

Ruimtelijke onderbouwing

‘Oirschotseweg 26-28, Best’

Gemeente Best

Ruimtelijke onderbouwing

“Oirschotseweg 26-28, Best”

Status: versie maart 2018

Gegevens opdrachtgever

Naam	: Krikke & van der Hulst Bouwmanagement en Onderhoud
Postbus	: 742
Postcode	: 5550 AS
Plaats	: Valkenswaard
Telefoon	: 06 51075697

Gegevens adviesbureau

Naam	: Van Gessel Advisering
Contactpersoon	: Dhr. M.H.H. van Gessel
Adres	: Koornstraat 5
Postcode	: 5341 BP
Plaats	: Oss
Telefoon	: 06 55882217
e-mail	: mvgessel@vangessel-advies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1.	Aanleiding en doel	7
1.2.	Ligging van het plangebied	7
1.3.	Vigerende bestemmingsplan	8
1.4.	Leeswijzer	9
2.	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1.	Huidige situatie ruimtelijke structuur	11
2.2.	Huidige situatie functionele structuur	11
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
3.1.3.	Conclusie	16
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.2.1.	Structuurvisie	16
3.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1.	Structuurvisie Best 2030	20
3.3.2.	Woonbeleid	21
3.3.3.	Groenbeleidsplan	22
3.3.4.	Beleidsplan Archeologische monumentenzorg	23
3.3.5.	Beleidsnotitie aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis	24
3.3.6.	Nota parkeernormen 2015	24
4.	PLANBESCHRIJVING	27
5.	MILIEUASPECTEN	31
5.1.	Geluid	31
5.2.	Bodem	32
5.3.	Water	33
5.4.	Luchtkwaliteit	34
5.5.	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.6.	Flora en fauna	39
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	41
5.8.	Externe veiligheid	43

6.	UITVOERBAARHEID	45
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	45

BIJLAGEN

1. Onderbouwing parkeerbalans
2. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Quicksan flora- en fauna
5. Memo verantwoording groepsrisico (externe veiligheid)
6. Verslaglegging omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

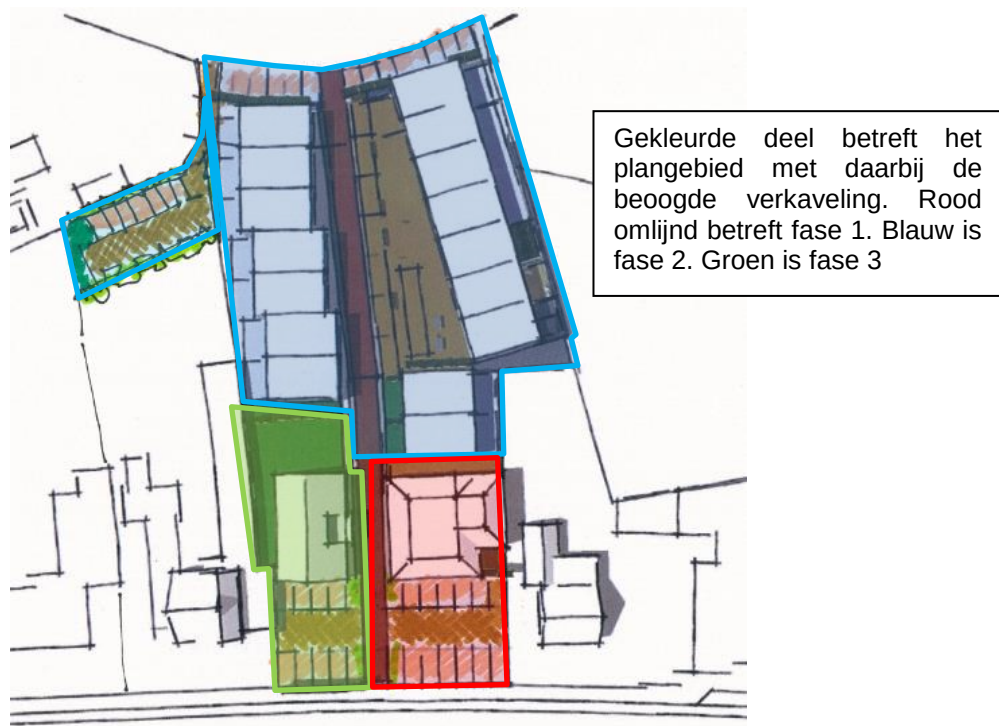
Eigenaar van de gronden aan de Oirschotseweg 26-28 in Best is voornemens om ter plaatse een herontwikkeling door te voeren. Hiertoe is op 3 juli 2015 een verzoek tot medewerking aan de ontwikkeling van twee kleinschalige appartementsgebouwen en 16 grondgebonden woningen bij de gemeente ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 oktober 2015 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de procedure die leidt tot de gewenste ontwikkeling. Als voorwaarde stelt de gemeente onder meer dat de herontwikkeling maximaal 16 grondgebonden woningen en 11 appartementen mag bevatten.

Initiatiefnemer wil de gewenste ontwikkeling gefaseerd uitvoeren:

Fase 1 behelst het omzetten van het thans aanwezige bedrijfsgebouw ten behoeve van 6 appartementen. Om deze fase uit te kunnen voeren, is in overleg met de gemeente besloten om het plan middels een reguliere procedure omgevingsvergunning mogelijk te maken. Inmiddels is hiervoor een omgevingsvergunning verleend.

Fase 2 richt zich op het realiseren van 16 grondgebonden woningen op het achterste deel van het plangebied.

Fase 3 richt zich op het realiseren van een 2^e appartementengebouw aan de straatzijde, dat ruimte biedt aan 5 appartementen.



1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied Dijkstraten in Best. Dijkstraten vormt als het ware de koppeling tussen het centrum van Best en het coulisselandschap van de Meierij ten westen van Best. Het plangebied is

gelegen aan de Oirschotseweg 26-28 en wordt aan de oost- en westzijde begrensd door bestaande woningbouw.

Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Best, sectie E, perceel 5051 en beslaat een oppervlakte van circa 3.600 m².



Figuur 1. Globale ligging plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Dijkstraten 2011', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied onder andere de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het plan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van woningen. Eén van de voorwaarden is dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 35.

Onderhavig plan voldoet aan dit uitgangspunt.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dijkstraten 2011', plangebied en tevens wijzigingsgebied rood gearceerd

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie aan bod. Hierin wordt zowel de ruimtelijke als de functionele structuur beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het planologisch beleidskader van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Best nader toegelicht. Hoofdstuk 4 bestaat uit de planbeschrijving van de toekomstige situatie en in hoofdstuk 5 komen alle relevante milieuaspecten aan bod. In het laatste hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid besproken.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Huidige situatie ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied Dijkstraten in Best. Het zuidwestelijk deel van Dijkstraten en De Zessprong waren vóór de aanleg van de Ringweg één geheel. Het gebied was karakteristiek door zijn kleinschalige landelijke sfeer met smalle weggetjes met daarlangs op een haast informele wijze boerderijen en woningen. Deze karakteristieke sfeer en structuur zijn verbroken door de bouw van grotere bedrijven in het gebied en enkele jaren geleden door de aanleg van de Ringweg dwars door het gebied heen.

