvisie is een aantal kernopgaven geformuleerd waaronder 'ruimte voor comfortabel wonen'. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente Best te maken heeft met een verstedelingsdruk door een blijvend grote vraag naar woningen. Daarom wordt zowel ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties. Het transformeren van de bestaande bedrijfskavels naar woningbouw aan de Heilig Hartstraat past in dit kader. Tegelijkertijd is de kwalitatieve woonbehoefte aan verandering onderhevig. Er zal onder andere meer vraag zijn naar woningen die voldoende aanpasbaar zijn voor alleenstaanden en bewoners met een zorgvraag. Voor de woningen aan de Heilig Hartstraat wordt uitgegaan van levensloopbestendige woningen zodat in deze behoefte kan worden voorzien.

Overeenkomstig de visiekaart is de projectlocatie aan de Heilig Hartstraat onderdeel van het gebied 'gezonde, duurzame en vitale wijken', zie onderstaande afbeelding.



1. Gezonde, duurzame en vitale wijken

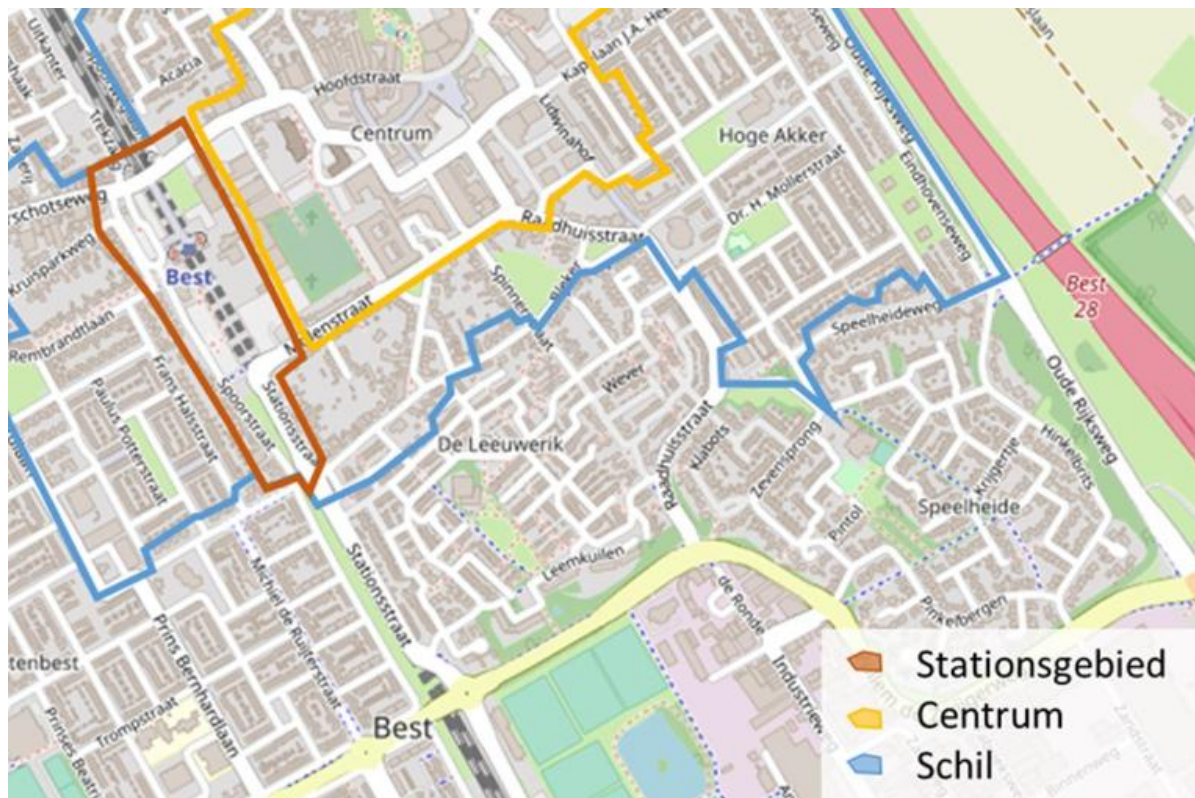
In de Omgevingsvisie is aangegeven dat bij herstructurering, transformatie of inbreiding binnen bestaande woonwijken ruimte wordt geboden aan nieuwe woonvormen en typologieën gericht op doorstroming, passend bij de stedenbouwkundige maat en schaal van de wijk. Voor de Heilig Hartstraat wordt uitgegaan van levensloopbestendige rijwoningen met een goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 8,50 meter. De woningen worden ontsloten via een doodlopende buurtstraat waarbij een doorsteek voor langzaam verkeer wordt gemaakt. Dit sluit aan bij de stedenbouwkundige maat en schaal van de omliggende woningen in de wijk.

4.4.2. Nota parkeernormen 2022

Op 13 december 2021 is de 'Nota parkeernormen 2022' vastgesteld, op 22 december 2021 is de nota gepubliceerd in het Gemeenteblad. Door transformaties van functies en de benodigde versnelling van de woningbouwopgave met bijbehorende verdichting neemt de druk op de (openbare) ruimte verder toe. Als gevolg daarvan kan bij veel ontwikkelingen de parkeeropgave niet altijd meer volledig op eigen terrein worden opgelost. Voor de mobiliteitstransitie bood de huidige nota (2015) onvoldoende instrumenten om te sturen op alternatieve mobiliteitsoplossingen. Dit leidde tot stagnatie van bouwplannen. De nota parkeernormen is daarom herzien om enerzijds bij ontwikkelingen een betere balans te krijgen tussen theorie en praktijk in relatie tot de bijbehorende (auto)mobiliteit en anderzijds meer ruimte te creëren om samen tot betere oplossingen te komen voor het parkeervraagstuk.

Deze nota heeft als doel om de parkeernormen beter toepasbaar en flexibeler te maken voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren in Best gaan plaatsvinden. Bij (nieuwe) bewoners, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn binnen welke kaders zij invulling kunnen geven aan de behoefte aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen eenduidig geborgd te zijn.

In de parkeernota is aangegeven dat de gemeente Best qua stedelijkheidsgraad kan worden aangemerkt als "matig stedelijk". De planlocatie aan de Heilig Hartstraat is onderdeel van de 'schil', zie onderstaande afbeelding uit de Nota Parkeernormen 2022.



In de kengetallen van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden voor parkeerkencijfers. De gemeente Best heeft bepaald dat bij de toetsing aan parkeernormen wordt uitgegaan van de minimale kencijfers. De parkeernormen in de bijlage van de nota gelden als minimale normen. Daarbij staat het de ontwikkelende partij vrij om op haar eigen terrein meer parkeerplaatsen te realiseren dan in de parkeereis is opgenomen.

