

Ruimtelijke onderbouwing

Oranjestraat 30

Gemeente Best

Versie: definitief
Datum: 14 augustus 2024

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer 2023034

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Procedure.....	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2. Beschrijving van het project.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Afwijking.....	9
3. Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Duurzaamheid	14
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.2 Vormvrije M.E.R.-beoordeling	16
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Externe veiligheid.....	18
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.6 Archeologie en Cultuurhistorische waarden	22
4.7 Natuur	24
4.8 Bodem	25
4.9 Geluid	25
4.10 Kabels en leidingen	26
4.11 Zonnestudie	26
5. Waterparagraaf	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Beleid	27
5.3 Plangebied.....	31
6. Uitvoerbaarheid.....	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. Inleiding

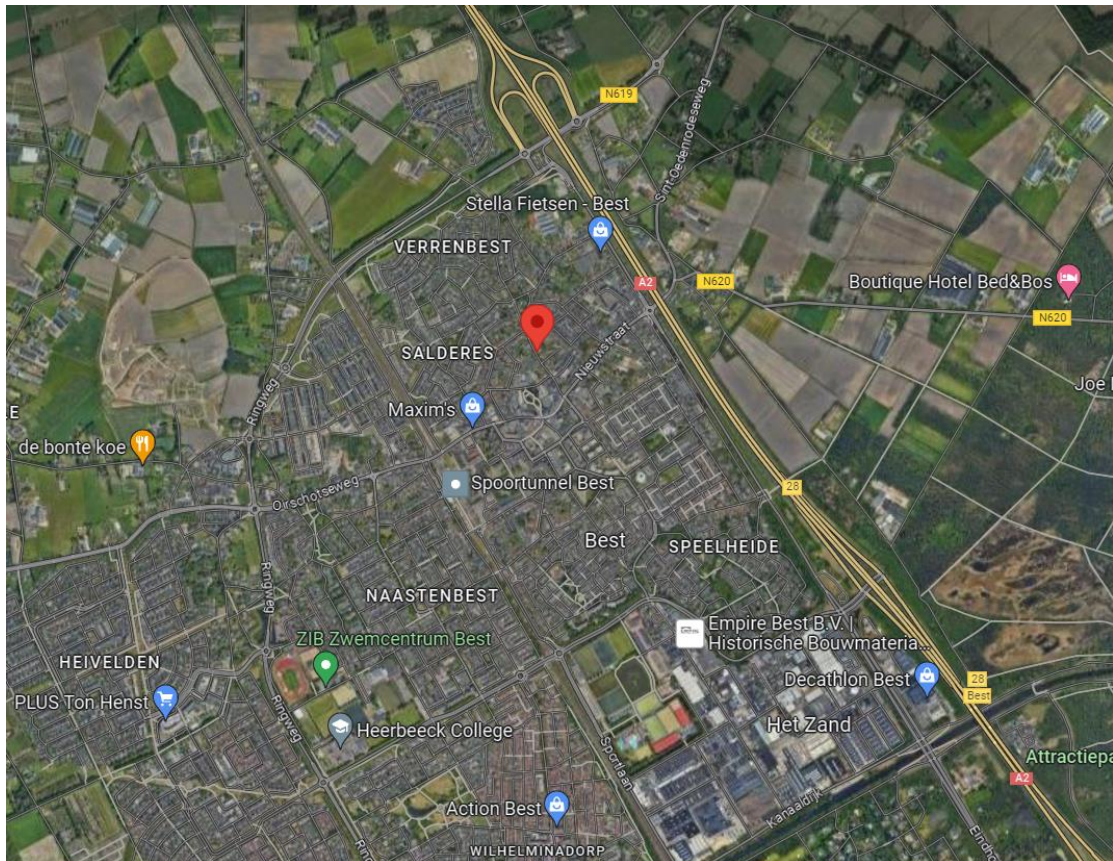
1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor het realiseren van een nieuwe woning op de locatie Oranjestraat 30 in Best. Het betreft een achter terrein waar een ontsluitingsweg wordt gerealiseerd om hier een vrijstaande woning te realiseren. De realisatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Salderes 2010'.

