

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HOOFDSTRAAT 26 /
ST. ODULPHUSSTRAAT
BEST

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

18 december 2023

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Hoofdstraat 26 / St. Odulphusstraat Best
Ruimtelijke procedure	Artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo
Versie concept	7 december 2023
Versie ontwerp	-
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling	6
1.2	Ligging van het besluitgebied	6
1.2.1	Topografische ligging	6
1.2.2	Kadastrale begrenzing van het besluitgebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.3.1	Centrum, stationsgebied e.o.	7
1.3.2	Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	10
2.1	Huidige invulling besluitgebied	10
2.2	Beoogde situatie	11
2.2.1	Planbeschrijving	11
2.2.2	Verbouw horecapand	12
2.2.3	Realisatie woningen	13
2.3	Verkeer en parkeren	14
2.3.1	Verkeer	14
2.3.2	Parkeren	14
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsvisie 'Best 2040: Dorp van formaat'	19
3.3.2	Woonprogramma 2023	22
3.3.3	Woonvisie 2017	22
3.3.4	Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 2022	23
3.3.5	Best duurzaam	23
4.	MILIEUASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.1.1	Beleidskader	25
4.1.2	Toets	25

4.2	Water	26
4.2.1	Beleidskader	26
4.2.2	Toets	27
4.3	Cultuurhistorie	28
4.3.1	Beleidskader	28
4.3.2	Toets	28
4.4	Archeologie	31
4.4.1	Beleidskader	31
4.4.2	Toets	31
4.5	Natuur	32
4.5.1	Gebiedsbescherming	32
4.5.2	Soortenbescherming	34
4.6	Geluid	35
4.6.1	Wegverkeerslawaaï	35
4.6.2	Industrielawaai	36
4.6.3	Vliegverkeer	37
4.7	Geur	37
4.7.1	Beleidskader	37
4.7.2	Toets	38
4.8	Gezondheid	39
4.8.1	Endotoxinen	39
4.8.2	Geitenhouderijen	40
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	40
4.9	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9.1	Beleidskader	40
4.9.2	Toets	41
4.10	Externe veiligheid	43
4.10.1	Beleidskader	43
4.10.2	Toets	44
4.11	Luchtkwaliteit	47
4.11.1	Uitstoot van schadelijke stoffen	47
4.11.2	Blootstelling aan verontreiniging	47
4.11.3	Besluit gevoelige bestemmingen	49
4.12	M.e.r-beoordeling	49
4.12.1	Beleidskader	49
4.12.2	Toets	50
5.	UITVOERBAARHEID	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Stikstofonderzoek.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeer
5. Akoestisch onderzoek industrielawaai
6. Onderzoek bedrijven en milieuzonering
7. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herontwikkeling van het besluitgebied aan Hoofdstraat 26 / St. Odulphusstraat te Best, hierna het besluitgebied genoemd. Dit plan voorziet in herontwikkeling van het horecapand aan Hoofdstraat 26 en in samenhang hiermee de realisatie van een bovenwoning in dit pand en realisatie van vier nieuwe woningen aansluitend aan dit pand aan St. Odulphusstraat. De binnen het horecapand aanwezige zaal wordt gesloopt. Met dit plan wordt de bestaande horecabestemming toekomstbestendig en kunnen in samenhang hiermee op de locatie van leegstaande horecabebouwing vier woningen en op de verdiepingvloer van het bestaande pand één woning worden toegevoegd. Deze ontwikkeling behoort niet rechtstreeks tot de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor verbouw en gebruik van het pand aan Hoofdstraat 26 te Best en realisatie van vier woningen aan de St. Odulphusstraat. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten voor verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het besluitgebied

1.2.1 Topografische ligging

Het besluitgebied is gelegen in de bebouwde kom van Best, in het dorpscentrum. Op navolgende figuur is de ligging van het besluitgebied weergegeven op topografische kaart.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het besluitgebied (aangeduid met een zwarte bolletjeslijn)

1.2.2 Kadastrale begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummers 1123, 7029 en 7030. Het besluitgebied heeft een omvang van 465 m². Op navolgende figuur is de kadastrale situatie van het besluitgebied weergegeven. Het besluitgebied is weergegeven met in blauw met een zwarte bolletjeslijn.



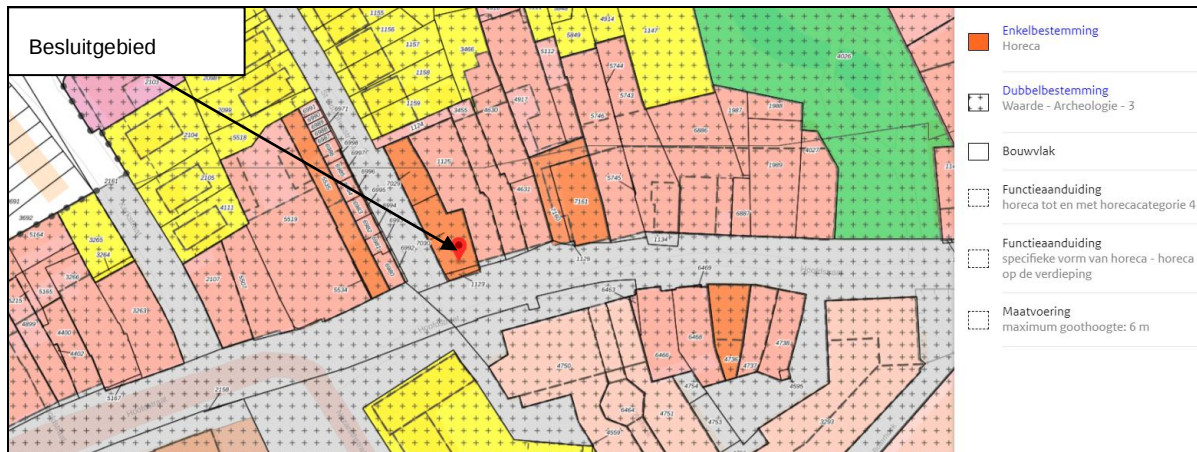
Figuur 2: Kadastrale situatie besluitgebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Centrum, stationsgebied e.o.

Binnen het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' van de gemeente Best het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 24 juni 2013 en is voor het besluitgebied onherroepelijk.

In dit bestemmingsplan is het besluitgebied bestemd als 'Horeca', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het hele bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak en de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 4', 'specifieke vorm van horeca – horeca op de verdieping' en 'maximum goothoogte 6 meter. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geldende bestemmingsplanverbeelding, waarop de ligging en bestemming van het besluitgebied is aangeduid.



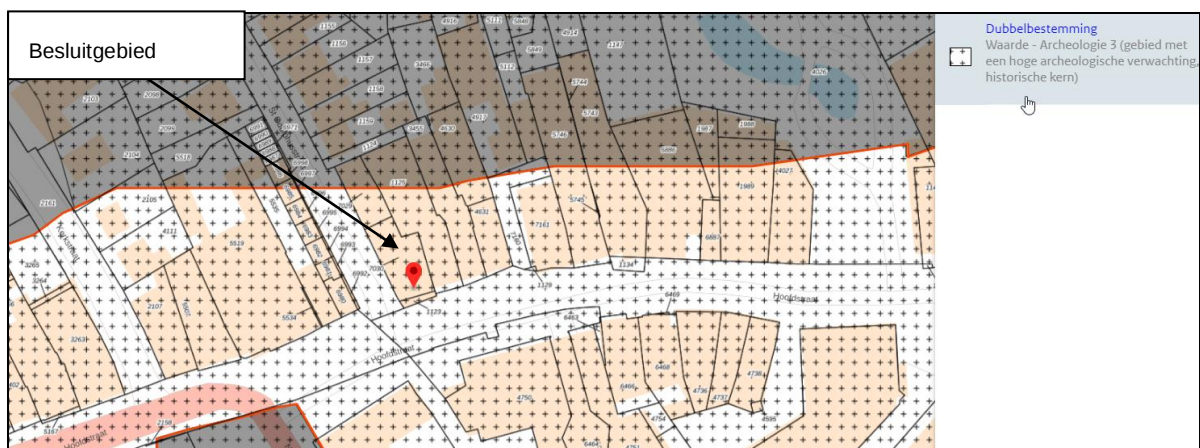
Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.'

Het beoogde plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor afwijken aangevraagd.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Voor het besluitgebied geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Dit paraplubestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 februari 2017 en is voor het plangebied onherroepelijk. Binnen dit bestemmingsplan zijn regels voor parkeren en archeologie opgenomen. Het daarvoor geldende bestemmingsplan is voor het overige nog geldend.

In het paraplubestemmingsplan is het besluitgebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting historische kern) aan de zuidzijde van het plangebied en deels als 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting aan de noordzijde van het besluitgebied. Uitsneden uit het geldende paraplubestemmingsplan, waarop het besluitgebied als zodanig is aangeduid zijn hierna opgenomen.





Figuur 4: Uitsneden uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Bij afwijking van het bestemmingsplan dienen de regels uit het parapluplan in acht genomen te worden. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels voor archeologie en parkeren zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van de huidige en beoogde situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt dit plan getoetst aan het beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan milieu-/planologische verantwoording. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid van dit plan.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige invulling besluitgebied

Het besluitgebied betreft een perceel met een horecapand gelegen in het centrum van Best. Het horecapand is gelegen op de hoek Hoofdstraat / St. Odulphusstraat. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het besluitgebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Luchtfoto besluitgebied

Navolgende foto's geven een beeld van inrichting en gebruik het besluitgebied in de huidige bestemde situatie.