De locatie ligt in de nabijheid van het centrum van Best en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden; met name vanwege de nabije ligging van het station enerzijds en de Ringweg anderzijds. Daarbij maakt de Oirschotseweg onderdeel uit van het centrumgebied van Best, met name doordat deze weg fungeert als invalsroute voor het centrum door de ligging ten opzichte van het station en het kernwinkelgebied.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied

2.2. Huidige situatie functionele structuur

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie waarvan het voormalige kantorenpand uit 1977 nog aanwezig is. Achter het kantorenpand ligt een groot stuk braakliggend terrein. De restanten van de voormalige bebouwing op het achterterrein is nog aanwezig en worden ten behoeve van onderhavig ontwikkelplan definitief verwijderd.

De voorzijde van het terrein is thans ingericht als parkeerplaats. Het terrein is direct vanaf de Oirschotseweg te bereiken.

Enkele afbeeldingen (figuur 4 a t/m g) laten deze situatie zien:



Figuur 4. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied van Best. Het bevindt zich in een omgeving wat zich vanuit het verleden kenmerkt als een gebied met menging van functies. De Oirschotseweg kenmerkt zich als een gemengd gebied waar woningen, detailhandel, horecavoorzieningen, dienstverlening, praktijkruimtes en enkele bedrijven door elkaar gevestigd zijn.

Ten noorden van het plangebied vormt agrarisch gebied (gras- en akkerland) nog de overhand. Echter zal dit gebied gefaseerd worden ontwikkeld tot woongebied met bijbehorende ontsluiting en groenstructuur.



Figuur 5: Oirschotseweg gezien in oostelijk richting met links het plangebied

Erfgoed

Het thans aanwezige pand betreft de voormalige vuurwerkfabriek Kluytmans. Het kunstwerk aan de voorgevel van dit gebouw refereert aan het gebruik van het pand. Het kunstwerk (zie onderstaande figuur) is geplaatst door familie Kluytmans en het ligt in de bedoeling dit tegen de nieuwe gevel terug te plaatsen als een verwijzing naar het oude pand en gebruik



Figuur 6: kunstwerk Kluytmans

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk grotendeels los.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio Brainport Zuidoost Nederland-Geleen, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder van duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro. (art. 3.1.6). De ladder voor duurzame verstedelijking en het proces eisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.2 vindt de toetsing aan deze ladder plaats.

3.1.3. Conclusie

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking trad.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke

ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

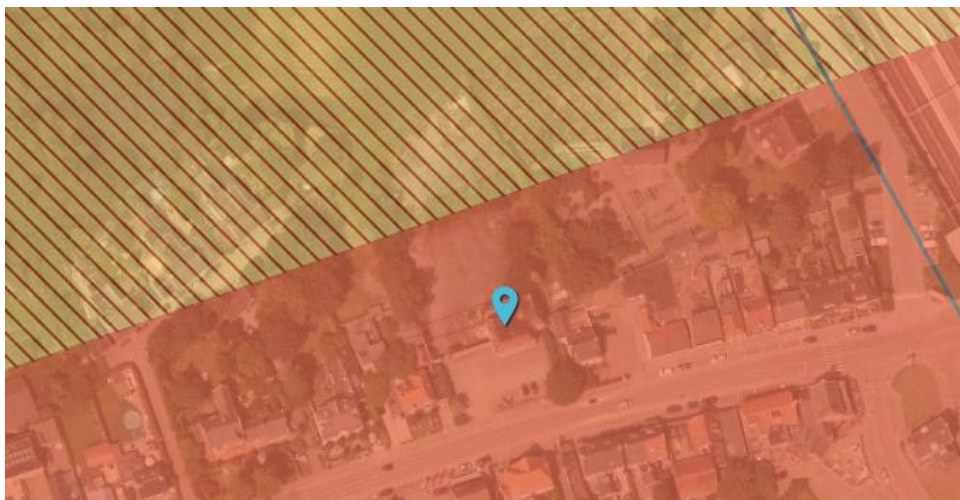
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de 'Structurenkaart' van de SVRO ligt het grootste gedeelte van het plangebied in het Structuurvisiegebied 'Stedelijk concentratiegebied'. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in 'Zoekgebied verstedelijking'.



Figuur 7. Uitsnede Structurenkaart SVRO

Conclusie

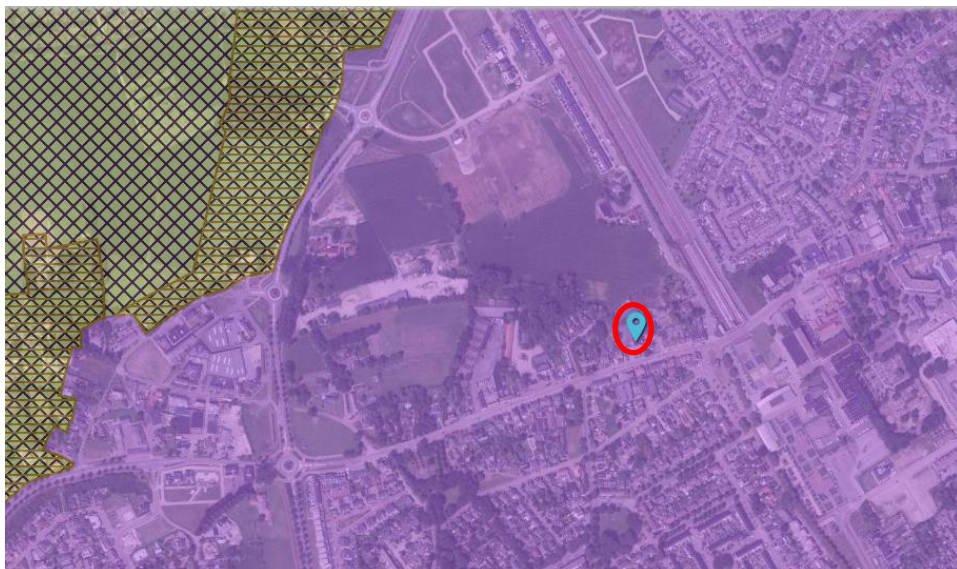
Zoals weergegeven op de Structurenkaart ligt het plangebied in de stedelijke structuur en specifiek het stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid voor dit gebied is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Hieraan wordt voldaan aangezien een voormalig bedrijfsperceel ruimte gaat bieden aan twee kleinschalige appartementsgebouwen en 16 grondgebonden woningen.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld.

De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening ruimte plaatsgevonden. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is de projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied en is de aanduiding 'bestaande stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.



Figuur 8. Uitsnede Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt.

Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De voorgestane ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het plan heeft betrekking op het herontwikkeling van een voormalige bedrijfsperceel, waarbij in fase 1 het reeds aanwezige bedrijfsgebouw wordt omgezet ten behoeve van 6 appartementen. Fase 2 bevat de realisatie van 16 grondgebonden woningen. Fase 3 richt zich op de realisatie van een 2^e appartementengebouw die ruimte biedt aan 5 appartementen. Al deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwe woongebied Dijkstraten en kunnen middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Voor onderhavig plan is dat het geval.