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen rond het station kan onder voorwaarden een correctie worden toegepast op de parkeernorm. Ook in de overige gebieden binnen de bebouwde kom is een correctie op basis van de mobiliteitsalternatieven mogelijk. Echter, omdat deze gebieden verder van het station liggen, zal de toe te passen correctie veel kleiner uitvallen.

Bij toepassing van deelauto's kan een correctiefactor op de parkeervraag worden toegepast. Voor ontwikkelingen verder gelegen vanaf het station en niet gelegen in gereguleerd parkeergebied zal maatwerk van toepassing zijn. In deze gebieden is een correctie een gunst van de gemeente aan de hand van een degelijke onderbouwing.

In geval van transformatie mag rekening worden gehouden met de parkeervraag van de bestaande functie, hiermee mag worden gesaldeerd. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheidscijfers gedurende de dag. Verschillende functies kunnen op verschillende tijden een maximale parkeervraag hebben.

Overeenkomstig de gemeentelijke nota parkeernormen 2022 geldt voor woningen in de schil rond het centrum een norm van 1,3 parkeerplaats per woning plus 0,2 parkeerplaats voor bezoekers. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 1,6 plek per woning inclusief bezoekersparkeren. Zie in dit verband paragraaf 5.1 van deze onderbouwing.

4.4.3. Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

De gemeente Best heeft de woonvisie uit 2017 geactualiseerd in het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028. In het programma is als hoofdlijn aangegeven: *Onze huidige woonvoorraad bestaat voor ongeveer 80% uit eengezinswoningen. Om perspectief te bieden op doorstroming van senioren en iets toe te voegen aan de betaalbare voorraad en aansluit bij de vraag van jongeren en starters, sturen we op een divers aanbod van woningen en woonvormen. Dit betekent dat we inzetten op meer compacte grondgebonden woningen en meer appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor passende woningen voor senioren met mogelijkheden voor ontmoeting.*

In de Woondeal Zuidoost-Brabant 2023 is de opgave vanuit het landelijke beleidsprogramma 'wonen en zorg voor ouderen' omschreven: Nationaal is er tot 2030 behoefte aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 40.000 woningen geschikt voor verpleegzorg, 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Voor de gemeente Best is de totale woningbouwopgave voor levensloopbestendige woningen gesteld op 595 woningen. In het volkshuisvestingsprogramma is naar aanleiding hiervan aangegeven: *Gezien de bovengenoemde opgave en de totale woningbouwopgave stellen we dat 25% van de nieuwbouwwoningen die we tussen 2020 en 2040 realiseren levensloopbestendige woningen moeten zijn.*

Het plan aan de Heilig Hartstraat voorziet in de bouw van 15 levensloopbestendige woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de ambitie uit het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 om in te zetten op compacte grondgebonden woningen, met bijzondere aandacht voor passende levensloopbestendige woningen.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Parkeren en verkeer

Parkeren

In de parkeernota (Nota Parkeernormen 2022) is aangegeven dat de gemeente Best qua stedelijkheidsgraad kan worden aangemerkt als “matig stedelijk”. De planlocatie aan de Heilig Hartstraat is onderdeel van de ‘schil’. Overeenkomstig de gemeentelijke nota parkeernormen 2022 (zie paragraaf 4.3) geldt voor woningen in de schil rond het centrum een norm van 1,3 parkeerplaats per woning plus 0,2 parkeerplaats voor bezoekers. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 1,6 plek per woning inclusief bezoekersparkeren.

Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.



Verkeer

Om te kunnen beoordelen wat de verkeerskundige effecten zijn van de voorgenomen ontwikkelingen is de verkeersgeneratie berekend van de huidige en nieuwe situatie. Daarbij zijn de kengetallen van het CROW (publicatie 381) aangehouden, waarbij overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2022 uitgegaan van de onderzijde van de bandbreedte die in de kengetallen wordt aangehouden.

Huidige situatie

Voor de huidige situatie is voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van het volgende aanwezige programma (nameting op www.ruimtelijkeplannen.nl)

1. een winkelruimte inclusief uitbouw van in totaal circa 220 m²;
2. twee woningen, bestaande uit een bungalow en een woning boven de winkelruimte;

3. bedrijfsgebouwen (veelal loodsen) met gezamenlijk oppervlakte van circa 600 m²:
4. Enkele bijbehorende bouwwerken waaronder een kippenhok.

De verkeersaantrekkende werking voor de huidige situatie is (uitgaande van een “matig stedelijk” gebied en omgeving “schil” het volgende:

- 2 woningen:
 - koop/etage/midden voor de woning boven de winkel: 5,4 voertuigbewegingen per etmaal
 - vrijstaand/koop voor de bungalow: 8 voertuigbewegingen per etmaal
- Totaal voor de woningen: 13,4
- winkelruimte: 13 voertuigen per etmaal¹ per 100 m². Uitgaande van 220 m² bedraagt de verkeersgeneratie van de winkel: 28,6 voertuigen per etmaal
 - bedrijfsruimten (arbeidsextensief, bezoekersextensief): 4,2 voertuigen per etmaal. Uitgaande van 600 m² bedraagt de verkeersgeneratie: 25,2 voertuigen.

De verkeersgeneratie van de huidige situatie op basis van de kengetallen van het CROW bedraagt: 67,2 voertuigen per etmaal.

Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van 15 woningen, bestaande uit 11 levensloopbestendige rijwoningen en 4 vrijstaande woningen. De verkeersaantrekkende werking voor rijwoningen (koop tussen/hoek) bedraagt 6,5 voertuigen per etmaal, uitgaande van “matig stedelijk” gebied en omgeving “schil”. Voor de vrijstaande woningen is dit 8 voertuigen per etmaal. Voor de 15 woningen is de verkeersgeneratie $71,5 + 32 = 103,5$ (afgerond 104) voertuigbewegingen per etmaal.

Conclusie

Op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381) is de verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie vergeleken met de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen, 36,3 voertuigbewegingen per etmaal (24 uur). Dit zal niet leiden tot verkeerskundige knelpunten bij de omliggende straten.