Figuur 6: Foto's van huidig bestemd gebruik binnen het besluitgebied, ontleend aan Google Earth, opname datums juli 2021 (boven) en mei 2016 (onder)

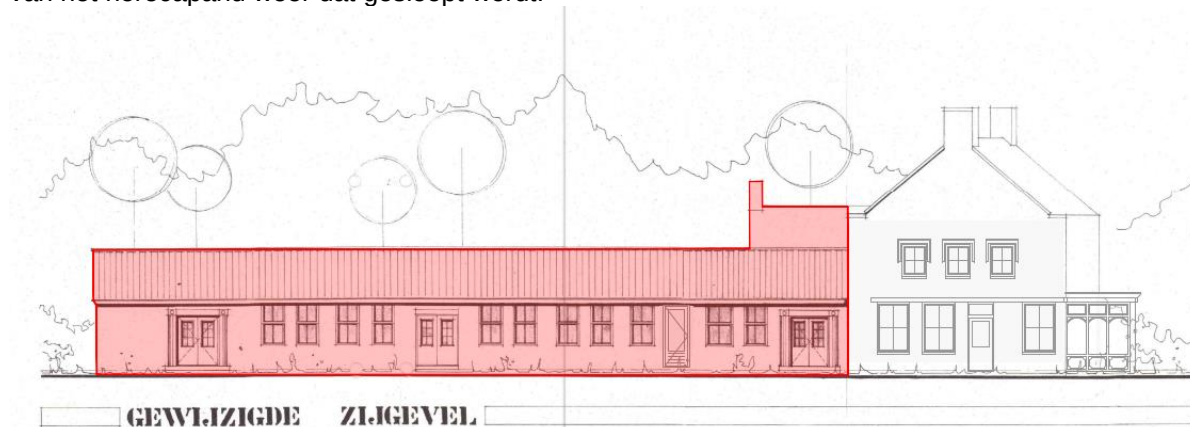
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Binnen het besluitgebied is een restaurant met zaal aanwezig. De zaal aan het horecapand wordt gesloopt en het besluitgebied wordt binnen het gesloopte gedeelte heringericht met vier woningen. Na sloop van de zaal achter het pand wordt het horecapand verbouwd, waarbij een tweede verdieping wordt toegevoegd. De horecafunctie blijft op de begane grond aanwezig. De eerste verdieping blijft deels in gebruik bij het horecapand als vergaderruimte, personeelsruimte en opslagruimte. Op de eerste en tweede verdieping komt een appartement voor één woning.

2.2.2 Verbouw horecapand

Door verbouwing van het horecapand wordt weer een toekomstbestendige horecafunctie gerealiseerd. In de huidige situatie is er sprake van een restaurant aan de voorzijde van het pand, met de entree aan de St. Odulphusstraat. Achter het restaurantgedeelte ligt de keuken, bar, opslag en daarachter de zaal die met dit plan gesloopt gaat worden. Navolgende figuur geeft in rood het gedeelte van het horecapand weer dat gesloopt wordt.



Figuur 7: Beeld van het horecapand met in rood het gedeelte dat dat gesloopt wordt, bouwadviesbureau W3

Het restaurant wordt inpandig verbouwd. Op de locatie waar nu de zaal aanwezig is, worden vier woningen gerealiseerd. Deze woningen zullen qua beeldkwaliteit aansluitend bij het horecapand en de overige bebouwing in de directe omgeving. Navolgend figuur geeft een beeld van de linker zijgevel van het pand, waarbij het horecapand in de huidige en beoogde situatie is aangeduid.



Figuur 8: Huidige en beoogde situatie horecapand Hoofdstraat 26, zijgevel, Bouwstudio Van Boven

2.2.3 Realisatie woningen

Ter plaatse van de zaal bij het horecapand worden vier woningen in een rij gerealiseerd. Deze woningen zijn gelegen en ontsloten aan de St. Odulphusstraat. De architectuur, doelgroep (middelduur) en materialisering van deze woningen sluit aan bij de woningen aan de overzijde van de straat. De woningen hebben allemaal een separate berging en een eigen buitenruimte, de afvalcontainers worden geplaatst in een gezamenlijke containerberging. De doorgang aan de linkerzijde wordt 3,50 meter breed voor hulpdiensten en zodat eventuele ontwikkelingen van het binnenterrein aan de hoofdstraat tot de mogelijkheden blijft bestaan. Navolgende figuur betreft een sketch-up van deze woningen ten opzichte van de bestaande woningen aan de St. Odulphusstraat.



Figuur 9: Sketch-up van beoogde nieuwbouw vier woningen binnen de omgeving, Toine van Baalen architect

Navolgende figuur geeft tekeningen van de beoogde woningen weer.



Figuur 10: Tekeningen van de beoogde woningen, Toine van Baalen architect

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeer

Het besluitgebied wordt ontsloten aan de St. Odulphusstraat. Dit betreft een eenrichtingswoonstraat, die slechts bereikbaar is voor bestemmingsverkeer. Met realisatie van vier woningen aan het einde van de straat op de hoek met de Hoofdstraat is geen sprake van wijziging van de verkeerskundige situatie.

2.3.2 Parkeren

Het besluitgebied is in de huidige situatie geheel bestemd als horecapand, horeca categorie 4. Volgens de 'Nota parkeernormen 2022' van de gemeente Best heeft het restaurant een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Met een horecaomvang van 231 m² bedrijfsvloeroppervlak dient er zorggedragen te worden voor $2,31 \times 8 = 18,4 = 19$ parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor wonen in de schil van Best voor een koop- en vrijesector huurappartement met een omvang tussen de 70 en 110 m² is 1,0 parkeerplaats per woning plus de bezoekersnorm van 0,2 parkeerplaats per woning. De parkeernorm per appartement wordt hiermee 1,2 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totaal van $(1,2 \times 5 \text{ woningen})$ 6 parkeerplaatsen. Met dit plan neemt de parkeerdruk voor de omgeving af. Dit plan past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

- klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

3.1.1.2 Toets

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering van het plan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijk-

ke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

3.1.2.2 Toets

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Met dit plan worden vijf wooneenheden gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Hiervoor wordt een horecabestemming deels hergebruikt voor deze woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de laddertoets.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Noord-Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpunten in concreet bindende regels voor ontwikkelingen plaats.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling hieraan per aspect getoetst.

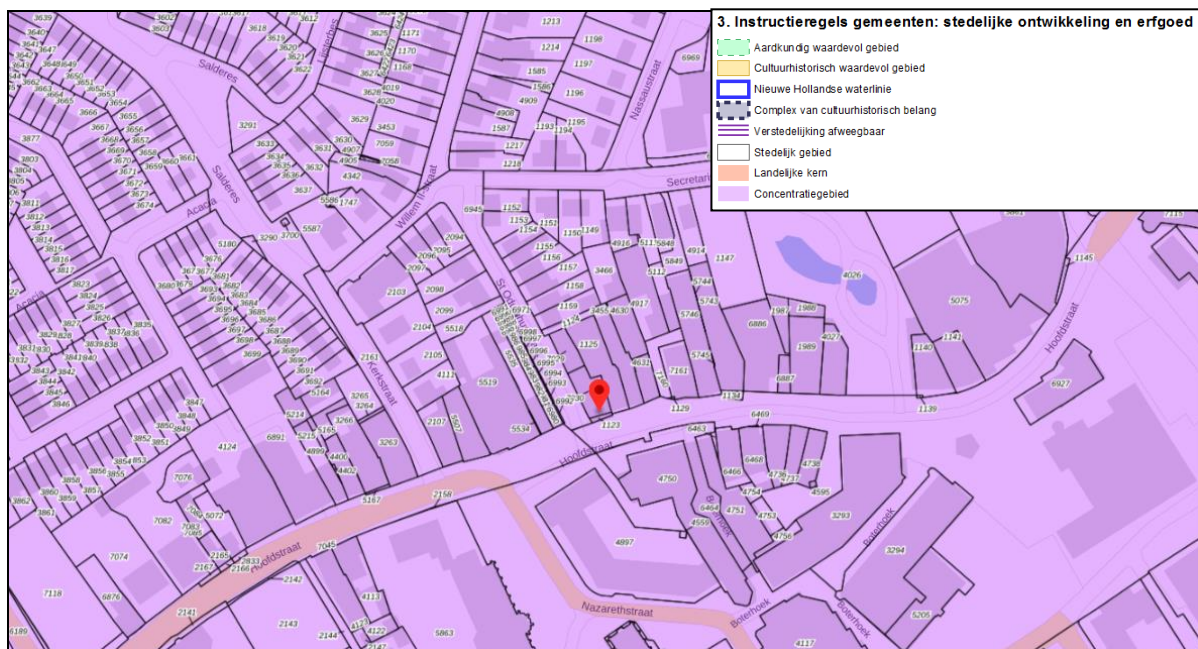
Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid

en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Conform artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt binnen het Stedelijk gebied onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor wonen, werken of voorzieningen.

3.2.2.2 Toets

Aanduidingen besluitgebied

Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het besluitgebied, met een rode marker aangeduid op de kaart met stedelijke ontwikkeling en erfgoed uit de Interim omgevingsverordening.



Figuur 11: Aanduiding besluitgebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het besluitgebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen het 'Concentratiegebied'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Het besluitgebied is in de Interim verordening Noord-Brabant ook aangeduid met 'verbod uitbreiding veehouderij'. Deze aanduiding is echter niet relevant voor deze ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Dit plan ziet niet toe op een ontwikkeling in de veehouderij. Verderop in deze subparagraaf worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt het principe van zuinig ruimtegebruik. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt mede vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel, behalve wanneer

nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Met dit plan wordt een binnenstedelijke locatie hergebruikt. Met dit plan worden vijf betaalbare woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is reeds sprake van een bouwperceel. Hiermee is met dit plan geen sprake van nieuwvestiging. Nieuwbouw van woningen vindt op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ook bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied. Dit plan is een passende ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied waarbij de horecabestemming toekomstbestendig wordt verbouwd en per saldo vijf woningen binnen het bestaand bouwperceel worden toegevoegd is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 bevat regels voor de realisatie van duurzame stedelijke ontwikkelingen. In dit artikel zijn regels opgenomen die hierna cursief zijn opgenomen. De toets van deze regels vindt direct onder de regel plaats.

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*
 - a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
 - b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De realisatie van vier middeldure huurappartementen en één middelduur koopappartement past binnen de regionale woonbouwafspraken. Er is behoefte aan woningen en dit type woningen. Deze ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een bestaand bouwperceel in het centrum wordt getransformeerd. Dit plan leidt tot voorkoming van leegstand in het centrum doordat de horecabestemming binnen het besluitgebied duurzaam hergebruikt wordt met deze verbouw en sloop van de zaal die niet meer gebruikt wordt.

2. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*
 - a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
 - b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
 - c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
 - d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
 - e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
 - f. *draagt bij aan een duurzame concurrerende economie.*

Dit plan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit. Er worden duurzame nieuwe woningen gerealiseerd waarbij voor wat betreft aard, omvang en materialisering wordt aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving. Er is sprake van toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik doordat een leegstaand gedeelte van een horecapand wordt gesloopt en getransformeerd tot woningen. De voorzijde van het pand wordt weer conform bestemming in gebruik genomen als horeca (restau-

rant). In gebruikname van het restaurant draagt bij aan behoud van een levendig centrum in Best. Door deze gedeeltelijke nieuwbouw wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot gebruik van duurzame energie en klimaatverandering. De realisatie van appartementen in het centrum draagt bij aan een goede bereikbaarheid en hierbij aan een duurzame mobiliteit. Dit plan draagt door hergebruik van het horecapand en de realisatie van woningen waaraan grote behoefte is bij aan een duurzame concurrerende economie.

3. *Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over (.....)*

Dit plan heeft geen betrekking op realisatie van bedrijven of gebruik van een bedrijventerrein. De regels voor ontwikkelingen van bedrijven of op bedrijventerrein zijn hierna niet meer overgenomen en getoetst.

Conclusie

Dit plan past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Met dit plan is sprake van zuinig ruimtegebruik en dit plan draagt bij aan duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Best 2040: Dorp van formaat'

3.3.1.1 Beleidskader

De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering. De gemeente Best heeft in deze visie drie kernopgaven gesteld:

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

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

3.3.1.2 Toets

Het besluitgebied is gelegen in het centrum van Best. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart van Best, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



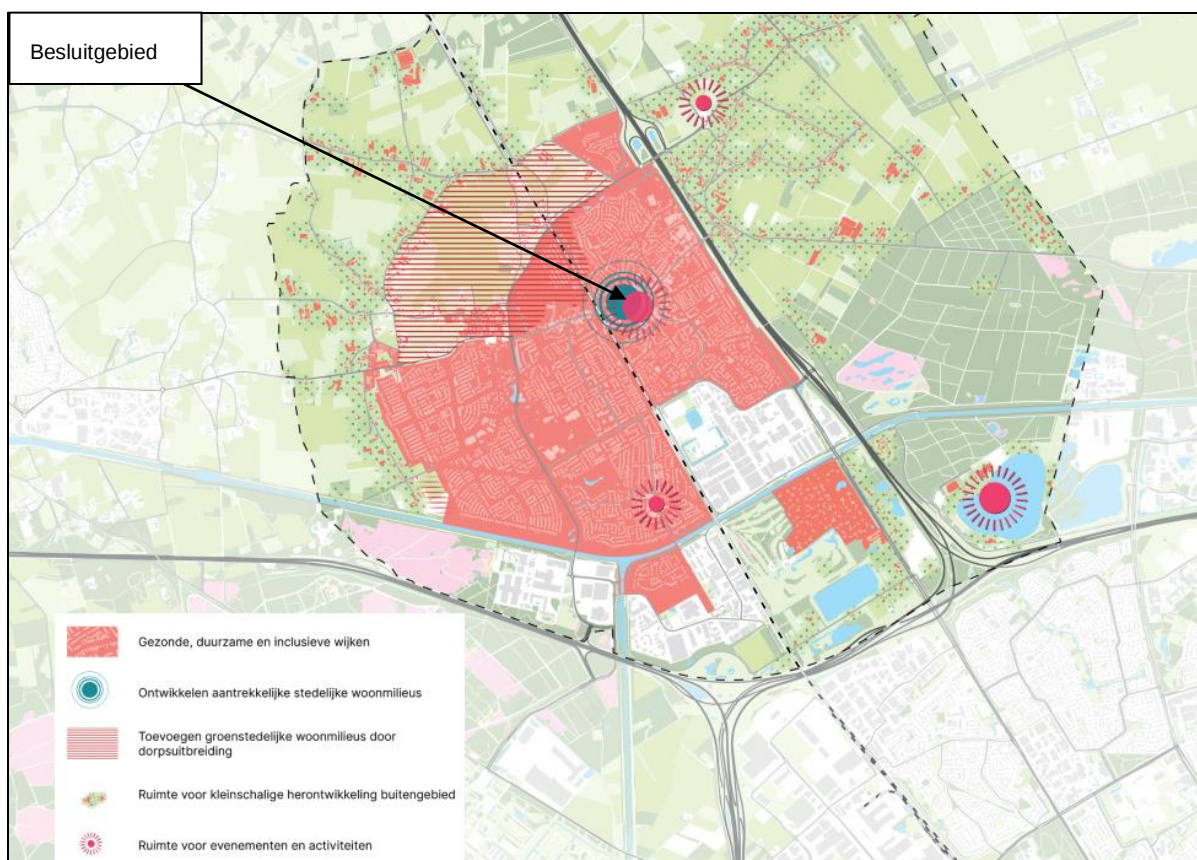
Figuur 12: Functionele Ruimte Kaart van Best uit de Omgevingsvisie 2040, waarop de ligging van het besluitgebied is aangegeven

In de Omgevingsvisie is voor de toekomst van het centrumgebied opgenomen: 'Wie over twintig jaar vanuit Station Best het plein op wandelt ziet dat het aanzicht van de stationsomgeving en het centrum van Best veranderd is. De auto's hebben plaatsgemaakt voor nieuwe woningen, gelegen in een groene omgeving. Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar betaalbare en kleinere woningen zijn er rondom het station en in het centrum nieuwe woonmilieus met uiteenlopende woningtypen toegevoegd. Het centrum van Best is daardoor levendiger dan ooit tevoren. Door de combinatie van winkels, horeca, recreatie, werken en wonen voel je het bruisen. De voorzieningen, dynamiek en nieuwe woonmilieus maakt het centrum aantrekkelijk, ook voor mensen uit de regio.

De gemeente Best is een comfortabele woongemeente. De druk op de regionale woningmarkt, en daarmee die van Best is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Met name voor starters, lage- en middeninkomens en ouderen is het moeilijk om een passende en betaalbare woning te huren of kopen. Volgens de prognoses zal deze vraag ook op de lange termijn aanhouden. Daarmee neemt de verstedelijkingsdruk op Best toe. De opgave is om deze druk te accommoderen op een manier

die bij Best past en kwaliteiten versterkt. Hierbij is ook de regionale bereikbaarheid een randvoorwaarde. Bij de transitie naar duurzame en gezonde mobiliteit spelen fiets en openbaar vervoer een steeds grotere rol. Tegelijkertijd is de kwalitatieve woonbehoefte aan het veranderen. Tot 2040 verandert de bevolking binnen Best. Naar verwachting is in 2040 zo'n 30% van de inwoners ouder dan 65, neemt het aandeel kleine met name eenpersoonshuishoudens sterk toe en wordt de bevolking internationaler. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling onder andere zorgt voor een toenemende vraag naar ook kleinere woonruimte. Daar zullen nieuwe woningen voor gebouwd moeten worden. Er ligt daarbij ook een transformatieopgave in de wijken. Daar komt bij dat er door de vergrijzing en extramuralisering meer vraag is naar woningen die voldoende aanpasbaar zijn voor alleenstaanden en bewoners met een zorgvraag. Naast demografische ontwikkelingen zijn ook opgaven als klimaatadaptatie en verduurzaming van de woningen van grote invloed op het toekomstperspectief van de woningen en woonomgeving.

De ambitie uit de visie die relevant is voor dit plan betreft: het creëren van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus in de stationsomgeving en het centrumgebied. Navolgende kaart uit de Omgevingsvisie betreft een kaart met de ruimtelijke vertaling van de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen', waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 13: Kaart uit de Omgevingsvisie 2040 met de Ruimtelijke vertaling van de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen'

Naast realiseren van nieuwe toekomstbestendige woningen, wordt binnen dit plan ook voorzien in verbouw en hergebruik van een horecapand op een geschikte centrumlocatie hiervoor. Ook dit past binnen de Omgevingsvisie. In het centrum voorziet de gemeente voor de komende periode een overgang van centrum voor boodschappen, naar een centrum voor winkelen, wonen, werken, bele-

ven en ontmoeten; 'van een place to buy, naar een place to be'. Een meer gemengd gebied, waar door de dag heen activiteiten zijn, maakt dat de leefbaarheid erop vooruit gaat en de voorzieningen en winkels in het gebied meer economisch draagvlak hebben.

De gemeente kiest er derhalve bewust voor meer intensieve hoogstedelijke woonmilieus in het stationsgebied en gedifferentieerde kleinstedelijke woonmilieus in en het rondom het centrum te ontwikkelen. In deze gebieden ligt de focus op ontwikkelen voor kleine huishoudens in nieuwe woonmilieus en hogere dichtheden, onder andere door gestapeld te gaan bouwen.

Dit plan draagt bij aan de realisatie van de doelen in deze toekomstvisie. Er is sprake van een realisatie van nieuwe toekomstbestendige woningen en realisatie van een toekomstbestendige horecallocatie in het centrumgebied van Best.

3.3.2 Woonprogramma 2023

3.3.2.1 Beleidskader

Best is met zijn ruime, groene woonomgeving, dorpse karakter en gunstige ligging een aantrekkelijke gemeente om te wonen. De vraag naar woningen is groot. Vooral starters, lage- en middeninkomens en ouderen vinden moeilijk een passende, betaalbare woning. Het aantal 65-plussers en kleine huishoudens neemt de komende jaren toe en dat vraagt om veel meer woningen. Woningen die moeten passen bij Best, de doelgroepen en de kwaliteiten van het dorp zoals regionale bereikbaarheid versterken. De gemeente Best is bezig met een actualisatie van de Woonvisie uit 2017 door het opstellen van het Woonprogramma 2023. Het doel uit dit programma is om meer focus aan te brengen hoe de gemeente de opgaven en uitdagingen binnen het thema wonen wil aanpakken. Het zorgt daarmee voor overzicht en ruimte voor sturing voor raad, college en organisatie. Ook ontstaat transparantie voor betrokken partijen met wie de gemeente samenwerkt om de doelen en ambities te realiseren.

3.3.2.2 Toets

Het woningprogramma 2023 is nog niet gereed. Voor toets van de behoefte en doelen bij realisatie van nieuwe woningen en transformatie van het centrum gebied is voor dit plan gekeken naar de Omgevingsvisie van Best. Het programma van dit plan sluit naadloos aan bij de doelen in de Omgevingsvisie. Er is behoefte aan de realisatie van duurzame toekomstbestendige woningen in het centrumgebied. Dit plan past binnen het nog niet vastgestelde woningbouwprogramma, dat een nader uitwerking zal zijn van reeds eerder vastgestelde gebiedsvisie.