Reactie: Het betreft een nadere uitwerking van een deelgebied uit het bestemmingsplan Dijkstraten 2011, waarin de woningbehoefte reeds werd onderbouwd. Op basis van bestemmingsplan Dijkstraten 2011 alsmede de Woonvisie 2017 blijkt dat er behoefte is aan appartementen en (goedkope) woningen. Voorliggend plan vult deze behoefte in.

- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

Reactie: binnen bestaand stedelijk was geen ruimte om de destijds berekende woningbehoefte, waar bestemmingsplan Dijkstraten 2011 in voorziet, op te vangen. Ook niet via herstructurering, transformatie of anderszins.

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Reactie: het plangebied, als onderdeel van het grotere plan Dijkstraten, is goed ontsloten en daarmee goed bereikbaar.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Best 2030

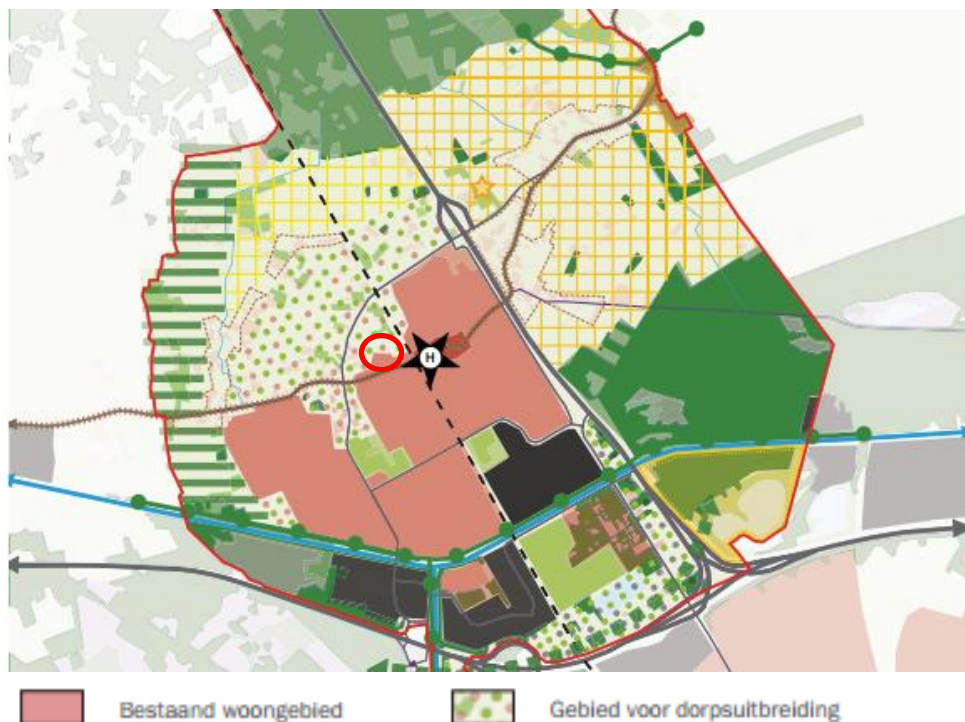
De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het plangebied, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en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

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant. Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt. Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Van belang is met name dat Best een zelfstandig dorp wil blijven, dat meer is dan een buitenwijk van Eindhoven. Best wil groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners.

Om dit te bereiken zijn de geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Steegsche Velden) in combinatie met de overige 'harde' en 'zachte' plannen (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) voldoende.

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

Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. In deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden circa 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, die in deze structuurvisie zijn aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap.



Figuur 9. Ruimtelijk Fundament met globale aanduiding plangebied (Structuurvisie Best 2030)

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie omdat er een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwtaak van de gemeente Best in één van de gebieden die is aangewezen als 'gebied voor dorpsuitbreiding'.

3.3.2. Woonbeleid

Woonvisie gemeente Best 2017

Op 6 maart 2017 stelde de raad van Best de nieuwe woonvisie vast (Woonvisie gemeente Best 2017). De visie is een doorkijk naar het wonen in Best over een jaar of vijf of zes en de stip op de horizon. De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn echter zo onvoorspelbaar gebleken dat dit om beleid vraagt dat meegroeit, zonder direct een koerswijziging van 180 graden te maken. De woonvisie is daarom richtinggevend en kan aangescherpt worden op het moment dat dit nodig is, bijvoorbeeld als de herijking van de regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld en wordt uitgevoerd.

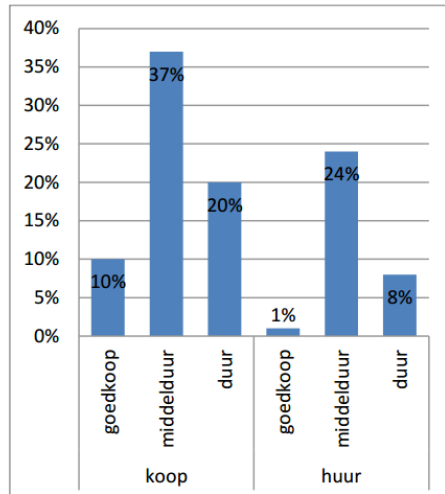
De gemeente Best is ten opzichte van de regio een relatief jonge gemeente. Dit houdt in dat de gemiddelde leeftijd van de inwoners van de gemeente lager ligt dan die van omliggende gemeentes. De gemeente Best wil dit behouden.

De huidige jongeren hebben andere woonwensen dan voorgaande generaties. Dit heeft invloed op de ontwikkelingen van de woningmarkt. Denk hierbij aan wens naar kleinere woningen, minder grote percelen, voorzieningen hoeven niet op de hoek van de straat aanwezig te zijn etc.

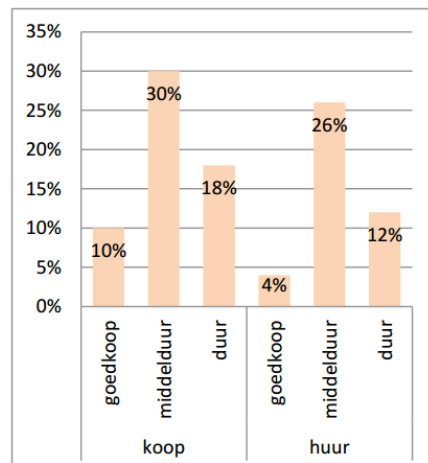
Ondanks dat veel jongeren zich vestigen in Best, wonen ook andere leeftijdscategorieën/doelgroepen in Best. Het gaat hierbij om onder andere

ouderen, gezinnen etc. Bij de uitvoering van de visie moet er rekening mee worden gehouden dat iedere categorie/doelgroep vraagt om andere voorzieningen in de omgeving. Dit vraagt om flexibiliteit, bijvoorbeeld in de vormgeving van wijken.