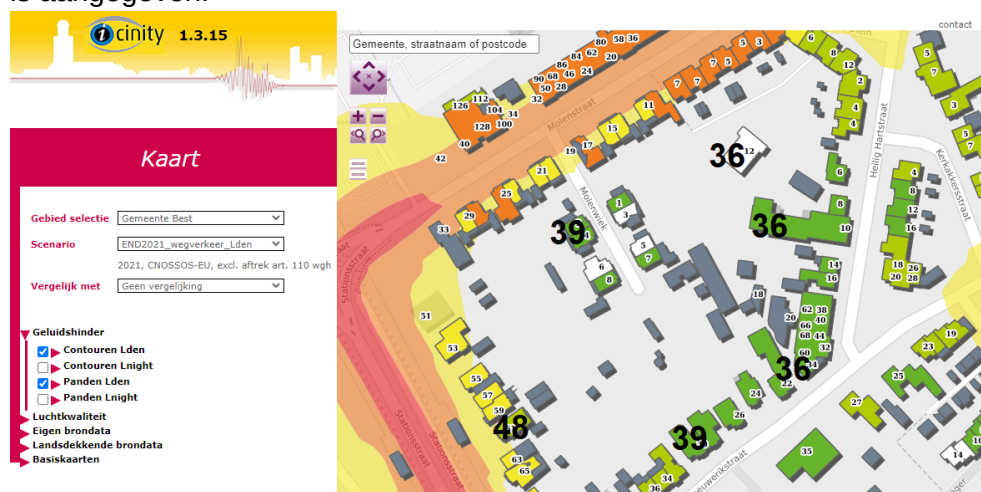
5.2. Geluid

Het plan voorziet in de bouw van woningen binnen de geluidzone van de Molenstraat/Stationsstraat (maximumsnelheid 50 km/u). De rest van de omliggende straten is onderdeel van een 30 km/u zone en is daardoor niet voorzien van een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Uit de geluidkaart (2021) van de gemeente Best² kan worden opgemaakt dat het plangebied niet binnen de geluidzone van de spoorbaan of een industrieterrein ligt. Op de geluidkaarten is de geluidbelasting in de omgeving aangeduid alsmede per bestaand omliggend pand aangegeven wat de geluidbelasting is.

¹ Uitgangspunt is een losse winkel buiten het stadscentrum. In de CROW-kencijfers laat zich dit het beste vergelijken met een kringloopwinkel, dat ook een losse winkel betreft buiten het winkelgebied.

² <https://odzob.nl/geluidbelastingskaartenbest>

Zie onderstaande afbeelding, waarbij de geluidbelasting voor enkele omliggende woningen is aangegeven.



Afbeelding: uitsnede geluidkaart met geluidbelastingen in dB (in zwart) bij omliggende woningen

Uit de geluidkaart kan worden opgemaakt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen onder de voorkeurgrenswaarde (48 dB) van het wegverkeer (Molenstraat/Stationsstraat) liggen. Akoestisch onderzoek is op grond van deze gegevens niet nodig.

5.3. Trillingen

Voor de beschouwing van trillingen bij woningen als gevolg van het spoorvervoer gelden geen wettelijke eisen. Doorgaans wordt de Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) toegepast. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld³.

De planlocatie aan de Heilig Hartstraat ligt op korte afstand van het spoor Den Bosch-Eindhoven dat ter hoogte van de planlocatie in een tunnelbak ligt. De kortste afstand van het plangebied tot de rand van de tunnelbak is ongeveer 80 meter. Binnen de 100 meter zone van de spoortunnel zijn 2 vrijstaande woningen geprojecteerd, de overige 13 woningen liggen buiten deze 100 meter zone, zie onderstaande afbeelding.

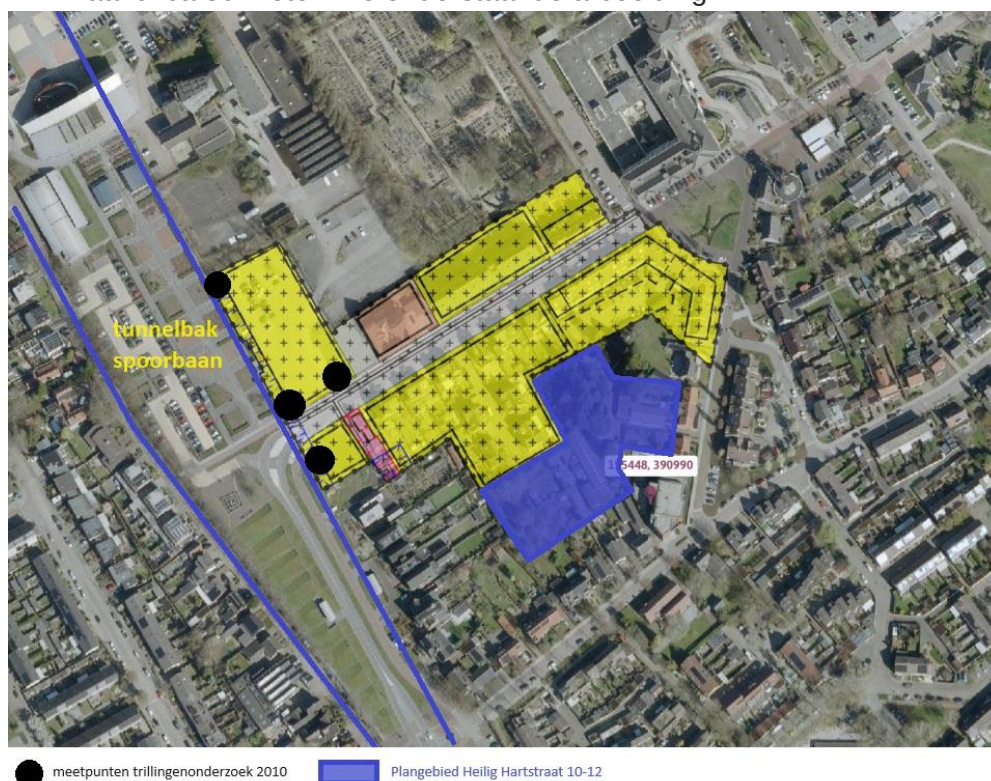


³ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

Het trillingenonderzoek kan plaatsvinden in de vorm van een QuickScan. Dit is een beperkte eerste toetsing om vast te stellen of er mogelijk sprake is van trillinghinder. Dit gebeurt op basis van gegevens van het spoor en de bodemkenmerken. In de QuickScan wordt ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de trillingsbron. Als er sprake is van mogelijke trillinghinder, is een uitgebreider onderzoek nodig. Daarin worden trillingsmetingen uitgevoerd gedurende een langere periode.

Voor een nabij gelegen woningbouwproject aan de Molenstraat is in 2010 door Peutz onderzoek gedaan naar trillingenhinder. Daarin is geconcludeerd dat op die locatie de streefwaarden van de SBR Richtlijn B 'Hinder voor personen in gebouwen' wordt overschreden. Ook is aangegeven dat bij de bouw technische maatregelen te nemen zijn om een acceptabel woonklimaat te realiseren, zodat er qua trillingen geen belemmeringen bestaan voor de bouw van woningen. In het rapport is aangegeven dat de exacte maatregelen pas in een later stadium (omgevingsvergunning voor de bouw) worden gedimensioneerd.

De planlocatie aan de Molenstraat waar het onderzoek uit 2010 betrekking op had ligt direct naast de tunnelbak. De planlocatie van de Heilig Hartstraat ligt er verder vandaan, op minimaal circa 80 meter. Zie onderstaande afbeelding.