3.3.3 Woonvisie 2017

3.3.3.1 Beleidskader

De Woonvisie van de gemeente Best 'Wonen met visie' is op 6 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie zijn keuzes voor volkshuisvesting gemaakt. De gemeente Best zet nadrukkelijk in op kwalitatieve toevoeging van woningen. De ruimtelijke koers van Best biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoeging in bestaand gebied door herstructurering of transformatie, maar laat ook ruimte voor verdunning en toevoegen van groen of parkeren. Beide kwaliteiten van Best (het stedelijk voorzieningenniveau en de dorpse woonwijken) kunnen nog versterkt worden.

De gemeentelijke woningbouwopgave bestaat tussen 2020 en 2040 uit het realiseren van 4.100 extra woningen.

3.3.3.2 Toets

Dit plan betreft de realisatie van vijf woningen binnen een inbreidingslocatie. Deze ontwikkeling past kwalitatief en kwantitatief binnen het woningbouwprogramma.

3.3.4 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 2022

3.3.4.1 Beleidskader

Het afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 2022 geeft aan hoe negen gemeenten in de stedelijke regio omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Dit afsprakenkader geldt als kwantitatieve en kwalitatieve kader voor de komende jaren. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. Deze Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Voor alle ontwikkelingen waarbij 75 woningen of meer mogelijk worden gemaakt, wordt getoetst aan de 7 Brainport Principes. Voor deze plannen worden de ambities gevisualiseerd met behulp van de ambitieroos.

3.3.4.2 Conclusie

Dit plan ziet op toevoeging van vijf woningen. Hiermee valt dit plan onder de drempel voor toetsing aan de Brainportprincipes. De beoogde woningen passen binnen het regionale afsprakenkader. Er is vraag voor kwalitatief hoogwaardige woningen.

3.3.5 Best duurzaam

3.3.5.1 Beleidskader

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

3.3.5.2 Conclusie

Dit plan voldoet aan diverse eisen die gesteld zijn in het kader van het bereiken van duurzaamheidsdoelen in de gemeente Best. Zo worden de woningen gasloos uitgevoerd en wordt voldaan aan

voorwaarden voor een duurzame waterhuishouding. Daarmee wordt bijgedragen aan het beperken van hittestress en wordt een klimaatadaptieve omgeving gecreëerd. Tevens wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Onderzoek

Binnen het besluitgebied vindt realisatie van woningen plaats. Om aan te tonen dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik is door Silt Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 2 augustus 2023 en rapportnummer 2301173 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Grond

In het grondmonster B04-1 (0,05 – 0,50 m-mv, baksteen, steenkool) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM01 (boven- en ondergrond, baksteen, dakpan, steenkool) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK, PCB en zink aangetoond. In het grondmengmonster MM02 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond indicatief als maximaal klasse Industrie beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, minerale olie en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen en/of bijmengingen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Baksteen wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Conclusie

Het uitvoering van het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk en geeft oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het besluitgebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel. De gemeente Best is het bevoegd gezag als het gaat om hemelwaterinfiltratie en omgang met afvalwater.

4.2.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het besluitgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015, herziening juni 2023' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening met gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.2.1.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Met dit plan wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dit is een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het waterschap stelt het navolgende: in de planperiode starten we met de watertransitie met toepassing van een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, gebiedspartners als watergebruikers. Daarbij geven drie principes inhoudelijk sturing aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;

3. wat schoon is moet schoon blijven.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.2.1.5 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan*

De Wet Milieubeheer verplicht gemeenten een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen. In dit plan legt een gemeente haar beleidsuitgangspunten en keuzen voor de rioleringszorg vast. Naast de rioleringszorg behandelt een Gemeentelijk Rioleringsplan ook de zorgplichten hemelwater en grondwater. Het plan is niet meer alleen een rioleringsplan maar beslaat inmiddels de totale waterketen. In- en uitbreidingsplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename aan verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd.

Vanwege de bodemopbouw en waterhuishouding in de gemeente Best komen structurele grondwaterproblemen beperkt voor. Om verdere overlast te voorkomen doorlopen gemeente en waterschap bij planologische wijzigingen een watertoetsprocedure. Hierbij worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en effecten van nieuwe ontwikkelingen vastgesteld en beoordeeld. Door middel van de watertoetsprocedure wordt in de bestemmingsfase voorkomen dat 'natte' gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen. Mogelijk wordt een aangepaste bouwwijze aanbevolen.

Samen met het waterschap de Dommel wordt invulling gegeven aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water om te komen tot een gezond oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn het beperken van de vuiluitworp van riolering, duurzame onkruidbestrijding en het monitoren van de afvalwaterketen.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 *Beleidsstoets*

Het besluitgebied ligt niet binnen een keurgebied of een attentiegebied. Binnen het besluitgebied neemt het verhard oppervlak per saldo niet toe.

4.2.2.2 Hydrologische samenstelling

Het besluitgebied is gelegen op circa 15,3 tot 15,6 meter +NAP. Tijdens grondwatermeting op 16 januari 203 bedroeg het grondwaterpeil 1,70 meter -mv. De bodem binnen het besluitgebied bestaat tot de verkende diepte van 4,3 m-mv overwegend uit matig fijn tot zeer fijn, zwak tot matig siltig zand, afgewisseld met laagjes zwak zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. Binnen het besluitgebied is geen oppervlaktewater gelegen.

4.2.2.3 Hemelwaterinfiltratie

Het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding wordt niet geloosd op het rioolstelsel maar zal infiltreren in de bodem, mogelijk vertraagd met gebruikmaking van infiltratiekragen of een ondergronds infiltratietransportriool.

4.2.2.4 Afvoer van afvalwater

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. De horeca-inrichting binnen het besluitgebied is reeds aangesloten op de riolering. Dit blijft ongewijzigd in de beoogde situatie. De vijf toe te voegen woningen worden eveneens aangesloten. Hiervoor is nog capaciteit.

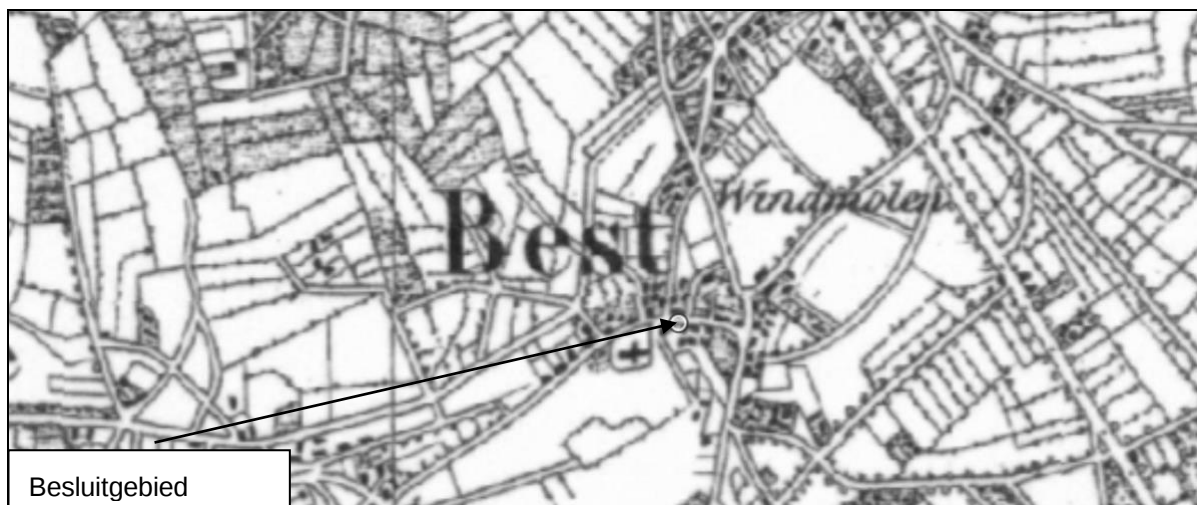
4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan het aspect cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

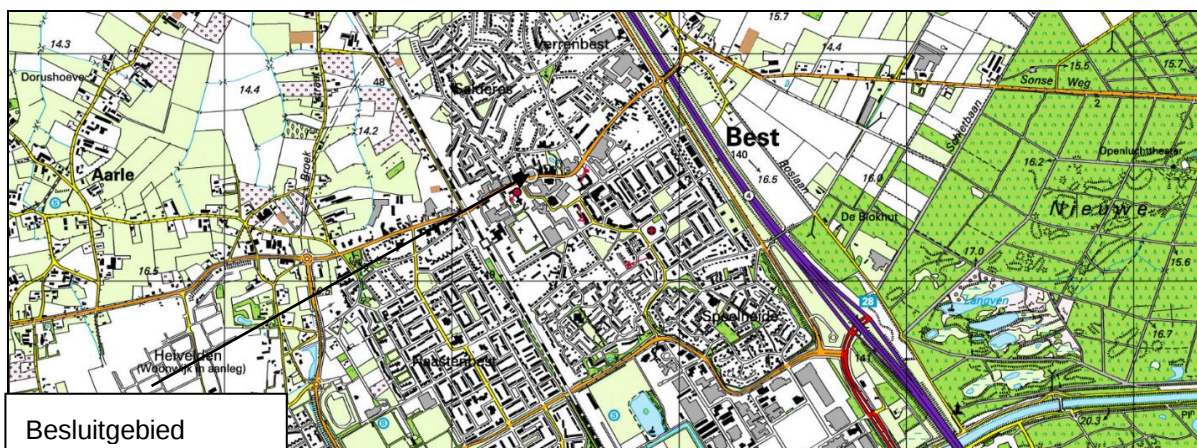
4.3.2 Toets

Het centrumgebied van Best is reeds al voor circa 1850 aanwezig en bebouwd. Navolgende figuur geeft een beeld van centrum Best waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