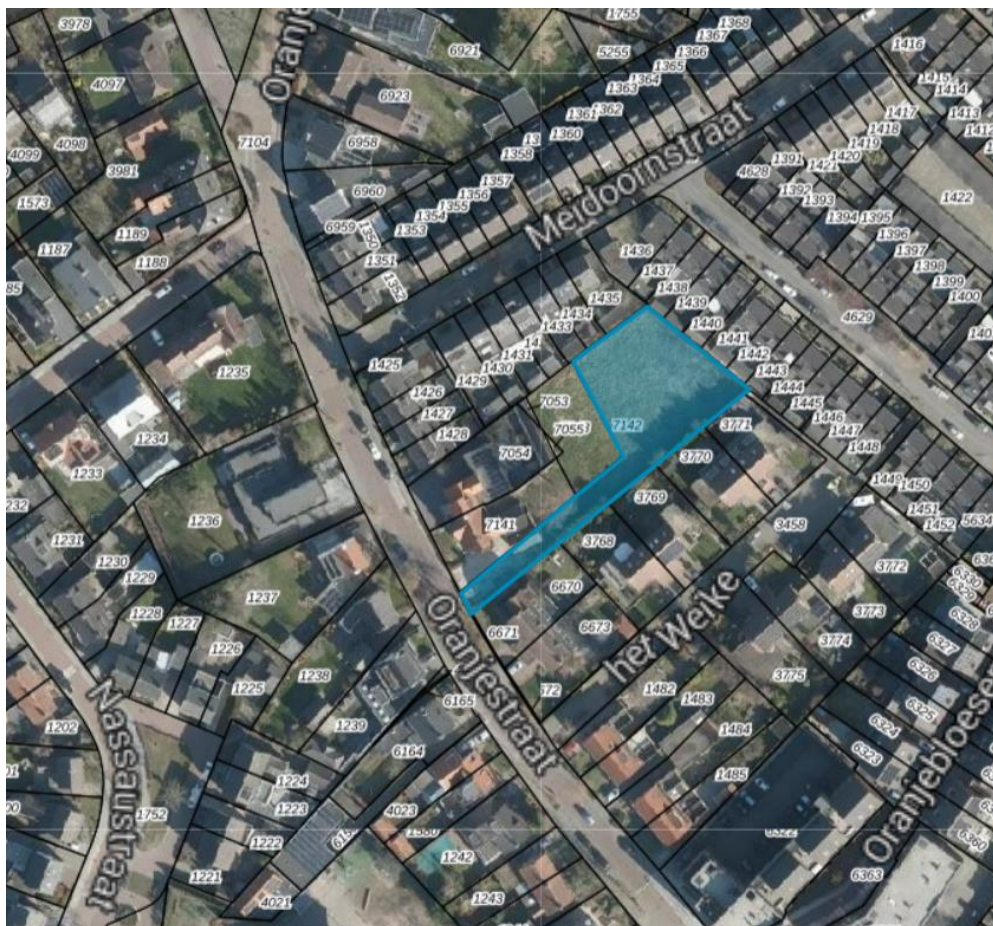
Om dit plan mogelijk te maken is het aanvragen van een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' nodig op grond van Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze aanvraag en beoordeeld het plan aan de juridische-planologische mogelijkheden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Oranjestraat 30 in Best. Kadastraal bekend als Best, BES00-H-7142. Het plangebied ligt ten noorden van het centrum in de wijk Salderes.



Locatie plangebied Oranjestraat 30 te Best (Bron: Google Maps)

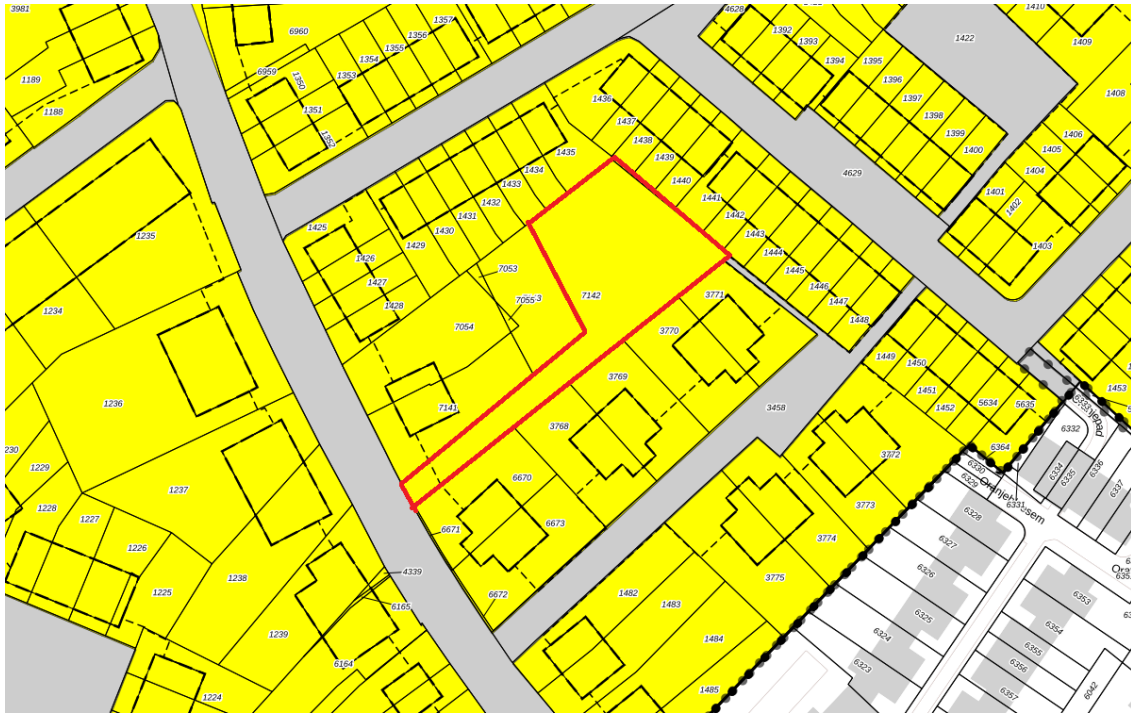


Grens van het plangebied Oranjestraat 30 (Bron: Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Salderes 2010'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juli 2010 door de gemeente Best. Voor het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen zonder bouwvlak.