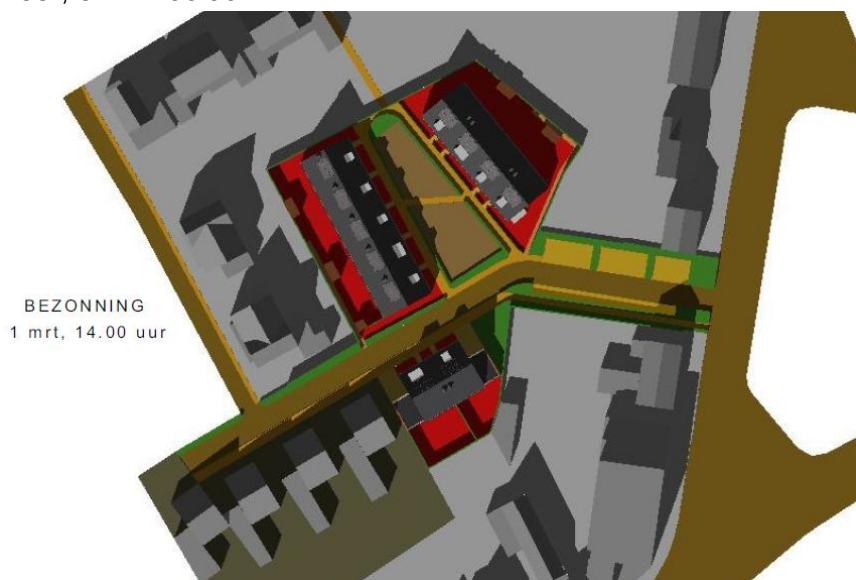
In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw (technische deel) zal een trillingenonderzoek worden uitgevoerd, in eerste instantie in de vorm van een quickscan. Indien nodig kan aanvullend onderzoek (met metingen) worden gedaan waarbij tevens direct de bouwkundige maatregelen kunnen worden bepaald.

Op grond van de beschikbare informatie van het onderzoek uit 2010 (woningbouwproject op kortere afstand van het spoor, technische maatregelen zijn uitvoerbaar) kan worden vastgesteld dat de woningbouw op de planlocatie aan de Heilig Hartstraat voor wat betreft

trillingen in beginsel uitvoerbaar is. De locatie ligt verder van het spoor en de technische maatregelen die bij het project aan de Molenstraat zijn toegepast kunnen, indien nodig, ook aan de Heilig Hartstraat worden toegepast.

5.4. Bezinning

Bij de positionering en bouwhoogte van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de bezinning van omliggende bestaande woningen en tuinen (bezinningsstudie mei 2024). De nieuwe rijwoningen worden gebouwd in één bouwlaag met een kap, goothoogte 3,50 meter, nokhoogte 8,50 meter. Door de gekozen goot- en bouwhoogte, de onderlinge afstand en de oriëntatie van de nieuwe rijwoningen alsook de nieuwe vrijstaande woningen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Molenwiek valt vrijwel alle schaduw van de nieuwbouw op de eigen tuin, op de nieuwe groenvoorziening of de ontsluitingsstraat. Er zijn geen significante negatieve effecten op de bezinning van omliggende woningen en tuinen te verwachten. Onderstaande afbeelding geeft de bezinningssituatie op 1 maart weer, om 14.00 uur.



5.5. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.1 leidt de ontwikkeling tot een toename van 30 motorvoertuigen per etmaal. Dit project is gelet op de beperkte omvang te beschouwen als “niet in betekenende mate”. Zelfs als er wordt uitgegaan van de 104 te verwachten verkeersbewegingen (behorend bij de 15 nieuwe woningen) is er geen sprake van een “in betekende mate” project.

Zie onderstaande berekening van de NIBM-tool.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	104
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

5.6. Water

Kader

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Uitgangspunt is dat bij een toename van verharding tot 500 m² geen beperkingen of nadere regels worden gesteld. Bij een toename tussen de 500 m² en 10.000 m² wordt een rekenregel toegepast: de benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Voor stedelijk gebied geldt altijd gevoeligheidsfactor 1,0.

Beleid

De gemeente Best heeft het Water- en rioleringsplan 2016-2020. In dit beleid wordt in het bijzonder ingezet op de thema's: klimaatadaptatie, waterbeleving/natuur, maatschappelijke ontwikkeling en samenwerking.

Voorgaande documenten gelden als uitgangspunt bij de verwerking van het regenwater. Samengevat dient elke nieuwe planontwikkeling hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld waarbij de waterkwantiteitsrits; 'hergebruik-vasthouden/infiltratie-bergen-afvoer naar oppervlaktewater- afvoeren naar de riolering' dienen te worden doorlopen voor de verwerking van het regenwater. Bij de verwerking van regenwater geldt het principe; 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' vanuit het waterschap.

Situatie Heilig Hartstraat

Waterberging

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een dakoppervlak van 1.260 m². Op alle parkeerplaatsen wordt halfverharding toegepast. In het plangebied worden twee-ondereen-kap woningen gerealiseerd, op basis daarvan wordt voor de tuinen gerekend met 70% verharding. In onderstaande tabel is aangegeven met welke oppervlaktes gerekend is en hoeveel compensatie er moet plaatsvinden.

<i>Onderdeel planlocatie</i>	<i>Oppervlakte (m²)</i>	<i>Te compenseren oppervlakte (m²)</i>
Terrein woningen	1.260	1.260
Parkeerplaatsen	250	125
Verharding terrein	550	550
Tuinen	1.440	1.008
Totaal	3.500	2.943

De norm is 60 mm per m² compenserende waterberging. Vanuit de klimaatstresstest van de gemeente is berekend dat een piekbui van 70 mm wateroverlast veroorzaakt ter plaatse van de planlocatie. Derhalve wordt de norm van 70 mm per m² compenserende waterberging gehanteerd. Op basis van dit uitgangspunt moet er in het plangebied 206 m³ compenserende waterberging gerealiseerd worden.

De benodigde waterberging kan gecreëerd worden door bovengrondse berging, zoals een wadi, ondergrondse berging, zoals kratten of rockflow, of een combinatie hiervan toe te passen. In tabel 3 zijn mogelijke bergingsmethoden opgenomen, met daarbij het benodigde toe te passen oppervlak ter compensatie. Hierbij zijn de rekenregels van het Waterschap meegenomen in de capaciteit van de bergingsmethode. Om de 206 m³ compenserende waterberging te realiseren in het plangebied zouden er wadi's aangelegd moeten worden met een totaal oppervlak van 687 m². Wanneer er wordt gekozen voor het toepassen van ondergrondse bergingsvoorziening (hoogte 0,8 m) bedraagt dit een oppervlakte van 271 m². Er wordt nu verder gerekend met ondergrondse bergingsvoorziening, een combinatie van bijvoorbeeld rockflow of kratten onder een wadi is ook mogelijk.