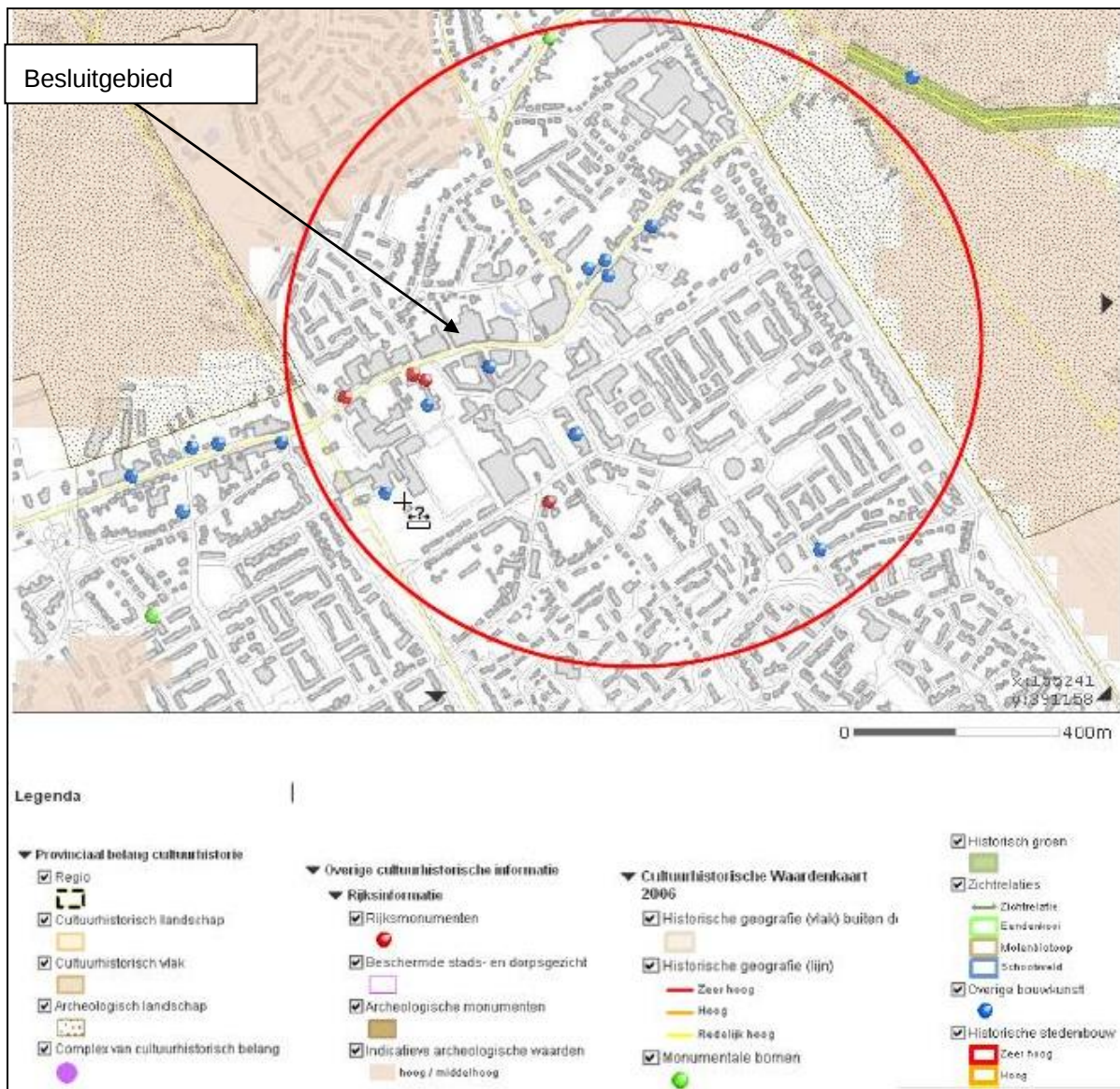
Figuur 14: Uitsnede historische atlas uit circa 1850, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

De Hoofdstraat is sinds het ontstaan van Best de belangrijkste doorgaande route door het dorp geweest. Het dorp is daarna ten noorden en ten zuiden van deze verbindingroute gegroeid en later met projectmatige wijken en bedrijven terreinen richting het noorden en zuiden uitgebreid. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas in circa 1900 en de huidige situatie. Hoewel Best enorm gegroeid is, heeft de omgeving van de Hoofdstraat nog steeds de centrumfunctie voor het dorp.



Figuur 15: Uitsnede historische atlas uit circa 1900 (boven) en van de huidige situatie en de topografische kaart van de huidige situatie (onder), waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

In opdracht van de provincie Noord-Brabant is in de jaren negentig het Monumenten Inventarisatie Project uitgevoerd, met als doel om inzicht te krijgen in de nieuwe bouwkunst uit de periode 1850 – 1940. Het onderzoek resulteerde in een rapport met een lijst met historische waardevolle objecten. Op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant staan alleen nog de cultuurhistorische waarden aangegeven die van provinciaal belang zijn. Het pand binnen het besluitgebied is niet als zodanig aangeduid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart voor het centrumgebied van Best, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan voor het besluitgebied heeft de gemeente Best een cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het centrumgebied. Hieruit komt naar voren dat het centrum van Best een eigen identiteit kent, met van oorsprong een kleinschalig en open karakter. Binnen het centrumgebied zijn nog historische kwaliteiten aanwezig die refereren aan de verschillende tijdsperioden. Deze historische waarden moeten bij nieuwe gebiedsontwikkelingen als een belangenafweging in een vroeg stadium in beeld gebracht moeten worden. De volgende aandachtspunten zijn voor het centrumplan geformuleerd:

- het historische dorpslint Hoofdstraat-Oranjestraat heeft een hoge cultuurhistorische waarde, vanwege de landschappelijke oorsprong ervan en als richtinggevende lijn voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen in Best;
- het Raadhuisplein en de Nieuwstraat hebben een hoge cultuurhistorische waarde, als uiting van de gewijzigde stedenbouwkundige inzichten uit de Wederopbouwperiode;
- het gemeentehuis heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de architectuurhistorische kwaliteiten en spil van de stedenbouwkundige wijzigingen. Het object uit de Wederopbouwperi-

ode is een gaaf voorbeeld uit het oeuvre van de architect De Bever, waarbij het thema 'oud ontmoet nieuw en transparantie' als uitgangspunt is genomen.

- het object met winkel-woningen aan het Raadhuisplein heeft als wand een stedenbouwkundige waarde;
- het kleinschalige karakter van de bebouwing aan het historische dorpslint (Hoofdstraat– Oranjestraat–Nieuwstraat) heeft als stedenbouwkundig ensemble en gevelwand een hoge cultuur-historische waarde..

Het pand binnen het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol. Met de herbestemming van het pand en sloop van het zaalgedeelte van dit pand gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Met de bebouwing wordt voor wat betreft aard en omvang aangesloten bij de omgeving.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden op de locatie behouden moeten blijven. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In deze wet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De wet heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Best heeft het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van dit beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is door de gemeente vertaald in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en Archeologie'. In het paraplubestemmingsplan is het besluitgebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting historische kern) aan de zuidzijde en deels als 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

4.4.2 Toets

Een gedeelte van het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze archeologische dubbelbestemming is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk bij grondroeringen van meer dan 250 m² en/of dieper dan 0,3 m-mv. Niet uitgesloten is dat hiervan sprake is binnen het besluitgebied. Voor de ontwikkelingen binnen het besluitgebied is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport, opgesteld door Transect met rapportnummer 23 en datum 21 december 2023, hoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek is er sprake van een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum–Nieuwe tijd. Er is met name een verwachting op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen -Nieuwe tijd vanwege de ligging van het besluitgebied in de historische kern van Best. Op de Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 is in het besluitgebied reeds een huis aanwezig, dat omringd is door een erf. De verwachting is hoog dat er ook oudere voorgangers van deze bebouwing in het plangebied aanwezig zijn (geweest). Ook uit oudere perioden, vanaf het Laat-Paleolithicum, kunnen archeologische resten worden verwacht. Het plangebied heeft landschappelijk een gunstige ligging, aangezien het op de flank van een dekzandrug ligt. Ten oosten van het besluitgebied is bijvoorbeeld een nederzetting uit de IJzertijd aangetroffen.

In het besluitgebied zijn mogelijk verstoringen te verwachten door bouwwerkzaamheden van de bestaande bebouwing. Op basis van bouwtekeningen is deze bebouwing gefundeerd op poeren, maar de diepte hiervan is niet aangegeven op de tekeningen. Tevens heeft in de Tweede Wereldoorlog een brand gewoed in het besluitgebied, waarbij de voormalige bebouwing verloren is gegaan. De sloopwerkzaamheden hiervan kunnen ook voor verstoringen hebben gezorgd.

Advies

In het besluitgebied bestaat het voornemen om een deel van de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe woningen en een aanbouw aan het horecabedrijf te realiseren. Op basis van het onderzoek is er sprake van een hoge archeologische verwachting. De verwachting is dat bij de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden bodemingrepen zullen worden uitgevoerd die dieper reiken en groter zijn dan de bestaande bebouwing. Wij adviseren daarom om de archeologische waarde aanvullend te toetsen door middel van een verkennend en karterend onderzoek. Aangezien vindplaatsen in de omgeving zich met name kenmerken door grondsporen en aangezien het plangebied geheel bebouwd is, adviseren wij dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren nadat de bovengrondse sloop is voltooid. Aangezien er ook gebruik wordt gemaakt van schroefpalen adviseren wij om het onderzoek tot in de top van het dekzand uit te voeren, ook als de toekomstige graafwerkzaamheden niet tot dit niveau gaan reiken. Voor het uitvoeren van een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid is goedgekeurd.

Vervolgonderzoek kan plaatsvinden na sloop van de bebouwing. In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verankerd dat verstoring van de bodem slechts kan plaatsvinden nadat in navolging van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen vervolgonderzoek is uitgevoerd en de gronden zijn vrijgegeven voor de verstoring die volgt uit de bouw.