Het perceel heeft tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor een nadere toelichting over deze dubbelbestemming wordt verwezen naar paragraaf 4.6.



1.4 Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet het ontwerpbesluit zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan eenieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens neemt het college, de zienswijzen in overweging nemende, een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de huidige en de toekomstige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende omgevingsaspecten belicht zijnde vormvrije m.e.r.-beoordeling, water, natuur, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de motivering van de afwijking.

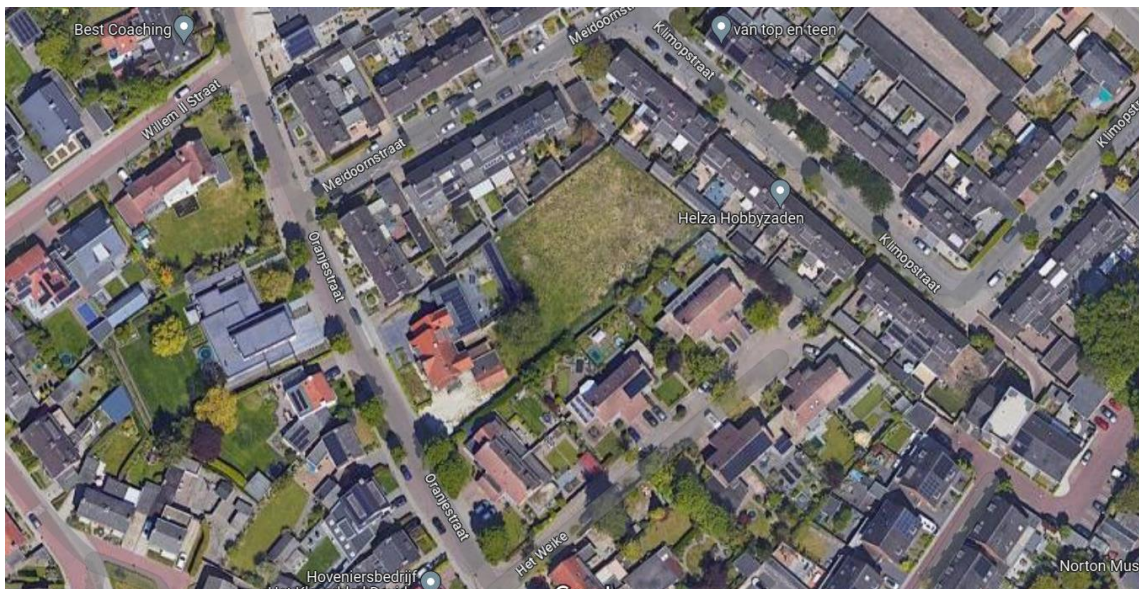
2. Beschrijving van het project

2.1 Bestaande situatie

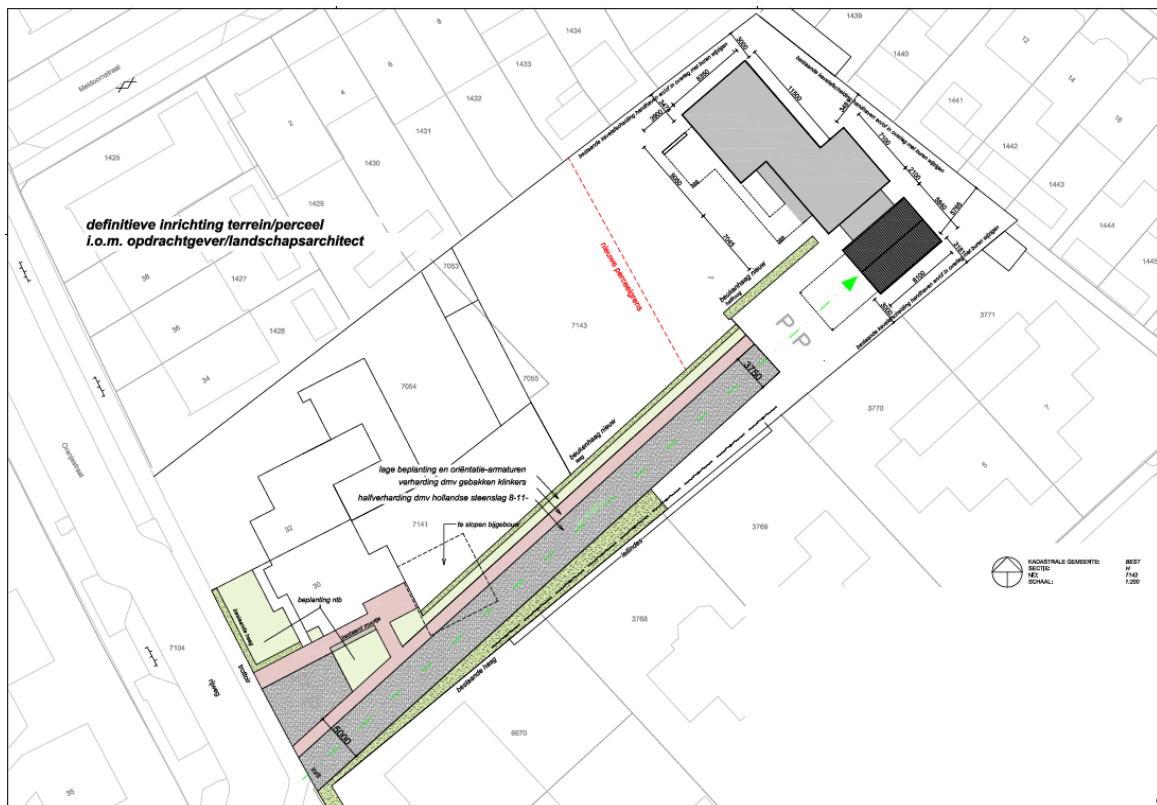
Op het perceel met kadastraal nummer BES00-H-7142, is reeds de functie 'Wonen' mogelijk. Op dit moment is het perceel onbebouwd. Het perceel wordt aan alle zijden begrensd door de achterste grenzen van woonpercelen. Op de percelen ten noorden van het projectgebied staan aan de Meidoornstraat en Klimopstraat aaneengebouwde woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap. Ten zuidoosten van het projectgebied staan twee-onder-één-kapwoningen aan Het Weike, die eveneens bestaan uit twee bouwlagen met kap. Op wat grotere afstand staan twee woningen aan de Oranjestraat (zie onderstaande foto). De bestaande halfvrijstaande woning aan de Oranjestraat, in kenmerkende jaren 30 stijl, is recent aangewezen als gemeentelijk monument.