In de komende 10 jaar gaat de gemeente het woningbestand uitbreiden met 1.600 woningen. Deze uitbreiding vindt vooral plaats in Steegsche velden, Dijkstraten, Aarle en door particuliere initiatieven (vaak inbreidingslocaties).



Figuur 3.2.2 Huidige situatie naar eigendom en prijs



Figuur 3.2.3 Woonwensen naar eigendom en prijs

De in voorliggend plan beoogde woningen Wij zitten met onze verkoop prijzen tussen de 190.000 en de 240.000 euro. Afhankelijk van uitvoering, soort installatie en bijvoorbeeld zonnepanelen. Alle woningen zijn energie zuinig uitgevoerd in de zwaarste isolatienorm en kunnen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter-woning. Hierdoor vallen de woningen in de categorie sociale- en in het begin van middeldure-koopwoningen. Het plan komt tegemoet aan de behoefte om jongeren te behouden via het realiseren van kleinere woningen en minder grote percelen. De woningen zijn tevens interessant voor senioren die graag gelijkvloers nabij de centrumvoorzieningen willen wonen.

Conclusie

De beoogde realisatie van 11 appartementen en 16 grondgebonden woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Best en past binnen de regionale bouwafspraken conform het in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afgestemde woningbouwprogramma. Er is géén sprake van strijdigheid met het gemeentelijk en regionale woonbeleid.

3.3.3. Groenbeleidsplan

Op 10 december 2012 is het geactualiseerde Groenbeleidsplan (oorspronkelijke nota uit 2004) vastgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het plan geeft de visie op groen weer voor nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen.

Er zijn 5 centrale doelstellingen geformuleerd:

1. Sfeer en imago van de gemeente gestalte geven.
2. Verbindende factor van groen benadrukken.
3. Gebruik en waarden van het groen op elkaar afstemmen.
4. Gebruikers te betrekken bij de openbare ruimte.
5. Afwegingen maken tussen de waarde / functie van groen en andere claims op de ruimte.

Het Groenbeleidsplan vormt het kader voor de ontwikkelingen in de komende jaren. Specifieke locaties of onderwerpen worden nader uitgewerkt in projectmatige of thematische uitwerkingsplannen.

Conclusie

De onderhavige locatie betreft op zichzelf een inbreidingslocatie. Ter plaatse van het voormalige bedrijf aan de Oirschotseweg 26-28 worden appartementen en 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de huidige situatie is in het plangebied geen waardevol groen aanwezig. Door de onderhavige ontwikkeling gaan er derhalve geen waardevolle groenstructuren verloren waardoor er géén strijdigheid is met de uitgangspunten uit het Groenstructuurplan.

3.3.4. Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld.

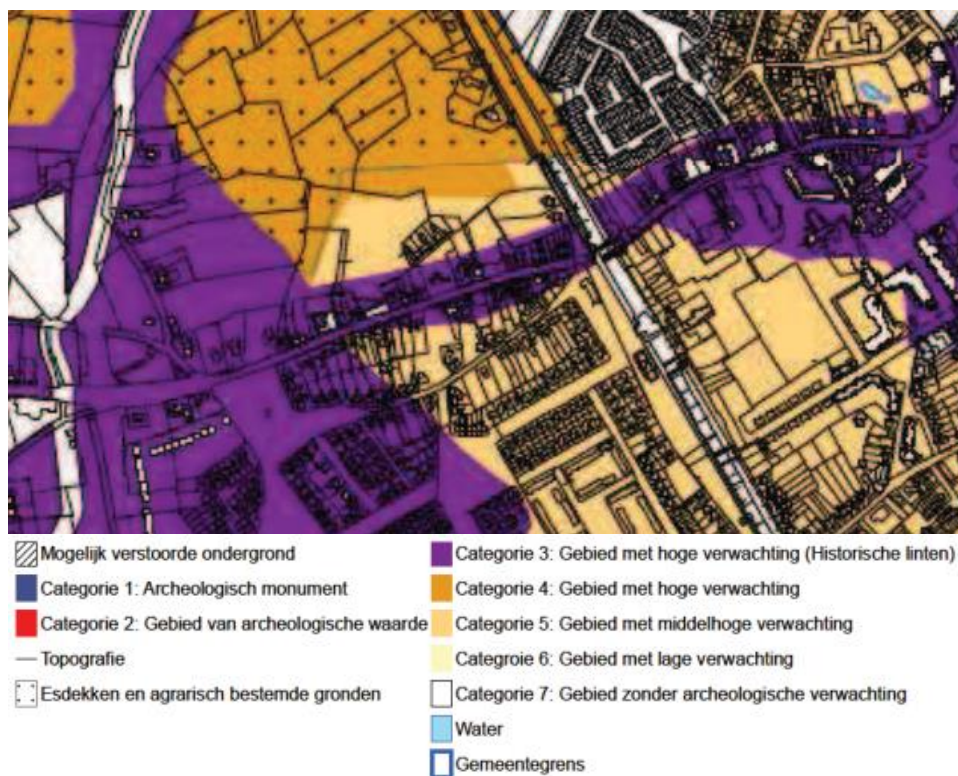
Uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn:

- De bekende archeologische waarden en verwachtingen worden zoveel mogelijk ontzien. In de gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden/verwachtingen, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden;
- Archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverdachte vondsten;
- Waar dat kan moet archeologisch onderzoek leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Best. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/publiek;
- De bijbehorende archeologische beleidskaart wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Best 2015

Via vaststelling van het (paraplu)bestemmingsplan 'parkeernormen en archeologie' op 6 februari 2017 is de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Best 2015 via het ruimtelijk spoor verankerd.

Conform deze archeologische beleidskaart betreft het voorste gedeelte van het plangebied een gebied in categorie 3 met een hoge verwachting (historische linten). Het achterste gedeelte van het plangebied is ingedeeld in categorie 5 met een middelhoge verwachting. Gebieden in de categorie 3 betreffen de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart

3.3.5. Beleidsnotitie aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis

De "Beleidsnotitie aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis" die op 24 mei 2011 is vastgesteld, dient als toetsingskader voor aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast dient de beleidsregel voor doorvertaling in de planregels van de te actualiseren bestemmingsplannen.

Economische activiteiten in de vorm van een beroep aan huis gaan in beginsel goed samen met de woonfunctie. De vermenging van deze functies mag echter geen afbreuk doen aan het woongebied. Van belang is daarom dat sprake is van kleinschaligheid en ondergeschiktheid aan de woonfunctie.

Het onderhavig plan sluit aan bij de in deze beleidsnotitie geformuleerde uitgangspunten

3.3.6. Nota parkeernormen 2015

In 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers. In 2012 heeft het CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd. Op 3 november 2014 heeft de gemeente Best een actuele nota vastgesteld waardoor is aangesloten op de meest recente parkeerkencijfers, welke beter dan de oude kencijfers aansluiten op de recente ontwikkelingen in automobiliteit.