4.5 Natuur

4.5.1 Gebiedsbescherming

4.5.1.1 Beleidskader

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura2000-gebieden. Natura2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande

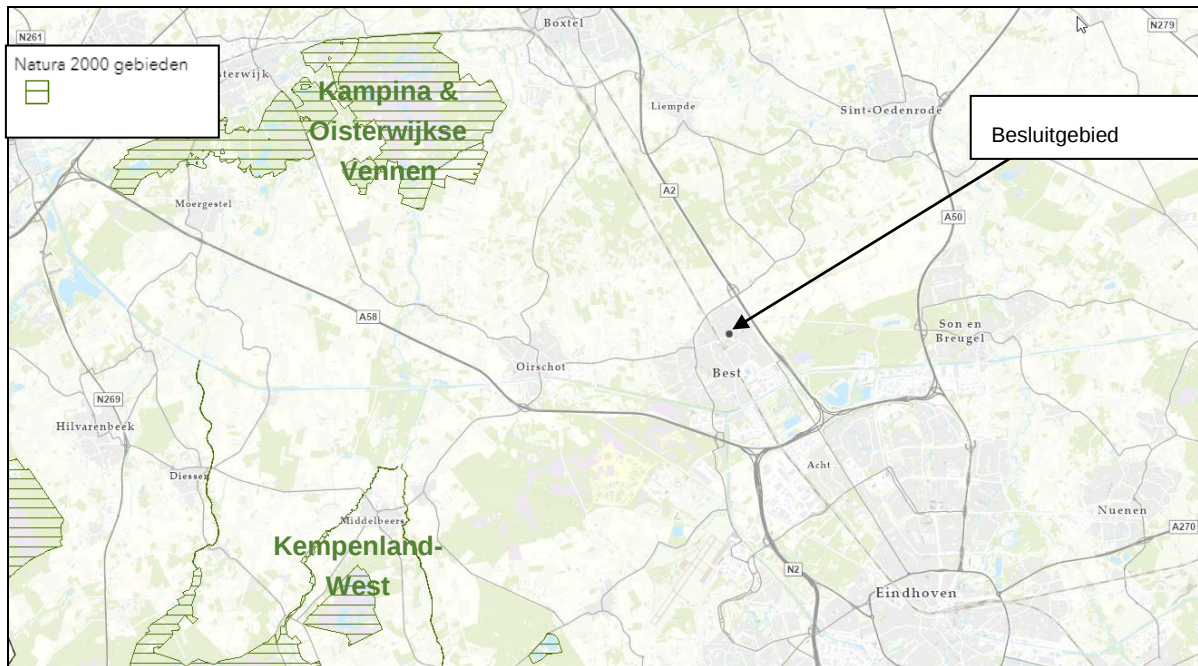
natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Natura2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensten-gevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend.

4.5.1.2 Toets

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura2000-gebied is 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', gelegen op circa 8,2 kilometer van het besluitgebied. Daarnaast is het gebied 'Kempenland West' is op circa 9,8 kilometer afstand gelegen. Het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' ligt op 14,3 km afstand. Navolgende figuur geeft de ligging van Natura2000-gebieden ten opzichte van het besluitgebied weer.



Figuur 17: Kaart met ligging van Natura2000-gebieden ten opzichte van het besluitgebied

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand van de Natura2000-gebieden tot het besluitgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vijf woningen en verbouw van een horecapand betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositierekening benodigd.

Voor deze ontwikkeling is dan een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd voor zowel de uitvoer- als de gebruiksfase. Dit onderzoek, uitgevoerd door BRO met datum 27 november 2023 en projectnummer 067067 is als bijlage bij deze ruimtelijk onderbouwing gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt in zowel de bouw- en sloopfase als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

4.5.2 Soortenbescherming

4.5.2.1 Beleidskader

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2.2 Toets

Binnen het besluitgebied is thans nog sprake van een horecapand over het volledige besluitgebied. Dit pand is zodanig afgesloten, dat gesteld kan worden dat hier geen flora- en faunasoorten kunnen huisvesten of foerageren. Binnen het besluitgebied is geen opgaande beplanting aanwezig. Deze ruimtelijke onderbouwing dient voor de realisatie van de woningbouw in samenhang met sloop van een gedeelte van het bestaande pand. De sloop en bouwstroom worden achter elkaar uitgevoerd. Met deze beoogde herontwikkeling gaan geen flora- en faunasoorten verloren.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.6 Geluid

4.6.1 Wegverkeerslawaaai

4.6.1.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg of wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van (spoor)wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zone-ring Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.1.2 Toets

Onderzoek

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een zone waarvoor onderzoek naar spoorweglawaaai noodzakelijk is. Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 31 juli 2023 en rapportnummer 20231048.V01 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Hogere waarden

Dit plan is uitvoerbaar binnen de Wet geluidhinder. Een besluit hogere grenswaarde is niet nodig omdat er geen gezoneerde wegen zijn binnen het onderzoeksgebied.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 56 dB ter plaatse van de westgevel op de 1^e en 2^e etage van de bebouwing. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $56 - 33 = 23$ dB (eis uit het bouwbesluit).

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw binnen het besluitgebied geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aange-

merkt. Op basis van de toelichting uit het rapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Een onderzoek gevelwering zal niet nodig zijn voor de realisatie van het plan omdat alle woningen een geluidluwe gevel hebben en over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoet. Het kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat en dat een onderzoek naar de gevelwering niet nodig zal blijken.

Conclusie

Uit het rapport blijkt dat dit plan aanvaardbaar is in het kader van het aspect wegverkeerslawaaai.

4.6.2 Industrielawaai

4.6.2.1 Beleidskader

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van terreinen waarop grote lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.6.2.2 Toets

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 31 juli 2023 en rapportnummer 20231049.v01 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het akoestisch onderzoek dient enerzijds om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen (beoordelingskader ruimtelijke ordening) en anderzijds om te beoordelen of het restaurant binnen het besluitgebied in de beoogde situatie aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit kan voldoen (beoordelingskader milieu).

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, 1999. Het onderzoek geeft inzicht in de volgende aspecten: het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus. De conclusies uit het onderzoek zijn hierna opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en beoogde woningen in de omgeving en dat het restaurant aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoet. Voor de beoogde installaties van het restaurant (de afzuiging van de keuken en de luchtbehandeling) zijn aannames gedaan voor het bronvermogen omdat de exacte installaties op dit moment niet bekend zijn. Die aannames kunnen worden omgezet in een verplichting dat de installaties maximaal het in het geluidrapport weergegeven bronvermogen mogen hebben.

Uit het rapport blijkt dat dit plan aanvaardbaar is in het kader van het aspect Industrielawaai.

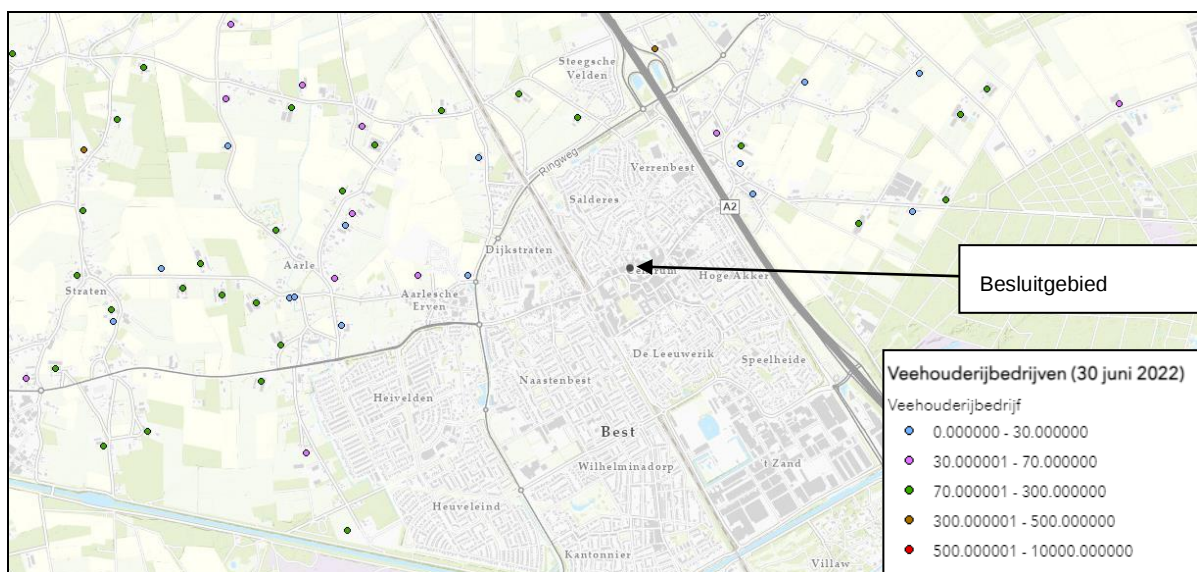
De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor beoordeling de geurhinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Veehouderijen in de omgeving en belangen van veehouderijen

Het besluitgebied is gelegen in het centrumgebied van Best. Er is geen sprake van de aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de omgeving van het besluitgebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van veehouderijen ten opzichte van het besluitgebied.

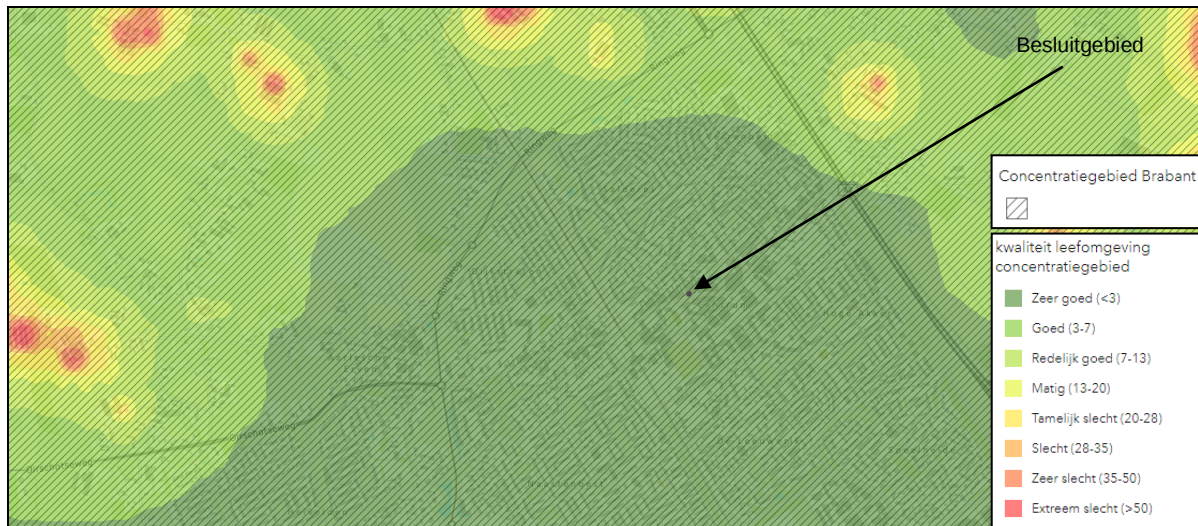


Figuur 19: Ligging van veehouderijen in het buitengebied van Best, de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Als gevolg van deze herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Tussen de omliggende veehouderijen en het besluitgebied zijn reeds meerdere geurgevoelige objecten gelegen. De nieuwe woningen worden niet de eerst belemmerende woningen voor veehouderijbedrijven. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

4.7.2.2 Woon- en leefklimaat

Daar er in de omgeving van het besluitgebied geen veehouderijen zijn gelegen, kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting nooit bepalend zal zijn voor de mate van het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting zal altijd bepalend zijn. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 20: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het besluitgebied

Binnen het besluitgebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van minder dan 3 ouE/m^3 . Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Dit woon- en leefklimaat is aanvaardbaar.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Endotoxinen

4.8.1.1 Beleidskader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}). Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde niet wordt overschreden.