<i>Berging mogelijkheden</i>	<i>Capaciteit waterberging (% per m²)</i>	<i>Benodigd oppervlak (m²)</i>
Wadi	30%	687
Ondergrondse waterberging (1x1x0,8 m)	95%	271

In het kader van de planvorming is overleg geweest met het Waterschap De Dommel. Vanuit het waterschap is aangegeven dat bij de berekening van de waterberging rekening gehouden moet worden met de gemiddelde hoogte van het grondwater (GHG). De compenserende waterberging dient boven de GHG te worden gerealiseerd, omdat ook in de winter er voldoende bergingscapaciteit voor regenwater in de voorzieningen moet zijn. In het plangebied zijn al eerder peilbuizen geplaatst, in het kader van het vooronderzoek

bodem. Hieruit volgt ook dat gemiddelde hoogte van het grondwater (GHG) circa 1,80 meter onder maaiveld ligt. In overleg met het waterschap is geconstateerd dat de GHG redelijk constant is. De diepte van de beoogde wadi ligt op 0,75m onder maaiveld, dus ruim boven de gemiddelde hoogte van het grondwater. In het vervolgtraject kunnen de bestaande peilbuizen worden benut om de grondwaterstand te monitoren.

Om duidelijkheid te verschaffen over de snelheid waarmee een waterbergingsvoorziening leeg kan lopen zal een infiltratieonderzoek worden gedaan. Ook als de infiltratiecapaciteit slecht is kan er voldoende waterberging worden gerealiseerd indien er voldoende ruimte boven de GHG en dan het liefst bovengronds wordt gereserveerd in het plangebied. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, het wordt als voorwaardelijke verplichting in de voorliggende omgevingsvergunning (BOPA) opgenomen.

Riolering

Bij de nieuwe woningen wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd zodat het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater.

5.7. Ecologie

5.7.1. Wettelijk kader

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

5.7.2. Onderzoek soortbescherming – quick scan

Door ecologisch adviesbureau Blom is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 19 maart 2024). In het onderzoek is geconcludeerd dat de beoogde sloop van de gebouwen, de verwijdering van het groen en de realisatie van nieuwe woningen aan de Heilige Hartstraat in Best uitvoerbaar is.

Er dienen enkele algemene maatregelen getroffen te worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. De maatregelen die getroffen moeten worden zijn beschreven in het ecologisch rapport, korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen en de

huismus, en de te dempen vijver een relevante functie heeft voor de Alpenwatersalamander (soortenbescherming). Indien er sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Voor de werkzaamheden geldt een algemene zorgplicht. Op welke wijze deze zorgplicht in voorliggend geval moet worden ingevuld is beschreven in het ecologisch rapport van Blom.

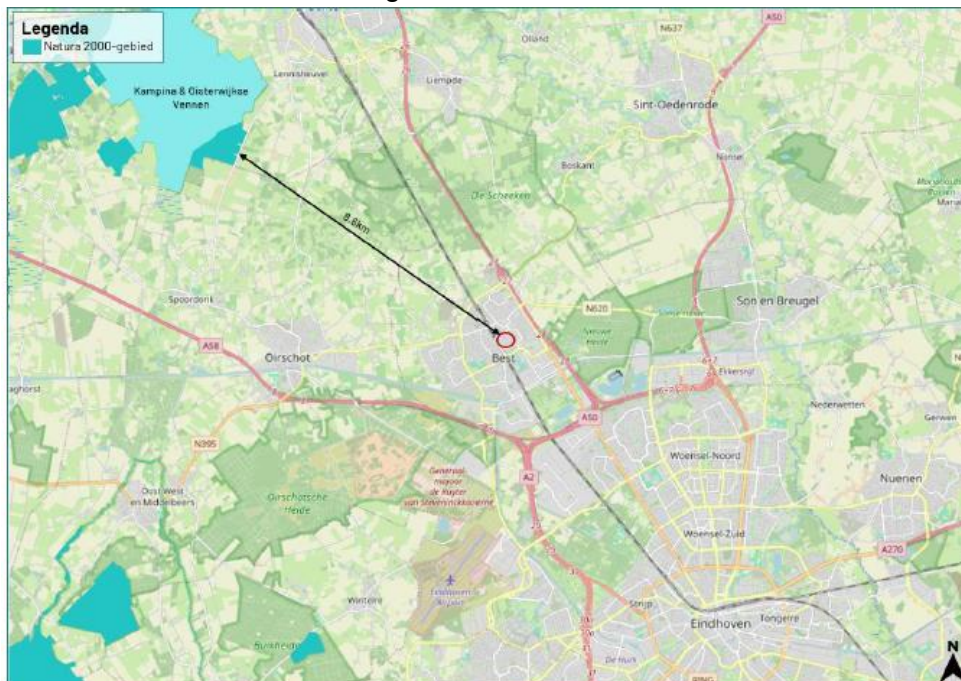
5.7.3. Soortenonderzoek – aanvullend onderzoek Embridge

Door bureau Embridge is gelet op de bevindingen in de quick scan van Blom (maart 2024) nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 16 september 2024). Het doel van het nader ecologisch onderzoek is om de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van de soorten (alpenwatersalamander, huismussen en vleermuizen) te bepalen binnen de grenzen van het plangebied. Indien de genoemde soorten aanwezig zijn worden de functies van het plangebied voor deze soorten bepaald.

In het rapport is geconcludeerd dat op basis van het nader soortgericht (veld)onderzoek de aanwezigheid van de huismus en alpensalamander is uitgesloten. Ten aanzien van vleermuizen kan gesteld kan dat de projectlocatie wel dienst doet als foerageergebied, maar dat met de beoogde ontwikkeling geen essentieel foerageergebied van vleermuizen wordt weggenomen. De ontwikkeling op de locatie heeft daarmee geen effecten op huismus, alpenwatersalamander en vleermuis. Er zijn voor de ontwikkeling geen verdere ontheffingen noodzakelijk.

5.7.4. Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied. Op een afstand van circa 8,6 kilometer ligt het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', zie onderstaande afbeelding. Het project heeft in de gebruiksfase een beperkte verkeersaantrekkende werking.