De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij invulling kunnen geven aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Deze eenduidigheid dient ook een hoger

doel, namelijk een leefbare en bereikbare gemeente. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
4. De Nota parkeernormen is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

Op basis van de parkeernota en de beoogde woningbouwtypen, dienen er 41 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (zie bijlage 1 voor de berekening parkeerbalans). Binnen het plangebied zouden deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Echter, vanwege de in het plangebied opgenomen fietspad en de ambitie om optimale (verkeers)veiligheid te garanderen, is er ruimte voor maximaal 40 parkeerplaatsen.

4. PLANBESCHRIJVING

Planontwikkeling

De gemeente Best is voornemens woongebied Dijkstraten te ontwikkelen, dat globaal wordt begrensd door de Ringweg, de Oirschotseweg en de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. In totaal biedt het plan ruimte aan maximaal 790 woningen. Hiertoe heeft de gemeente het bestemmingsplan 'Dijkstraten 2011' vastgesteld. Onderhavig plangebied is ook opgenomen binnen het plangebied van het nieuwe woongebied Dijkstraten. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om ter plaatse van voorliggend plangebied max. 35 woningen te realiseren.

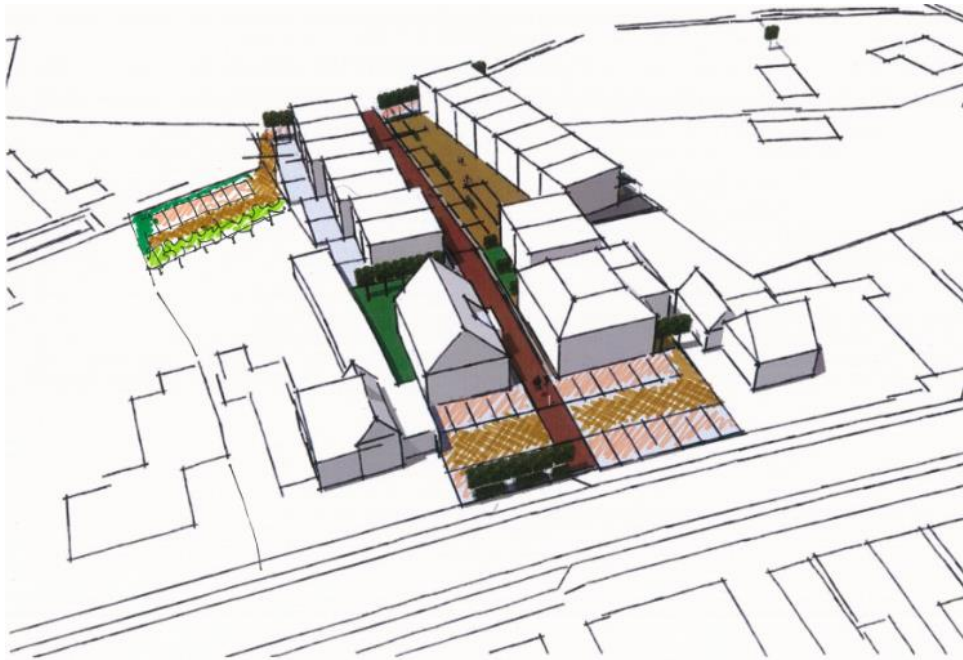
Onderhavig plan borduurt voort op de mogelijkheid die het vigerende bestemmingsplan biedt voor realisatie van woningbouw aan Oirschotseweg 26-28. Om meer kwaliteit aan het gebied te kunnen geven, is besloten om twee kleinschalige appartementengebouwen te realiseren en 16 grondgebonden woningen aan de achterzijde van de appartementengebouwen. Eén appartementengebouw zal worden gerealiseerd in het reeds aanwezige pand. Het andere appartementengebouw zal ten westen van het bestaande pand worden gerealiseerd. De appartementengebouwen zullen tezamen ruimte bieden aan 11 appartementen.

Het bestaande pand biedt ruimte voor 6 appartementen. In het 2^e appartementengebouw zijn 5 appartementen beoogd, verdeeld over 3 bouwlagen. Tevens worden op de begane grond 11 bergingen gerealiseerd, behorende bij de in totaal 11 appartementen.

Achter de (nieuwe) appartementengebouwen zijn 16 grondgebonden woningen beoogd. Deze grondgebondenwoningen zullen bestaan uit 2 blokken met ieder 7 rijtjeswoningen en één twee-onder-een-kapwoning. Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen zullen energie neutraal worden uitgevoerd.



Figuur 11. Globale inrichtingsschets toekomstige situatie



Figuur 12. verkaveling en inrichting toekomstige situatie

Fasering

De hierboven beschreven planontwikkeling zal in 3 fasen worden ontwikkeld. In fase 1 zal het bestaande kantoorpand worden verbouwd ten behoeve van 6 appartementen voor starters. Tevens zullen, op de plek waar uiteindelijk de twee-onder-één-kap woning is geprojecteerd, 2 modelwoningen worden gerealiseerd.

De inkomsten die gegenereerd worden na uitvoering van fase 1 zullen ingezet worden om de rest van de nieuwbouw (fase 2 en 3) uit te voeren.

Verkeer en parkeren

Het pleintje tussen de beoogde woningen wordt aan de zijde van Dijkstraten ontsloten voor auto's en bedoeld om met boodschappen bij de deur te kunnen komen. Aan de zijde van de Oirschotseweg is de parkeerplaats gesitueerd en de verbinding onderling is alleen voor langzaam verkeer bruikbaar. Daarmee is er een langzaam verkeer-verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Dijkstraten en het dorp. Die route loopt dus via het Brinkje tussen de woningen door.

De verkeersgeneratie als gevolg van het ontwikkelen van het beoogde plan is beperkt en levert geen problemen. De ontsluiting van het plangebied is aan zowel Dijkstraten als de Oirschotseweg goed verzorgd en voorzien van voldoende parkeervoorzieningen.

De Oirschotseweg betreft een erftoegangsweg op basis van het Gemeentelijke Verkeers en VervoersPlan (GVVP) uit 2018 en kan de toename van verkeer vanwege onderhavig plan prima aan. Overigens is het de vraag of überhaupt van een verkeerstoename gesproken moet worden gelet op de huidige bestemming en de verkeersgeneratie die dit in potentie met zich mee kan en mag brengen.

Ten behoeve van parkeren voor fase 1 zal voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen (zie paragraaf 3.3.6). Aan de voorzijde van het pand is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit terrein is in de huidige situatie reeds in gebruik als parkeerterrein.

Op het voorterrein (zuidzijde) zijn reeds een 12-tal parkeerplekken voor het bestaande pand aanwezig. Dit is voldoende voor de beoogde 6 appartementen in fase 1 van het ontwikkelplan.

Aan de zuidwestzijde van het voorterrein zijn thans 10 parkeerplaatsen aanwezig die eveneens behouden blijven in de eindsituatie.

Uiteindelijk gaat het plan (fase 1, 2 en 3) uit van de volgende parkeer-aantallen:

- terrein zuidzijde (voorterrein): $10+12 = 22$ parkeerplaatsen
- terrein noord- en westzijde: 11 parkeerplaatsen
- middengebied 7: parkeerplaatsen

totaal: 40 parkeerplaatsen

Op basis van de berekende parkeerbalans (zie bijlage1) dienen er 41 parkeerplaatsen het plan te worden opgenomen. Met name om het beoogde fietspad op een verkeerskundig verantwoorde manier in het plangebied op te nemen, is er niet meer ruimte dan voor 40 parkeerplaatsen.