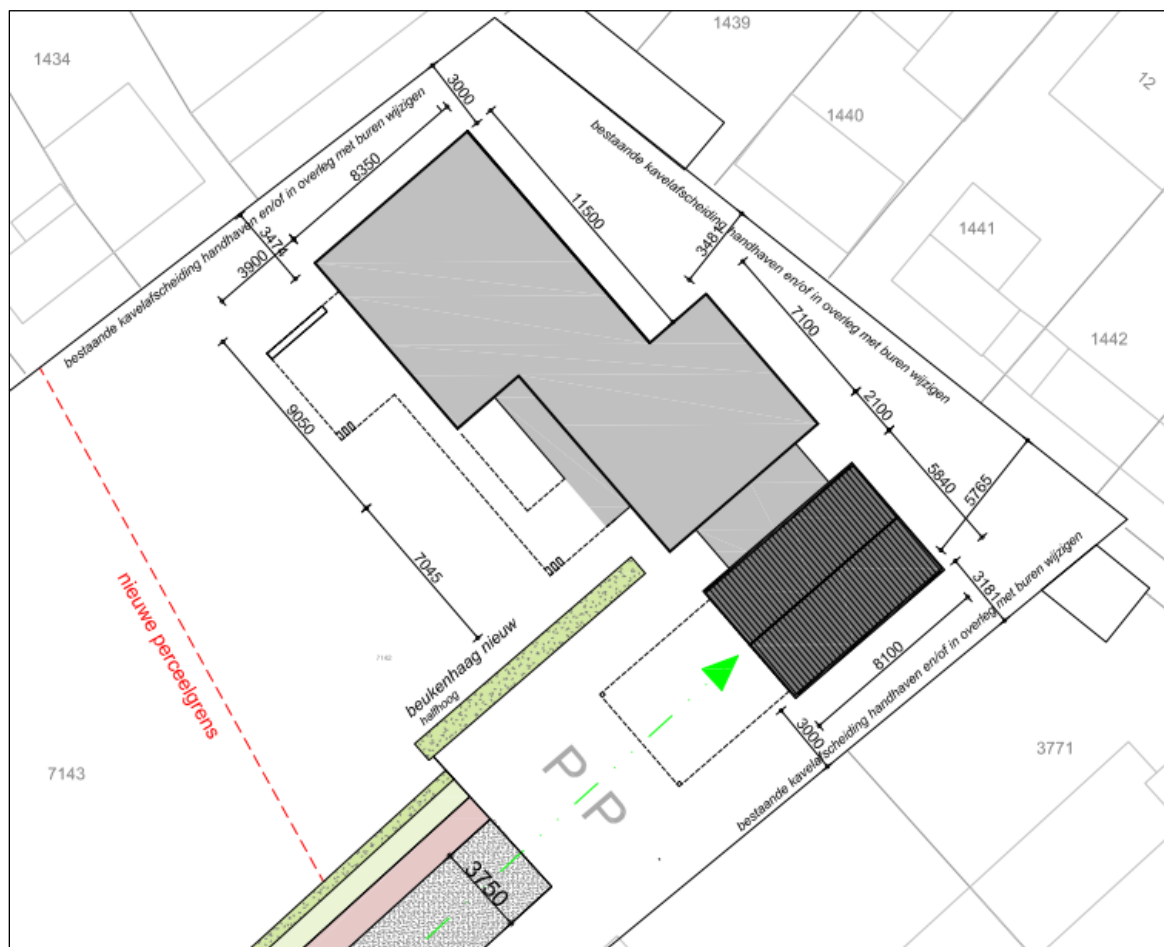
Huidige situatie woningen aan de Oranjestraat (Bron: Google Maps)