Quick scan Blom (maart 2024)

Door ecologisch bureau Blom is in het kader van de ecologische QuickScan (d.d. 19 maart 2024) nader stilgestaan bij het onderwerp stikstofdepositie. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en bijbehorende verkeersbewegingen. Gezien er sprake is van een grote afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen en er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang is in de rapportage geconcludeerd dat op voorhand uitgesloten kan worden dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Onderzoek stikstofdepositie Els & Linde (oktober 2024)

Ondanks de conclusies in het onderzoek van Blom is, om juridisch zeker te zijn dat het project geen significante depositie in natuurgebieden veroorzaakt, een AERIUS-berekening uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Els & Linde (rapportage d.d. 16 oktober 2024). Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, zowel tijdens de gebruiksfase als de bouwfase. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig. Op basis van de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden worden ook geen

overige negatieve effecten verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

5.7.5. Vellen houtopstanden/ bomenkap

Voor het plangebied van de beoogde woningbouwontwikkeling geldt het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018'. Ter plaatse gelden de functiegebieden 'Gemengd- Gemengd gebied' en 'Woongebied'. Op bases van 14.1.1 onder e van dit bestemmingsplan is het vellen van de houtopstanden/ bomenkap binnen dit plangebied direct toegestaan; houtopstanden vallen binnen de functiegebieden 'Gemengd- Gemengd gebied' en 'Woongebied' en staan daarbij niet vermeld op de Lijst beschermde bomen:

Artikel 14 Vellen van houtopstanden (kappen)

Toelichting: [Artikel 14 Vellen van houtopstanden \(kappen\)](#)

14.1 Vellen van houtopstanden (kappen)

14.1.1 Direct toegestaan

Het vellen van de volgende houtopstanden is in de volgende situaties direct toegestaan:

- a. haagconiferen;
- b. kweekgoed;
- c. houtopstand die bij wijze van dunning moet worden geveld;
- d. houtopstand die moet worden geveld krachtens de Plantenziektewet of krachtens een aanschrijving of last van het bevoegd gezag;
- e. houtopstanden binnen de functiegebieden [Woongebied](#) en [Gemengd - Gemengd gebied](#) voor zover deze niet vermeld staan op de [Lijst beschermde bomen](#);
- f. indien sprake is van een situatie zoals genoemd onder [11.1.2](#).

5.8. Externe veiligheid

Wetgeving

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel PR10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

Situatie Heilig Hartstraat

Inrichtingen

Externe veiligheid risico's kunnen optreden bij inrichtingen of routes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of vervoerd. In geval van inrichtingen gaat het in stedelijk gebied veelal om lpg-stations. Volgens de externe veiligheidsparagraaf van het geldende bestemmingsplan ligt de meest nabijgelegen inrichting waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen op ruim 800 meter (lpg-pomp aan de Nieuwstraat). Het invloedsgebied is 150 meter, de Heilig Hartstraat ligt ruim buiten het invloedsgebied. Voor de Heilig Hartstraat 10 betekent dit dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen zijn.

Transportroutes

Het plangebied ligt nabij de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in haar advies (memo 'Beoordeling onderzoek externe veiligheid H. Hartstraat 10-12', d.d. 4 mei 2024) aangegeven dat in het programma van de gemeente Best hierover het volgende is opgenomen:

De spoorlijn Boxtel – Eindhoven loopt dwars door de gemeente Best. Een groot deel van dit spoor loopt door een spoortunnel (van Willem de Zwijgerstraat tot Oirschotseweg /Hoofdstraat). Deze spoortunnel kan worden beschouwd als een maatregel tegen de risico's van een incident met gevaarlijke stoffen.

Deze spoorlijn heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter. Echter, ter plaatse van de spoortunnel hoeft men bij nieuwe ontwikkelingen geen rekening te houden met het brandaandachtsgebied.

Ook heeft dit spoor een explosieaandachtsgebied van 200 meter. Ook met het explosieaandachtsgebied hoeft men ter plaatse van de ondertunneling geen rekening te houden. Met de beperkingen welke gelden voor een explosieaandachtsgebied hoeft men dan geen rekening te houden.

Conclusie

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dus geen belemmering voor het initiatief. Verder zijn er geen andere activiteiten met externe veiligheidsrisico's die van invloed zijn op het planvoornemen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planinitiatief.

5.9. Archeologie

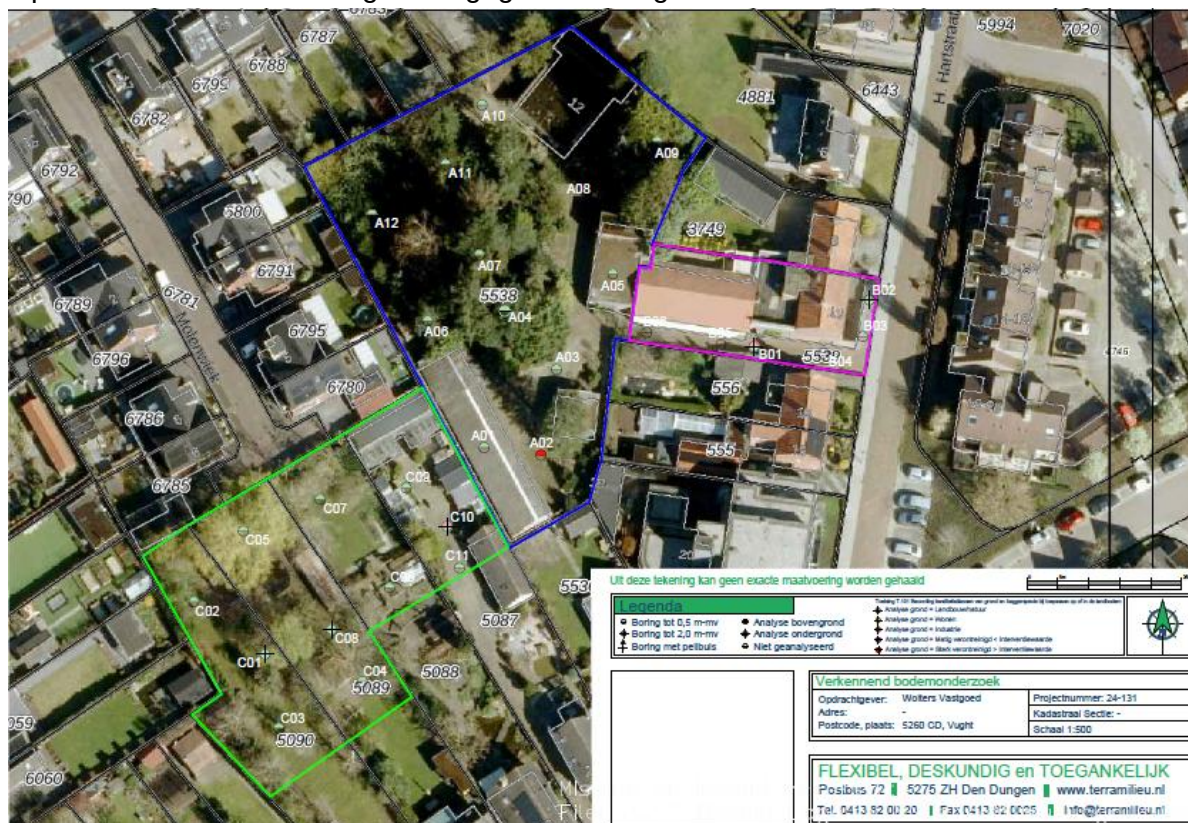
Door bureau Laagland Archeologie is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd (rapportage november 2023)

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het verkennend booronderzoek kan de in het bureauonderzoek geconstateerde archeologische verwachting niet naar beneden worden bijgesteld, ondanks de plaatselijk verstoorde humeuze bovengrond en aanwezigheid van een diepe verstoring. Onder een verstoorde humeuze bovenlaag is een mogelijk archeologisch spoor aangetroffen, waarschijnlijk daterend ergens in de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. De constatering dat het plangebied vermoedelijk een uitbreiding van de oude bouwlanden is kan niet worden weerlegd, het kan echter ook niet worden aangetoond op basis van harde bewijzen. Vanwege de aanwezigheid van een boerderij begin 19e eeuw en de overwegend onverstoorde ondergrond met een mogelijk archeologisch spoor uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd blijft de middelhoge archeologische verwachting vanaf het Laat-Paleolithicum en hoge verwachting vanaf de Late Middeleeuwen gehandhaafd. Gezien het aannemelijk is dat het plangebied tot een latere ontginning behoort.