Figuur 13. Inrichting met o.a. de ontsluiting en parkeren



Een gedeelte van de totale parkeergelegenheid voor onderhavig plan vindt plaats op het belendende perceel van de westelijke gelegen buren. Middels deze parkeerruimte wordt een ontsluiting op de achterliggende wegenstructuur naar Dijkstraten gecreëerd voor dit westelijk gelegen perceel.

Het ter beschikking stellen van de benodigde grond voor deze parkeerlocatie wordt vastgelegd in een overdracht overeenkomst of vastrecht overeenkomst tussen de huidige eigenaren en initiatiefnemer. De overeenkomst tussen partijen voor deze parkeerbestemming zal zowel voor onbepaalde tijd zijn alsmede overdraagbaar zijn naar opvolgers en/of volgende belanghebbende(n).

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 2). Op basis van dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Oirschotseweg en de Prins Bernhardlaan. Voor railverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Eindhoven – Boxtel. Voor de spoorlijn Eindhoven – Boxtel geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van railverkeerslawaai niet aan de orde.

Voor de gezoneerde weg Prins Bernhardlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de te realiseren woningen en appartementen overschrijdt.

Voor de Oirschotseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel), gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de

voorkeursgrenswaarde, ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend en voor het bestaande pand niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet (erg) doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen en appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen en appartementen, na toepassing van een scherm bij blok B en een afsluitbare loggia voor de drie westelijk gelegen appartementen in blok A, beschikken over een geluidluwe gevel. Tevens zijn de verblijfsruimten en buitenruimten van de woningen en appartementen zoveel mogelijk aan minst geluidbelaste gevels gesitueerd.

5.2. Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Onderzoek

In opdracht van Krikke & Van der Hulst Bouwmanagement en Onderhoud heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Oirschotseweg 26-28 te Best.

Op basis van het onderzoek zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarde, doch overschrijden de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse MWI dan wel klasse Achtergrondwaarde beschouwd worden.

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met nikkel en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Het asfalt op de onderzoekslocatie is op basis van zowel de PAK-marker als de GCMS-analyses als niet-teerhoudend beoordeeld.

In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn visueel geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In het mengmonster van de puinlaag (fijne fractie) zijn asbesthoudende materialen aangetroffen echter beneden de norm voor nader onderzoek (lees: 0,5 x maximale samenstellingswaarde). De puinlaag is op basis van samenstelling en uitloging tevens als toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof beoordeeld.

Op basis van de onderzoekresultaten wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.3. Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankert in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Best haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Fase 1

Ten behoeve van fase 1 is geen watertoets noodzakelijk. Het oppervlakte verharding binnen fase 1 blijft namelijk gelijk zodat er geen negatieve effecten optreden met betrekking tot opvang en afvoer van hemelwater. Voor wat betreft de riolering wordt, ten behoeve van de appartementen, gebruik gemaakt van de riolering-aansluiting die thans voorhanden is ten behoeve van het kantoorgebouw.

Fase 2 en 3

Voor fase 2 en 3 geldt dat het grootste deel van het huidige plangebied reeds verhard is. Slechts een kleine 4% is van de totale bebouwing onverhard (groen). In de beoogde nieuwe situatie zal er per saldo veel minder verharding op het terrein aanwezig zijn ten opzichte van nu. Het percentage onverhard t.o.v. de bebouwing gaat in de nieuwe situatie naar ruim 21%. Uitgangspunt is voor de nieuwe situatie dat de oppervlakte van de ondoordringbare verharding zelf, fors zal afnemen.

Het huidige plangebied valt onder het nieuwe bestemmingsplan Dijkstraten. In dit bestemmingsplan met wijzigingsgebied III, heeft het bestemmingsplan en alle onderzoeken, waaronder ook de waterparagraaf, rekening gehouden met een bebouwing van 34 grondgebonden wooneenheden. In het onderhavige plan worden slechts 27 wooneenheden gerealiseerd. De belasting op het rioleringsstelsel is in de nieuwe situatie, zowel vanuit het groenpercentage gezien, als ook mede vanuit de rioleringsbelasting waarmee rekening is gehouden, vele malen minder. De nieuwe beoogde situatie is in alle gevallen dus als gunstiger te beoordelen.

Bekend is dat er voor wat betreft de capaciteit van het rioleringsstelsel sprake is van een verzadigde situatie op de Oirschotseweg. Het geeft voor de belasting op het rioolstelsel op de Oirschotseweg een groot voordeel om voor fase 2 en 3, minstens een groot gedeelte van de woningen aan te sluiten op het rioolstelsel van Dijkstraten.

5.4. Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Daarnaast is op 8 juli 2014 de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel door het college vastgesteld en op 16 juli 2014 in werking getreden. Hierdoor is de systematiek voor de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2) gewijzigd en vereenvoudigd. Het doel is om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren middels onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Plangebied fase 1

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee kleinschalige appartementsgebouwen en 16 grondgebonden woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie fase 1

De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Plangebied fase 2 en 3

In juli 2014 is de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant in Best als beleidsregel vastgesteld en in werking getreden. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging- en verpleeg en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukken (snel)wegen, namelijk binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg kunnen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen te ontwikkelen binnen deze zones en ook niet op bestaande 'lucht;' gevoelige objecten. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen.

Conclusie fase 2 en 3

De ontwikkeling Oirschotseweg 26-28 betreft de ontwikkeling van woningen. Deze worden niet aangemerkt als 'lucht' gevoelige objecten en zijn daarmee geen aandachtlocatie op het gebied van luchtkwaliteit.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (1 januari 2008). De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Plangebied archeologie

Op het voorste gedeelte van het plangebied rust, conform het vigerende bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor gronden aangeduid met deze archeologische aanduiding geldt dat voor oprichting van bouwwerken kleiner dan 100 m² een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 14. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding 'Waarde - Archeologie' in oranje

Voor het achterste gedeelte is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure van het nieuwe woongebied Dijkstraten is onder meer een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC bv (september 2009). In dit onderzoek is op het achterste gedeelte van het plangebied een proefsleuf gegraven (zie navolgende afbeelding, nr. 44).

Uit dit onderzoek is gebleken dat in het noordelijke, noordwestelijke en noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied grote delen zijn ontgrond en verploegd tot in de C-horizont. Dergelijke verstoringen werden in het bijzonder waargenomen aan de randen van het onderzoeksgebied (sleuf 1, 2, 3, 5, 7, 30, 43 en 44) en het centrale westelijke deel van het gebied waar de overgang tussen de Ap2- en C-horizont zeer scherp begrensd is (sleuf 10, 15, 18, 19 en 20) of dat duidelijke sporen van bioturbatie zichtbaar zijn.

plangebied groter dan dit gestelde maximum. Echter, het terrein was in het verleden reeds bebouwd. De funderingen van de destijds aanwezige bedrijfshal bevinden zich nog in de grond. Ook dit gedeelte van het plangebied is derhalve verstoord.