Huidige situatie luchtfoto (Bron: Google Maps)



Toekomstige situatie



2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuwe levensloopbestendige woning op het perceel met kadastraal nummer BES00-H-7142. De nieuwe woning zal worden gepositioneerd aan de achterzijde van het binnenterrein en zal zich primair richten naar de zuidwestzijde. Door deze positionering komt de grootste vrije oppervlakte op het nieuwe kavel aan de (zonnige) voorzijde van de woning te liggen. Deze ruimte zal door de bewoners in gebruik genomen en worden ingericht als 'achtertuin'.

Om de nieuwe woning te kunnen bereiken, zal de bestaande inrit naast Oranjestraat 30 nagenoeg evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens worden verlengd tot aan de nieuw te realiseren woning. Hiervoor wordt het bijgebouw van Oranjestraat 30 gesloopt. De nieuwe lijn die ontstaat, zal op symmetrische wijze als een laan leiden tot de kopgevel van het bijgebouw bij de nieuwe woning. Ondanks de terugliggende positie van de nieuwe woning blijft er zo een heldere visuele verbinding met de Oranjestraat bestaan. Deze lijn zal verder versterkt worden door verscheidene groenvoorzieningen aan weerszijden (zie afbeelding van de toekomstige situatie). Het 'laantje' dat op deze manier ontstaat, zal worden aangelegd met gebakken klinkers en grind (als bestaand), passend bij de bestaande jaren 30 woning. De breedte van de inrit bedraagt minimaal 5 meter met een maximale lengte minder dan 80 meter. Hiermee is de inrit toegankelijk voor de brandweer in geval van calamiteiten.

De bouwmassa van de nieuwe woning bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een bouwhoogte van ruim 3,5 meter en wordt op minimaal 3 meter van de omliggende woonpercelen gebouwd. De nieuwe woning bestaat op de begane grond uit twee delen die met elkaar worden verbonden door een transparant tussenlid, waarin de entree is opgenomen. Het woongedeelte is een plat afgedekte massa (metselwerk) in een eigentijdse compositie met overkappingen boven het terras en is voorzien van transparante puien die gericht zijn op het hiervoor beschreven tuingedeelte. De tweede massa staat in het verlengde van de inrit, in de nabijheid van de woonpercelen aan Het Weike en bevat op de begane grond een ruime berging. Dit deel van de woning wordt voorzien van steile kap in aansluiting op de kapvorm van de bestaande jaren 30 woning aan de Oranjestraat. In deze kap is ruimte voor een extra slaapkamer met badkamer. Voor de daglichttoetreding worden een kleine dakraam in het noordwestelijke dakvlak en een smal raam in de noordoostgevel aangebracht. Het bouwdeel met kap staat op een afstand van 5 meter van de noordoostelijke perceelsgrens en het raam bevindt zich ter hoogte van de trapopgang. Daardoor is op de percelen aan de Klimopstraat geen sprake van vermindering van het woongenot door inbreuk op de privacy. Doordat in het dakvlak aan de zijde van Het Weike geen raamopeningen worden aangebracht, is ook de privacy op deze percelen geborgd.

De keuze voor één bouwlaag met een kap op het bouwdeel dat zichtbaar is vanaf de Oranjestraat zorgt ervoor dat de woning past in het ruimtelijk beeld en in goede verhouding staat tot de woningen op de aangrenzende percelen die bestaan uit twee bouwlagen en eveneens zijn voorzien van een kap. De bouwhoogte van dit bouwdeel van de nieuwe woning bedraagt 8 meter waarmee deze onder de bouwhoogte van de woningen op aangrenzende percelen blijft. Met name op de percelen met aaneengebouwde woningen aan de Meidoornstraat en Klimopstraat zijn op de grens van het projectgebied reeds vrijstaande bijgebouwen aanwezig die ingevolge het geldende bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte mogen hebben van respectievelijk 3 en 5 meter. Doordat de nieuwe woning op voldoende afstand wordt gebouwd kunnen bestaande erfafscheidingen behouden blijven.

2.3 Afwijking

De nieuwe realisatie van de woning is in strijd met bestemmingsplan 'Salderes 2010'. Het bestemmingsplan voorziet in de functie 'Wonen' zonder bouwvlak. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheid om de genoemde strijdigheid op te heffen. Met toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijke onderbouwing een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de bouw van 1 extra woning op een perceel wat nu leeg staat en waar de bestemming 'Wonen' ligt.

Voor overige stedelijke functies wordt in de genoemde jurisprudentie gesteld dat voor andere stedelijke ontwikkelingen in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Die ondergrens wordt niet gehaald met het plan en is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 15 april 2022 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op 'Kaart 7: Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is te zien dat het hele plangebied ligt in salderingsgebied. Het plan voorziet niet in een agrarische ontwikkeling, wat maakt dat deze instructieregels hier niet relevant zijn.