4.8.1.2 Toets

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van veehouderijbedrijven en daarmee ook niet binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf. Het aspect endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.8.2 Geitenhouderijen

4.8.2.1 Beleidskader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op het krijgen van een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak hiervan en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.2.2 Toets

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.8.3.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.3.2 Toets

Het besluitgebied is gelegen in het centrum van Best. Er is slechts sprake van bebouwd gebied in de omgeving. In de omgeving van het besluitgebied vindt geen teelt plaats en er is geen spuitzone aanwezig. De beoogde herontwikkeling is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

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

bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Gebiedstypering

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het besluitgebied wordt aangemerkt als gelegen in een 'gemengd gebied'.

4.9.2.2 Onderzoek

Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 6 juni 2023 en rapportnummer 2023pm.v01 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn in de navolgende paragrafen opgenomen.

4.9.2.3 Uitwaartse milieuzonering

Richtlijnafstanden

De te realiseren woningen binnen het besluitgebied vormen geen milieubelastende functie. Ten aanzien van realisatie van de woningen is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. Het restaurant binnen het besluitgebied is een milieubelastende functie. Navolgende tabel geeft de aan te houden richtlijnafstanden weer.

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk / gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Restaurant	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 / 0	0 / 0	10 / 0	10 / 0

Tabel 1: Richtlijnafstanden uitwaartse zonering

Er is sprake van een richtafstand van 0 meter. Echter, aangezien er bestaande en beoogde woningen direct grenzen aan het beoogde restaurant, worden de milieuaspecten nader beschouwd in het uitgevoerde onderzoek.

Geur

Een restaurant valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer. In artikel 3.103 lid 1 van de Activiteitenregeling staan de geurvoorschriften voor het bereiden van voedingsmiddelen. Er zijn twee opties:

- een afvoerpijp die ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing (ook de eigen bebouwing) de lucht afvoert, óf
- een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Aangezien een van deze maatregelen moet worden genomen, wordt geurhinder in de omgeving voorkomen.

Stof

De richtafstand voor het aspect stof van tot een rustige woonwijk bedraagt 0 meter, er is geen hinder te verwachten.

Geluid

Een restaurant valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er moet worden voldaan aan de grenswaarden voor geluid uit artikel 2.17 en 2.18 van dat besluit. Hiertoe is separaat een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en toegelicht in paragraaf 4.6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gevaar

Er is geen sprake van het opslaan van gevaarlijke stoffen. Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor het plan.

4.9.2.4 Inwaartse zonering

Richtlijnafstanden

Binnen het besluitgebied worden vijf woningen toegevoegd. De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum, stationsgebied e.o. zijn in het onderzoeksrapport de verschillende milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De functies zijn aangegeven in navolgende figuur.



Figuur 21: Verbeelding met functies in de omgeving, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid
De richtafstanden zijn toegelicht in navolgende tabel.

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk / gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Detailhandel	SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	0 / 0	0 / 0	10 / 0	0 / 0
Horeca t/ cat. 4	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 / 0	0 / 0	10 / 0	10 / 0
	SBI 563 Café's, bars	0 / 0	0 / 0	10 / 0	10 / 0

Tabel 2: Richtlijnafstanden voor de functies in de omgeving van het besluitgebied

Er is sprake van een richtafstand van 0 meter. Echter, aangezien de beoogde woningen direct grenzen aan het beoogde restaurant en een detailhandel zijn de richtlijnafstanden desondanks individueel beoordeeld in het rapport.

Geur

Een restaurant valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer. In artikel 3.103 lid 1 van de Activiteitenregeling staan de geurvoorschriften voor het bereiden van voedingsmiddelen. Er zijn twee opties. Aangezien een van deze maatregelen moet worden genomen, wordt geurhinder in de omgeving voorkomen. Bij de detailhandel is sprake van een richtafstand tot gemengd gebied van 0 meter, er is geen hinder te verwachten.

Stof

Voor het restaurant en voor de detailhandel bedraagt de richtafstand voor het aspect stof tot gemengd gebied 0 meter, er is geen hinder te verwachten.

Geluid

Een restaurant en een detailhandel valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er moet worden voldaan aan de grenswaarden voor geluid. Daarvoor is separaat een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing en toegelicht in paragraaf 4.6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gevaar

Bij het restaurant is geen sprake van het opslaan van gevaarlijke stoffen. Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor het plan. Voor de detailhandel bedraagt de richtafstand voor het aspect gevaar tot gemengd gebied 0 meter, er is geen hinder te verwachten.

4.9.2.5 Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Risico's en brontypen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten,

besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 Risico-contouren

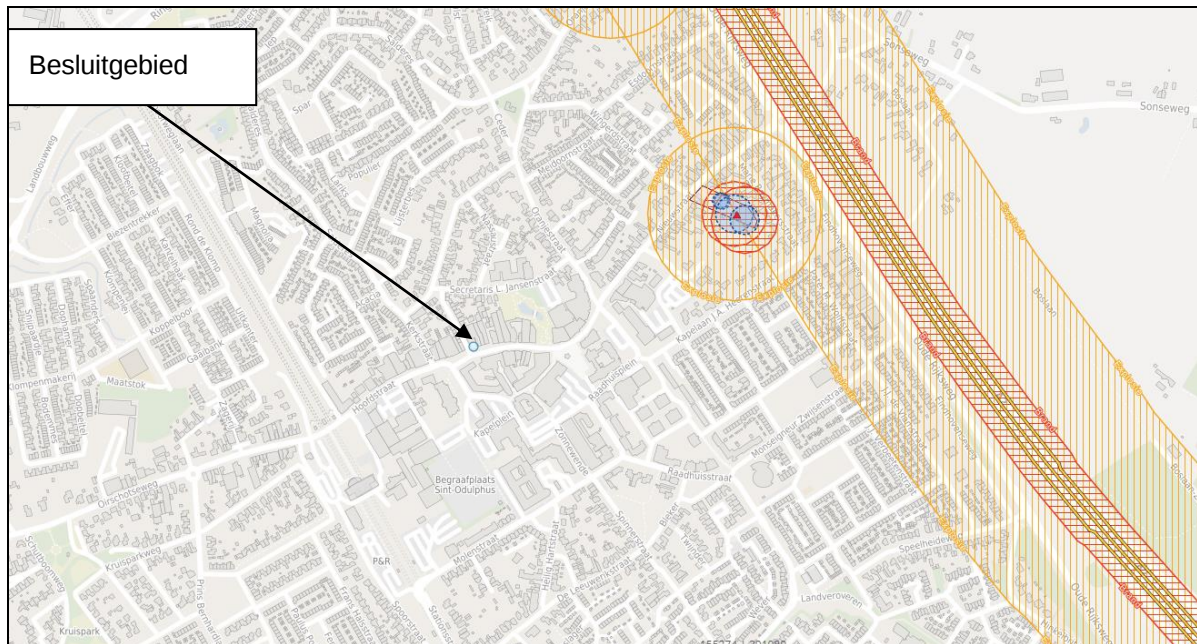
Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Legenda:

■ Seveso	— Buisleiding
▲ TankenBrandstoffen	— Basisnet Weg
● OpslagtankGas	— Basisnet Water
○ AnderInsluitSysteem	— Basisnet Spoor
● OpslagtankVloeistof	— Onbekend type vervoer
● Aardgasstation/Mijnbouw	■ Brandaandachtsgebied
■ OpslagVerpakt	■ Explosieaandachtsgebied (incl. vuurwerk en civiel)
■ Vervoer	■ Gifwolkaandachtsgebied
■ AmmoniakKoelinstallatie	
◆ BadGiftig	□ PR 10-5
◆ Mestvergisting	□ PR 10-6
★ Vuurwerk	□ PR 10-7
★ OpslagOntploffbaar	□ PR 10-8
▲ Nucleair	
■ Windturbine	
● Restcategorie	

Figuur 22: Uitsnede risicokaart waarop het besluitgebied is aangeduid

4.10.2.2 Inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het besluitgebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.10.2.3 Transport

Het plangebied ligt op een afstand van circa 300 meter van de spoorlijnverbinding Boxtel-Eindhoven. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. Gezien de geringe toename aan populatie en de grote afstand tot het spoor zal dit nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening kan achterwege blijven. Het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord. Dit is opgenomen in artikel 4.10.2.5 van deze ruimtelijk onderbouwing.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 750 meter van de Rijksweg A2. Het invloedsgebied van het wegvak bedraagt 880 meter. Gezien de geringe toename aan populatie en de grote afstand tot de Rijksweg A2 zal dit nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Een bere-

kening kan achterwege blijven. Het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord. Dit is opgenomen in artikel 4.10.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.2.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het besluitgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect is dan ook niet relevant.

4.10.2.5 Verantwoording groepsrisico

De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen voor deze ontwikkeling. De Veiligheidsregio heeft een standaardadvisering opgesteld voor algemene situatie (januari 2020). De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast. Dit standaardadvies is hierna opgenomen.

- *Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.*

Er is een Waarschuwing en Alermeringssysteem (WAS-palen), Ook kan informatie snel binnenkomen via NL-Alert. Op de website van de gemeente is informatie te vinden.

- *Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels zijn te vinden op de website van de Veiligheidsregio.*

De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het besluitgebied is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar. De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels.

- *Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.*

Binnen het besluitgebied is een bestaand pand aanwezig. Bij verbouw wordt rekening gehouden met het veiligheidsadvies. De mogelijkheid tot het uitschakelen van de mechanische ventilatie is dan geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Met dit plan worden vijf wooneenheden toegevoegd. Aangekomen wordt dat binnen de bebouwing aanwezige personen zelfredzaam zijn. Deze personen kunnen door de ligging van de locatie nabij meerder uitvalsmogelijkheden vluchten van de bron af.