Legenda

Mogelijk verstoorde ondergrond	Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (Historische linten)
Categorie 1: Archeologisch monument	Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
Categorie 2: Gebied van archeologische waarde	Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
Topografie	Categorie 6: Gebied met lage verwachting
Esdekken en agrarisch bestemde gronden	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
	Water
	Gemeentegrens

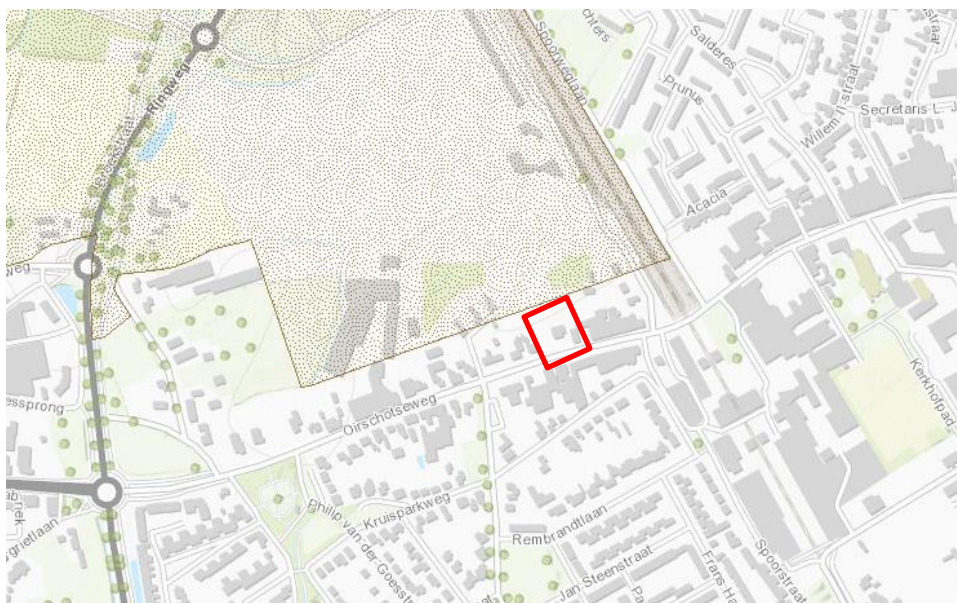
Figuur 16. Ligging plangebied i.r.t. archeologisch verwachtingen- en waardenkaart

Conclusie archeologie

Voor zowel fase 1, 2 als 3 is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het voorste gedeelte van plangebied is reeds verstoord. Het achterste gedeelte is uitgebreid onderzocht via een proefsleuvenonderzoek. Op basis daarvan werd dit terreindeel vrijgegeven ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling (woningbouw).

Plangebied cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar zich cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (stads)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorisch waardevolle patronen en objecten in beeld.



Figuur 17. Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016, plangebied rood

Het plangebied valt buiten het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Deze zijn ook tot landschap gerekend, evenals de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode.

Wat betreft cultuurhistorie zijn op de CHW-kaart ter plaatse van het plangebied verder geen specifieke objecten of patronen aangeduid.

5.6. Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen

komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

De Wet Natuurbescherming heeft drie subdoelen. Naast de bescherming van de biodiversiteit in Nederland gaat het om decentralisatie van natuurbescherming en om de vereenvoudiging van regels. De provincies worden met de nieuwe wet voor een groot deel verantwoordelijk voor natuurbeleid. Verder worden vergunningen en ontheffingen in een document geregeld. In de wet worden gebiedsbescherming, soortbescherming en bosbescherming in afzonderlijke delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Gebiedsbescherming

De wet regelt de bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden op een soortgelijke manier als in de voorgaande wetgeving. Zogenaamde Beschermde Natuurmonumenten krijgen anders dan in vorige wetten geen speciale bescherming meer. Wel kunnen provincies besluiten aanvullend provinciale beleid te ontwikkelen, in het kader van de EHS of provinciaal natuur- of landschapsbeleid.

Soortbescherming

De wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten, op soortgelijke manier als in de voorgaande wet. Er zijn echter enkele verschillen. Zo is verstoren niet meer strafbaar als dit zonder opzet gebeurt. Ook is opzettelijke verstoring van vogels soms mogelijk. Verder is in de wet de lijst van beschermde soorten aangepast. Het aantal beschermde vaatplanten, libellen en vlinders wordt uitgebreid, terwijl de bescherming van mieren komt te vervallen.

Bosbescherming

De wet regelt bescherming van bos en houtopstanden, ongeveer op dezelfde manier als in voorgaande wetgeving. Zo is er een meldingsplicht en herplantplicht: wie wil kappen moet dat melden en eenzelfde areaal herplanten. De provincies gaan dit volgens de wet nu regelen. Wanneer het gaat om natuurontwikkeling bij een Natura 2000 gebied, geldt de herplantplicht niet meer.

Het plangebied onderzocht

Door Bureau Maerlant is een ecologische quickscan van het gehele plangebied (fase 1 t/m 3) uitgevoerd (zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 4). Conclusie van de scan is dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, rekening gehouden moet worden met algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Door rekening te houden met eventueel broedende vogels, worden effecten eenvoudig voorkomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de plannen niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Doordat er een kleine kans bestaat dat broedende vogels op en of nabij de te slopen muurresten aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen bij sloop in het voorjaar - nazomer deze te controleren op eventueel aanwezige nesten. Nadat deze verlaten zijn, is sloop zonder meer mogelijk. Het opzettelijk verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

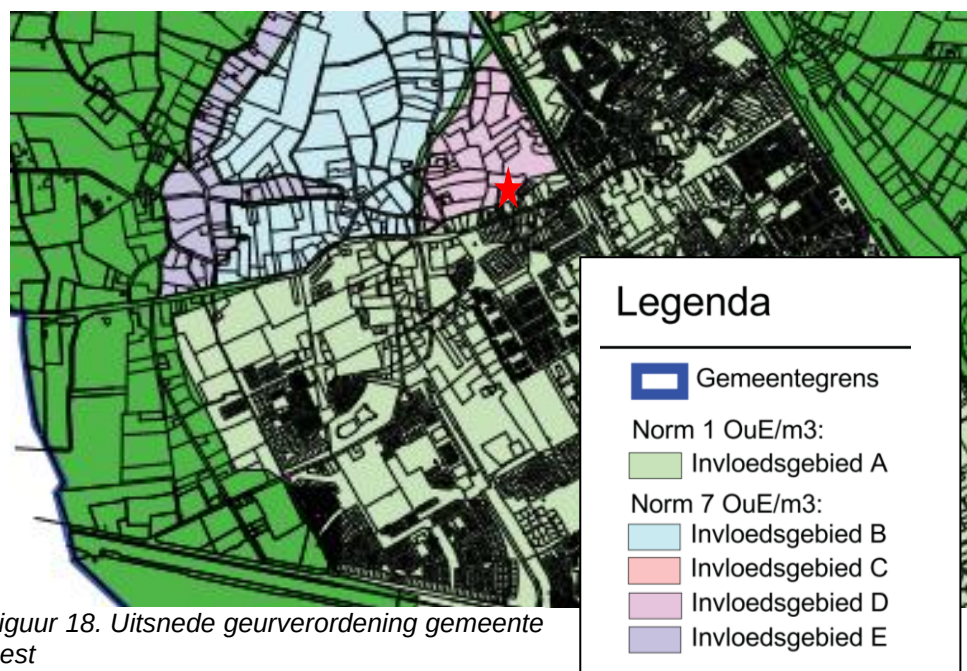
Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.