Op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'Concentratiegebied – stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied is primair aangewezen om stedelijke functies zoals wonen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen op te vangen. In de interim omgevingsverordening zijn hier regels aan gekoppeld. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hieraan getoetst worden. Voorliggende ontwikkeling past dan ook binnen de toegestane functies binnen het stedelijke gebied.

Voorliggende ontwikkeling past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose

De provincie Noord-Brabant heeft in 2017 de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Vergeleken met de vorige prognoses ligt zowel de groei van de Brabantse bevolking als de groei van de woningvoorraad in de nieuwe prognose hoger. Hierbij spelen de naar boven toe bijgestelde levensverwachting en de sterke huishoudensgroei (onder invloed van de vergrijzing en de individualisering) een grote rol.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Voor de gemeenten in het landelijk gebied gaat de provinciale prognose uit van het principe dat die gemeenten bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas (migratiesaldo-nul). In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente een indicatie gegeven van de benodigde toename van de woningvoorraad. Deze programmeringsindicatie is richtinggevend voor de regionale woningbouwafspraken. Voor de gemeente Best wordt voor de periode 2017-2029 uitgegaan van een indicatieve gemiddelde toename van de woningvoorraad met 1.420 woningen. Met dit bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt.

Conclusie

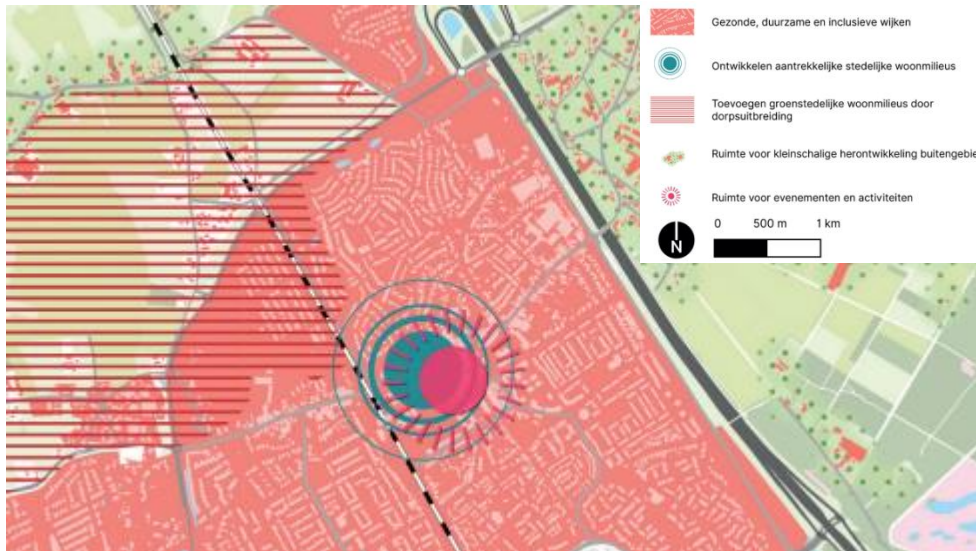
De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

De Omgevingsvisie Best 2040 is in januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie wordt een beeld van de gemeente Best in 2040 geschetst en worden de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen beschreven. Daaruit zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd:

- Ruimte voor comfortabel wonen;
- Versterken van de groene leefomgeving;
- Bouwen aan een vitale en schone economie.



Ruimtelijke vertaling van de kernopgave: 'Ruimte voor comfortabel wonen' (Bron: Omgevingsvisie Best 2040)

De ambities voor 2040 die van toepassing zijn op het planvoornemen zijn:

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele woongemeente, met een diversiteit aan woningen en woningmilieus;
- De woningvoorraad en fysieke leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie;
- Best zet in op herontwikkeling en transformatie van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.

Plangebied

Voorliggen plan voorziet in de realisatie van één woning in een bestaand woongebied. Er is een grote vraag naar woningen in Best. De onbebouwde ruimte wordt hierdoor zorgvuldig gebruikt voor inbreiding. Daarmee staat het planvoornemen de doelstellingen van de structuurvisie niet in de weg.

3.3.2 Woonvisie gemeente Best 2017

De Woonvisie van de gemeente Best 'Wonen met visie' is op 6 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In de nieuwe Woonvisie worden nieuwe keuzes op het vlak van volkshuisvesting voor de komende jaren gemaakt. De Woonvisie gaat specifiek op een aantal aandachtspunten, namelijk:

- regionaal bouwperspectief;
- rol van woningcorporaties;
- een evenwichtige verdeling tussen huur en koop;
- uitbreiding van het woningbestand met gemiddeld 160 woningen per jaar;
- starters;
- stimuleren van CPO-projecten;
- maken van afspraken met woningcorporaties over betaalbare woningen voor sociaal zwakkere.

De gemeente Best zet tevens nadrukkelijk in op kwalitatieve toevoeging van woningen. De nieuwe 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. Groeien in inwonersaantal is geen doel op zich. Beide kwaliteiten van Best (het stedelijk voorzieningenniveau en de dorpse woonwijken) kunnen nog versterkt worden. 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).