4.10.2.6 Conclusie

Dit plan is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Uitstoot van schadelijke stoffen

4.11.1.1 Beleidskader

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

4.11.1.2 Toets

Dit plan voorziet in de realisatie van slechts vijf wooneenheden en hergebruik van een bestaande horecabestemming, die wordt verkleind in omvang. Hiermee valt dit plan onder het begrip 'NIBM' en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.11.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.11.2.1 Beleidskader

Fijnstof

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Stikstofoxide

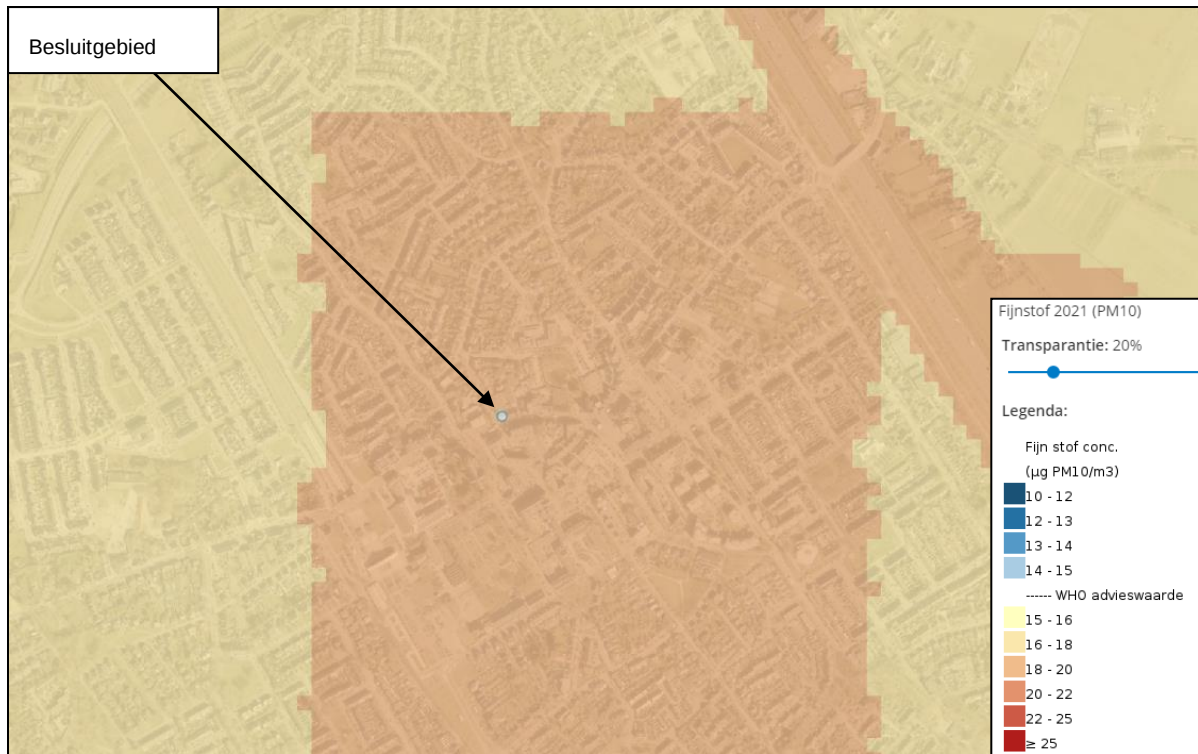
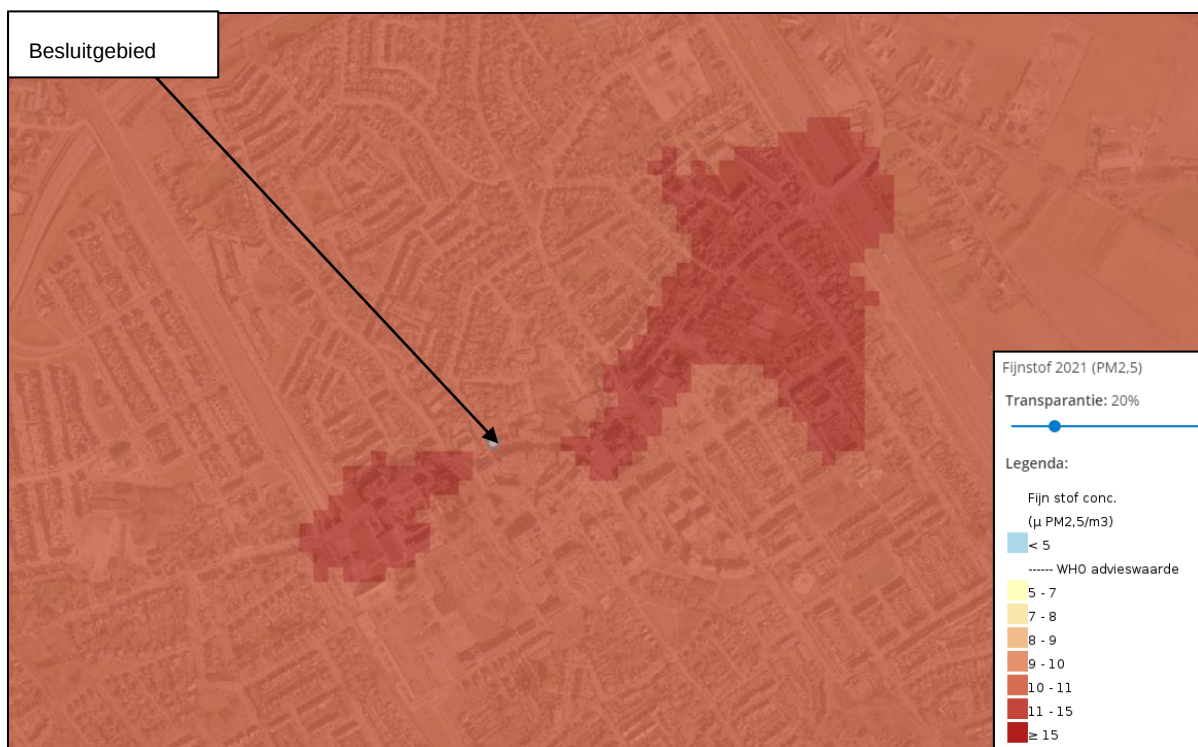
De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu g/m^3$.

4.11.2.2 Toets

Fijnstof

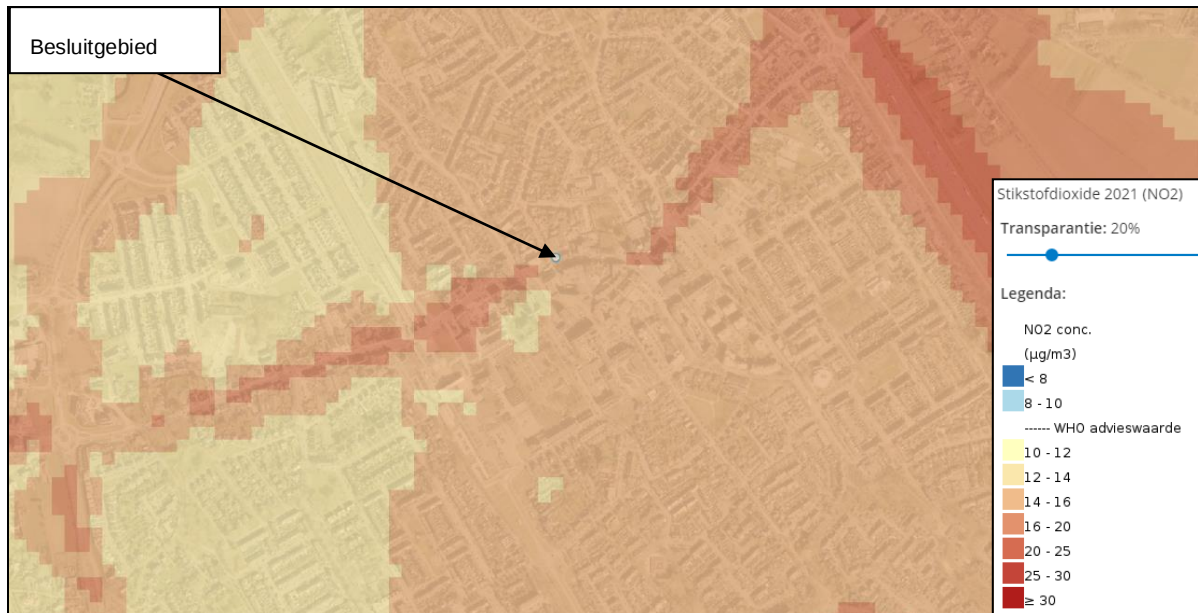
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het besluitgebied en directe omgeving weer.

Figuur 23: Fijnstof 2021 PM₁₀ (bron: RIVM)Figuur 24: Fijnstof 2021 PM_{2,5} (bron: RIVM)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt circa 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee in het kader van fijnstof sprake is van minder uitstoot dan is toegestaan in de richtlijn. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stikstofoxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het besluitgebied en directe omgeving weer.



Figuur 25: Stikstofdioxide 2021 (Bron: RIVM)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van circa 14 µg/m³. Dit plan is hiermee gelegen onder de maximaal toegestane uitstoot uit de richtlijn. Het plan is hiermee aanvaardbaar.

4.11.3 Besluit gevoelige bestemmingen

4.11.3.1 Beleidskader

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen.

4.11.3.2 Toets

Met dit plan worden vijf woningen toegevoegd en wordt een bestaand restaurant verbouwd. Er wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of Rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet

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

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

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

4.12.2 Toets

De beoogde herontwikkeling ziet toe op de toevoeging van vijf wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Conform jurisprudentie wordt de toevoeging van slechts één of enkele wooneenheden niet onder het begrip van 'stedelijke ontwikkeling' gevat in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Het horecapand is reeds bestaand en wordt verbouwd.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan binnen het besluitgebied betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Best. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met omwonenden. Een verslag van de gevoerde dialoog is overlegd aan de gemeente Best en is geanonimiseerd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de gevoerde dialoog blijkt dat de grootste zorg het parkeren betreft. Hierover vindt nader overleg met de gemeente plaats door omwonenden.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.