Figuur 18. Uitsnede geurverordening gemeente Best

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Gemeente Best kent daarnaast een geurverordening (vastgesteld op 16 juli 2008). Het plangebied is op basis van deze geurverordening gelegen binnen invloedsgebied D. In gebied D geldt een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij van 7 ouE/m^3 . Aangezien er zich geen veehouderijen bevinden in de omgeving van onderhavig plangebied, is géén sprake van een te hoge geurbelasting.

Plangebied

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied is gelegen aan de Oirschotseweg, die gekenmerkt wordt door een afwisseling van wonen, detailhandel, horecavoorzieningen, dienstverlening, praktijkruimtes en enkele bedrijven. Het plangebied en de omgeving ervan kunnen daarom worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Het betreft hoofdzakelijk milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Daarnaast heeft het plangebied al een woonbestemming, waardoor de gevoeligheid niet verandert. Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Onderhavig plangebied kent thans reeds de bestemming 'wonen'. Bij het vastleggen van deze bestemming (in kader bestemmingsplan Dijkstraten) is reeds de afweging gemaakt of dit negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de omliggende bedrijven. Dit was niet het geval. Met de concrete invulling van onderhavig plangebied op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bestemming niet gewijzigd waardoor er geen negatief effect op de omliggende bedrijven aan de orde is.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.8. Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

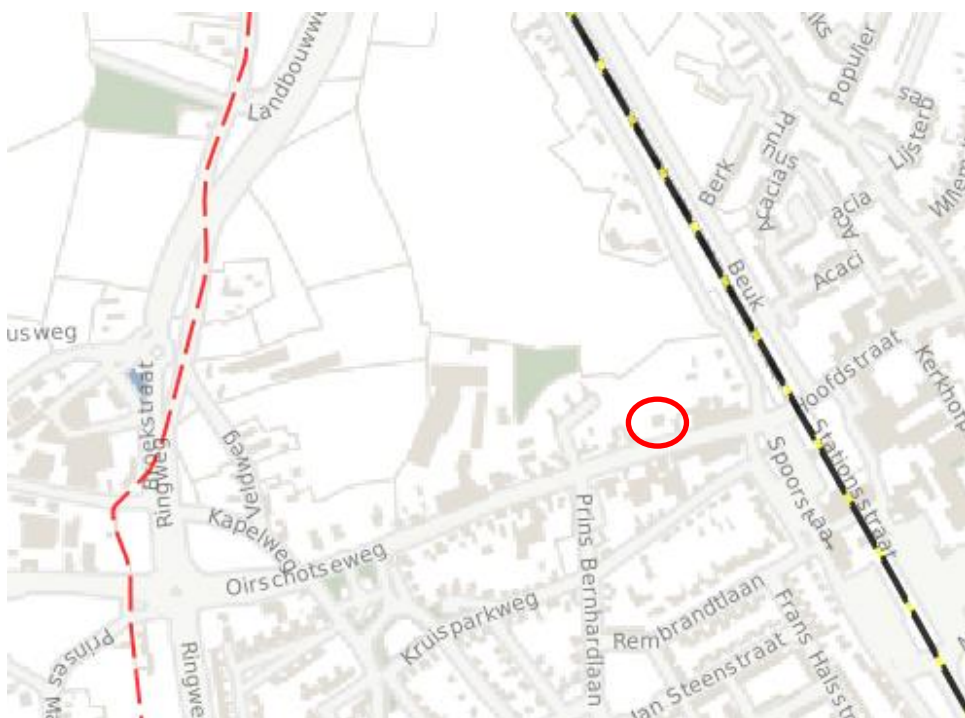
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicokaart

Uit een inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied in de nabijheid van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel is gelegen. Daarnaast ligt op geruime afstand nog een defensieleiding waar K2 en K3 vloeistoffen doorheen getransporteerd worden. De leiding heeft geen PR-contour.



Figuur 19. Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld

Ruimtelijke onderbouwing 'Oirschotseweg 26-28, Best' (maart 2018)

Gelet op de nabijheid van de spoorlijn dient een QRA uitgevoerd te worden. QRA staat voor 'Quantitative Risk Assessment', wat kan worden vertaald met kwantitatieve risicoanalyse.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een memo opgesteld (bijlage 5) die een verantwoording geeft ten aanzien van het groepsrisico met betrekking tot onderhavig ontwikkelplan. Op basis van deze memo wordt het volgende geconcludeerd:

In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Eindhoven-Tilburg plaats. De afstand van het plangebied tot het referentiepunt van het spoor bedraagt 125 meter. Daarmee is het plangebied gelegen buiten de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter. Op grond van artikel 8 van het Bevt dient inzicht te worden gegeven in het groepsrisico. Omdat de ontwikkeling reeds meegenomen is in de QRA voor het bestemmingsplan Dijkstraten en bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o. is aangesloten bij de bevindingen van beide QRA. Deze QRA vormen een worst-case benadering. Met name de QRA voor het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o. geeft een goede indicatie van de waarde van het groepsrisico. De overschrijdingsfactor bedraagt circa 0,33 x OW. De oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden.

Doordat er in juridisch-planologisch opzicht geen sprake is van een toename van het groepsrisico en omdat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is het plan in lijn met de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Best.

Voor het plan is een verantwoording opgesteld, omdat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van zowel een toxisch scenario als een incident met brandbare gassen. Het plan houdt op de volgende manieren rekening met externe veiligheid:

- Er zijn (nood)uitgangen in de gebouwen voorzien, waarvan ten minste één uitgang van de risicobron afleidt en/of door de oostelijke bebouwing is afgeschermd van hittestraling;
- De bebouwing wordt uitgerust met een buitengevel, bestaande uit materiaal dat voldoet aan de wettelijke eisen van brandwerendheid;
- Er vindt risicocommunicatie plaats zodat bewoners weten hoe te handelen in geval van een noodsituatie;
- Er komt een centrale verzamelplaats in geval van een incident;
- Om te anticiperen op een toxisch scenario worden de woningen uitgerust met een WTWventilatiesysteem. Dit systeem is centraal afsluitbaar in geval van een calamiteit. Hierdoor ontstaat een safe-haven in geval van een incident met toxische stoffen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zijn uitgenodigd om bijgepraat te worden over onderhavige plannen en zijn zij in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over en suggesties te doen ten aanzien van de plannen.

Voor verslag van het omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage 6.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het plan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Best een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.