Op basis van de onderzoeksresultaten is nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats is geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit advies is overgenomen door de gemeente Best, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd in het stadium van de omgevingsvergunning voor de bouw, als ook de huidige bebouwing is verwijderd.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven welk gebied onderzocht is.



Verkennd bodemonderzoek NEN5740

In het verkennende bodemonderzoek (NEN 5740) is voor het kadastrale perceel 5538 het volgende geconcludeerd:

Op de locatie is in boring A02 een sterke verontreiniging van koper aangetroffen en een matige verontreiniging aan minerale olie. De sterke verontreiniging is aanvullend onderzocht. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er sprake is van een spotverontreiniging, omdat in de boringen rondom A02 analytisch geen koper verhoogd wordt aangetroffen. De spotverontreiniging bevindt zich tot zeker 1,5 m-mv. De verontreiniging is echter niet volledig ingeperkt in verticale richting.

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Ter plaatse van de spotverontreiniging dient een sanering uitgevoerd te worden.

Voor de andere onderzochte percelen is vastgesteld dat er geen bezwaren zijn voor de beoogde herontwikkeling tot woningbouw. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en toekomstige gebruik. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek noch voor het treffen van sanerende maatregelen.

Asbest (NEN 5707)

In het bodemonderzoek is aangegeven dat op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen in en op de grond. De bovengrond kan op basis van dit resultaat als niet-asbesthoudend beschouwd worden. De locatie wordt daarom niet meer als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Aanvullend onderzoek juli 2024

Naar aanleiding van de resultaten van het bodemonderzoek van april 2024 is aanvullend onderzoek gedaan naar de aangetroffen verontreinigingen van perceel 5538 met koper en minerale olie. In het aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat beide verontreinigingen voldoende zijn ingekaderd en afgeperkt.

De koperverontreiniging is nu voldoende ingekaderd en afgeperkt en heeft een oppervlakte van ca. 15 m². Verticaal wordt de koperverontreiniging aangetroffen tot max. 1,2 m-mv. De koperverontreiniging heeft hiermee een omvang van 18 m³.

De minerale olie verontreiniging wordt analytisch niet meer matig verhoogd aangetroffen. Tijdens het plaatsen van de boringen werd zintuiglijk in meerdere boringen een zwakke olie-water reactie aangetroffen. Aanvullend zijn meerdere boringen geplaatst om de verontreiniging zintuiglijk in te kaderen en af te perken. De zintuiglijk schone grondmonsters zijn voor analyse ingezet. In geen van de monsters is analytisch minerale olie > matig verontreinigd of sterk verontreinigd aangetroffen waardoor de olieverontreiniging analytisch niet is bevestigd. De analytisch matig verontreinigde bodemlaag is opnieuw ingezet en blijkt nu analytisch te voldoen aan klasse Industrie.

De Omgevingsdienst heeft op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat ingestemd kan worden met de onderzoeksresultaten. Voorwaardelijke verplichting (aan bouwvergunning te verplichten): De bodemverontreiniging met koper dient gesaneerd te worden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de beoogde functie. Hiervoor dient een melding MBA saneren van de bodem verricht te worden §3.2.23 en §4.121 BAL.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de huidige functie (bedrijven) en toekomstige functie (wonen met tuin) en dat er geen belemmeringen zijn na de eerder aangegeven sanering van perceel 5538. Deze sanering zal middels een voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gekoppeld.

5.12. Duurzaamheid

In de brief van de gemeente Best van 13 april 2021 (principebesluit) is aangegeven dat onder voorwaarden met het plan kan worden ingestemd. Eén van de voorwaarden is dat “aangegeven wordt op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan het gemeentelijk streven naar een afval loos en duurzaam Best”. Uitgangspunt voor het bouwplan is het realiseren van duurzame woningen die worden gebouwd conform het Bijna Energie

Neutrale Gebouwen (BENG) principe. Op grond hiervan worden eisen gesteld aan de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Dat geldt voor de energiebehoefte van de woning voor zowel verwarming als koeling van het huis, en stelt eisen aan de mate van isolatie, de hoeveelheid glas en de ligging. Daarnaast worden eisen gesteld aan het maximale aandeel primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Tenslotte gelden op basis van de BENG eisen aan het minimale aandeel hernieuwbare energie (zoals zonne-energie) in procenten.

De nieuwe woningen zullen worden voorzien van zonnepanelen. De woningen worden gasloos en volgens de BENG eisen gebouwd. Het worden zogenaamde 'nul-op-de-meter' woningen. Het ambitie niveau van de gemeente wordt normaal gesproken meegegeven met de uitwerking van het ontwerp, voor de stukken van de omgevingsvergunning. Dit is een uitwerking van de ontwerpen van de woningen en wordt in de volgende fase (omgevingsvergunning bouwen) opgepakt.

5.13. Milieueffectbeoordeling

Kader

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan op basis van art 7.2 en 7.2A van de Wet milieubeheer. Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onder deel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Er moet dan sprake zijn van een aaneengesloten gebied waar 2.000 of meer woningen worden gebouwd. Blijft de ontwikkeling onder deze drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Daarbij speelt de aard en de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving een rol.

Situatie Heilig Hartstraat

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn woningen reeds toegestaan (overeenkomstig de bestemming "Woongebied"). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet op relatief beperkte afwijkingen daarvan. De woonfunctie is een functie die qua aard passend is in de overwegende woonomgeving waar de Heilig Hartstraat onderdeel van is. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd (15) is veel minder dan de drempelwaarde van 2.000. De omvang van het project is beperkt en past goed in het omliggende gebied dat wordt gekenmerkt door een overwegende woonomgeving met vrijstaande en aangegebouwde eengezinswoningen. Uit de uitgevoerde onderzoeken (zie voorgaande paragrafen) blijkt dat de woningbouw op milieukundig gebied inpasbaar is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat er naar aard en omvang geen sprake is van een nieuw "stedelijk ontwikkelingsproject" waarvoor een m.e.r. beoordeling aan de orde is. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden niet verwacht, een milieueffectrapportage voor deze inbreidingslocatie is daarmee niet aan de orde.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het gebied wordt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden getekend waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal en de planologische procedure. Bij kostenverhaal gaat het om het verhalen van ambtelijke kosten, gemeentelijke uitvoeringskosten, overige relevante kosten en planschadekosten. Deze kosten moeten verhaald worden om aan het plan medewerking te kunnen verlenen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Nadat de gemeente Best in april 2021 een principeakkoord heeft gegeven op de verdere planuitwerking is gestart met een omgevingsdialoog. Daarbij is met de verschillende omwonenden op meerdere momenten overleg gevoerd, waarbij de plannen zijn gepresenteerd, de gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en op de plannen te reageren.