Plangebied

Het planvoornemen past binnen de woonvisie onder een kwalitatieve toevoeging van wonen binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.4 Duurzaamheid

De nieuwe woning zal worden gerealiseerd zonder gasaansluiting. In het kader van het 3P-model, zal de energievoorziening onder andere bestaan uit een warmteterugwin-installatie, voorzien van CO2 sturingen en een water/water warmtepomp in plaats van licht/water warmtepomp. Ook zal sprake zijn van duurzame energieopwekking, in de vorm van zonnepanelen. Ook wordt de woning optimaal geïsoleerd met bijvoorbeeld triple beglazing in plaats van HR++ en luchtdicht afgewerkt. Voor wat betreft duurzaamheid wordt hiermee minimaal voldaan aan de wettelijke voorschriften op het gebied van bouwen en aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Best.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

De toekomstige woning is gelegen aan de Oranjestraat, dit is een wijk ontsluitende straat met een maximumsnelheid van 30 km/u. In oostelijke richting sluit de Oranjestraat aan op de Oude Rijksweg, een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u.

Openbaar vervoer

Op slechtst 3 minuten fietsen is het station Best te bereiken. Vanaf hier zijn Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch per trein te bereiken.

Langzaam verkeer

Op de Oranjestraat en omliggende erftoegangswegen maken fietsers gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. De gebiedsontsluitingsweg de Oude Rijksweg heeft ten noorden van de Oranjestraat vrij liggende fietsvoorzieningen. De Oranjestraat is voorzien van ruime trottoirs aan beide zijden van de weg. Deze opzet blijft behouden.

4.1.2 Parkeren

De gemeente Best heeft de thema's archeologie en parkeren juridisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. In dit paraplubestemmingsplan is ten aanzien van parkeren vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning enkel wordt verleend indien vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit dient overeen te komen met de normen uit de 'Nota Parkeernormen 2022'. De regeling uit het paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren is ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. In deze parkeernota is vastgelegd dat voor een vrijstaande woning in 'restant bebouwde kom' een parkeernorm van 2,0 geldt. Om de parkeerbehoefte voor de ruimtelijke ontwikkeling vast te kunnen stellen dient ook rekening te worden gehouden met de correctiefactor die geldt bij de functie wonen. Indien hiermee rekening wordt gehouden, kan middels het realiseren van bijvoorbeeld een dubbele oprit zonder garage voorzien worden in de parkeerbehoefte.

Toetsing

Er is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein in het plangebied. Binnen het plangebied is er een carport aanwezig waar minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'.

4.2 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

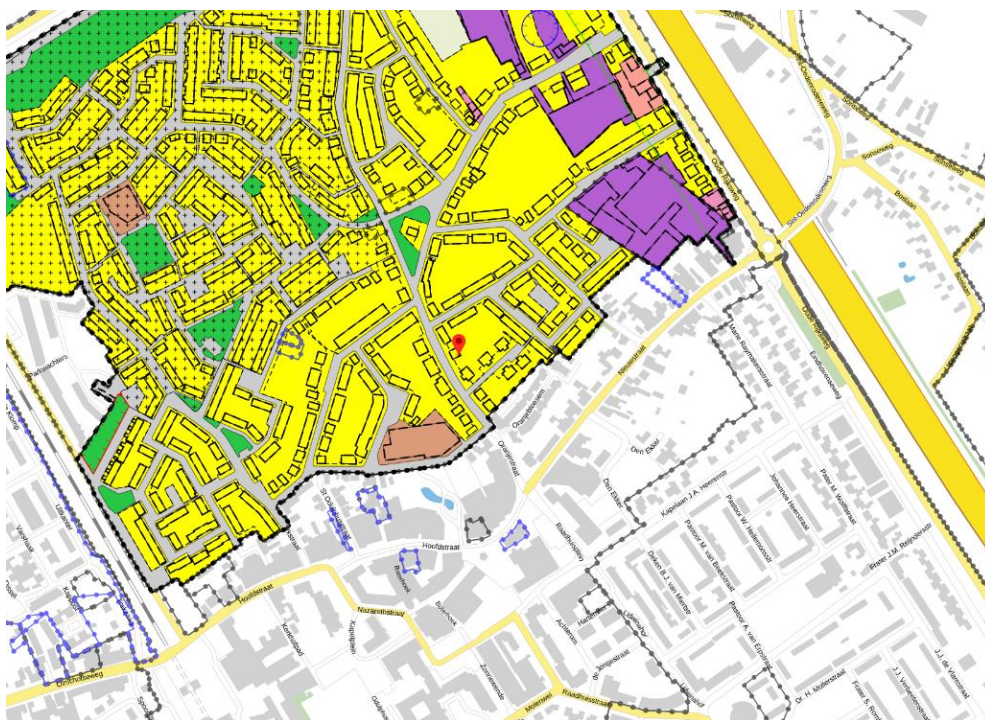
In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

Eén van de onderdelen in bijlage D is "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Bij de bouw van één extra woning is geen sprake van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet nodig.