Op 3 mei 2021 is gesproken met de bewoners van De Leeuwerikstraat 24-26-28. Met de bewoners is gesproken over het schetsontwerp, de verkeersontsluiting van de nieuwe woningen, parkeernormen en de aankoop van een deel van de achtertuin.

Op 10 mei 2021 is gesproken met bewoners van de Molenwiek 1 t/m 8 en Molenstraat 17 (totaal 12 personen). Met de bewoners is gesproken over de te realiseren verkeersontsluiting voor langzaam verkeer met de Molenwiek, de aankoop van gronden en de plek waar nieuwe bewoners kunnen parkeren.

Op 17 mei 2021 is gesproken met bewoners van Molenstraat 9-15, de Leeuwerikstraat 22 en de Heilig Hartstraat 6 en 16 (totaal 10 personen). Met de bewoners is gesproken over de onderlinge afstanden tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen, de te realiseren groenvoorzieningen, de soort woningen en de planning van de werkzaamheden.

Op 31 mei 2021 is gesproken met de gebiedsregisseur van Woningstichting Thuis. Gesproken is over de categorie woningen die worden gebouwd, het realiseren van de verkeersontsluiting voor langzaam verkeer naar de Molenwiek, het recht van overpad en de planning. Op 1 juni 2021 is gesproken met de beheerder van woningvoorziening Cello. De beheerder geeft aan dat er vanuit de woningvoorziening nauwelijks zicht zal zijn op de nieuwe woningen en er dus geen problemen worden verwacht.

Op 15 april 2024 heeft een nadere informatiebijeenkomst met omwonenden plaatsgevonden. Uitgenodigd waren de bewoners van de Molenwiek 1 t/m 8, De Leeuwerikstraat 20 t/m 36, Molenstraat 1 t/m 19, Heilig Hartplein 2 t/m 12 en Heilig Hartstraat 2 t/m 16. Totaal 56 woningen. Aanwezig waren circa 60 mensen; 55 omwonenden en 5 (niet uitgenodigde) belangstellenden uit andere delen van Best. De reacties van de aanwezigen waren overwegend positief. Er waren slechts enkele kanttekeningen over de communicatie, de wens om zoveel mogelijk groen te realiseren en de breedte van de langzaamverkeersstraat.

HOOFDSTUK 7. SAMENVATTING EN MOTIVERING

Op de planlocatie Heilig Hartstraat 10-12 in Best is het voornemen om woningbouw te realiseren. In oktober 2020 is bij de gemeente Best een principeverzoek ingediend. In de reactie op het principeverzoek d.d.13 april 2021 heeft de gemeente schriftelijk aangegeven in beginsel te kunnen instemmen met het voornemen en dat de plannen onder voorwaarden kunnen worden uitgewerkt. De woningbouwplannen zijn in overeenstemming met de gestelde voorwaarden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de bouw van 15 woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen. Het betreft 11 levensloopbestendige rijwoningen en 4 vrijstaande woningen. Om die te kunnen realiseren zal in eerste instantie alle bebouwing op de kadastrale percelen 5538 en 5539 worden gesloopt. Om de gewenste verkeersontsluiting voor langzaam verkeer tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat te kunnen realiseren en langs deze ontsluiting woningen te kunnen bouwen is het achterste gedeelte van de tuinen van de woningen aan De Leeuwerikstraat 24-30 aangekocht.

Voor de herontwikkeling is een bouwplan opgesteld door Kuiper Hoevenaars Architecten (28 november 2024). Hierin wordt uitgegaan van het volgende programma:

- 11 levensloopbestendige rijwoningen + 4 vrijstaande met bijbehorende tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- 25 parkeerplaatsen;
- een (doodlopende) verkeersontsluiting voor het autoverkeer naar de Heilig Hartstraat;
- een doorgaande verbinding voor het langzame verkeer tussen de Molenwiek en de Heilig Hartstraat.

Voor de rijwoningen en de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van bebouwing in één laag met een kap, de goothoogte is maximaal 3,50 meter, de nokhoogte (afgerond) 8,50 meter.

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

1. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen (woningen) op andere plekken dan waar de huidige hoofdgebouwen zijn gebouwd
2. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen bestaande uit rijwoningen en vrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een nokhoogte van 8,50 meter;
3. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen waarbij niet minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
4. het niet bouwen van nieuwe hoofdgebouwen in of maximaal 2 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn.

De geconstateerde afwijkingen van de bouwregels vloeien voort uit het feit dat ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)gebouwen nieuwe woningen worden gebouwd met een andere stedenbouwkundige opzet. Daardoor worden woningen op andere plekken en met afwijkende omvang gebouwd. Er kan wel worden voldaan aan de voorwaarden voor de

binnen het bestemmingsplan geboden afwijkmogelijkheid (artikel 6.1.2.) van de bouwregels.

- a. Een nieuw hoofdgebouw dient geen afbreuk te doen aan de karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in artikel 4.
- b. Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.
- e. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

De nieuwe woningen sluiten wat omvang (oppervlak, goot- en bouwhoogte) en karakter aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Er wordt met de 15 woningen een kleinschalige buurt gerealiseerd met groenvoorzieningen en een eigen auto-ontsluiting aan de Heilig Hartstraat. Er wordt een verbinding gemaakt met de Molenwiek, maar uitsluitend voor langzaam verkeer. In hoofdstuk 4 (beleid) is aangetoond dat er in de regio en in de gemeente een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Op de openbare weg worden 19 parkeervakken langs de ontsluitingsstraat gerealiseerd, 17 aan de zijde van de Heilig Hartstraat en 2 langs het ontsluitingsstraatje ter hoogte van de woningen type C. Daarnaast wordt bij de twee woningen type C alsook bij de vrijstaande woningen op eigen terrein één parkeerplaats per woning gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 25 parkeerplaatsen.

Omliggende woningen worden niet in de gebruiksmogelijkheden beperkt, noch is er sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen worden gebouwd op ruime afstand van de bestaande woningen, zodanig dat er geen significante effecten op de bezonning van bestaande woningen en tuinen te verwachten valt.

Het voornemen is aan de hand van uitgevoerde milieuonderzoeken getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluidhinder, luchtkwaliteit, bodembescherming, natuurbescherming, externe veiligheid en archeologie. Er zijn vanuit milieutechnisch oogpunt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.