Voorliggende ontwikkeling betreft een inbreiding in het stedelijk gebied voor het toevoegen van één woning. Uit deze toelichting blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Een m.e.r. is voor deze inbreidingslocatie niet aan de orde.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

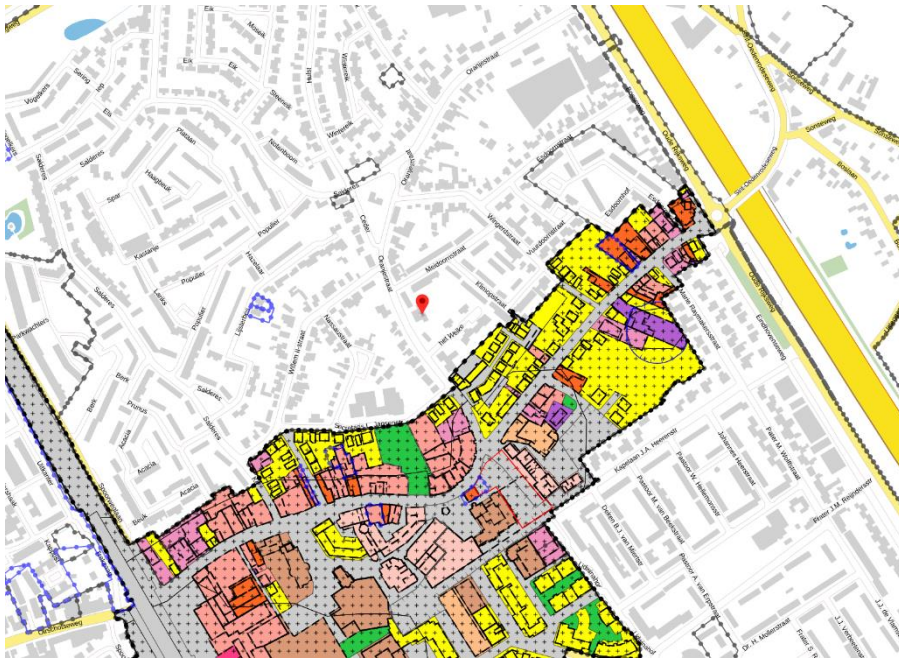
Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Salderes, projectlocatie staat aangegeven met rode stip

De Oranjestraat ligt binnen een woongebied (Salderes). Dit valt af te leiden van ruimtelijkeplannen.nl waar te zien is dat de woning tussen de 'gele' woonbestemming ligt.

Verder ligt de locatie wel in de nabijheid van het Centrum. Dus ook aan de hand van het bestemmingsplan Centrum is de projectlocatie in beeld gebracht. Aan de Nieuwstraat bevinden zich enkele detailhandels en horecabedrijven. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 1 en 2, waarvoor een richtafstand geldt van minimaal 50 meter. De afstand van de Oranjestraat 30 bedraagt minimaal 150 meter ten opzichte van deze bedrijven.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Centrum, stationsgebied e.o. projectlocatie staat aangegeven met rode stip

Het initiatief betreft de realisatie van één woning. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die een beperking opleveren of die beperkt kunnen worden voor het beoogde gebruik ten behoeve van wonen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en 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.

Risicobron spoorlijn Boxtel - Eindhoven

Het plangebied ligt op ca. 520 meter van het spoor. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van het spoor. 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.

Risicobron A2

Het plangebied ligt op ca. 420 meter van het spoor. Het invloedsgebied van de Rijksweg bedraagt 880 meter. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van deze Rijksweg. 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 berekening kan achterwege blijven. Het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord.

Beperkte verantwoording groepsrisico

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

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

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

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties.

De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden voor het standaard advies. Het standaard advies kan daarom worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- 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.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid.

Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.

- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.
- Het plan zal voor wat betreft de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.

Zelfredzaamheid

Aangenomen kan worden dat de personen kunnen worden beschouwd als zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten en schuilen.

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor dioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellings-concentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

Besluit niet in betekende mate bijdragen

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

- woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg en
- kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

In aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen is er een Brabantse "Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit" opgesteld. Deze Handreiking heeft als uitgangspunt geheel nieuwe bestemmingen voor kinderen en ouderen (conform de AMvB gevoelige bestemmingen) niet te situeren binnen 50 meter van de wegrand van drukke gemeentelijke wegen (als eerstelijns bebouwing) of binnen 300 meter van snelwegen, ongeacht de berekende concentraties.

Voorliggend plan maakt geen 'gevoelige bestemming' mogelijk als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Toetsing

Het plan uit het bestaat uit het realiseren van één nieuwe woning. De woning is niet specifiek bedoeld voor gevoelige doelgroepen (kinderen, zwangere vrouwen en hulpbehoevende mensen etc.).

De woningbouwlocatie blijft ruim onder de gestelde grenswaarden van 1500 woningen. Het aspect 'Luchtkwaliteit' is voldoende afgewogen en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorische waarden

4.6.1 Archeologie

4.6.1.1 Verdrag van Valletta

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

4.6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in een 'Waarde – Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting). Voor deze archeologische dubbelbestemming geldt een maat voor bodemingrepen die zondermeer zijn toegestaan;

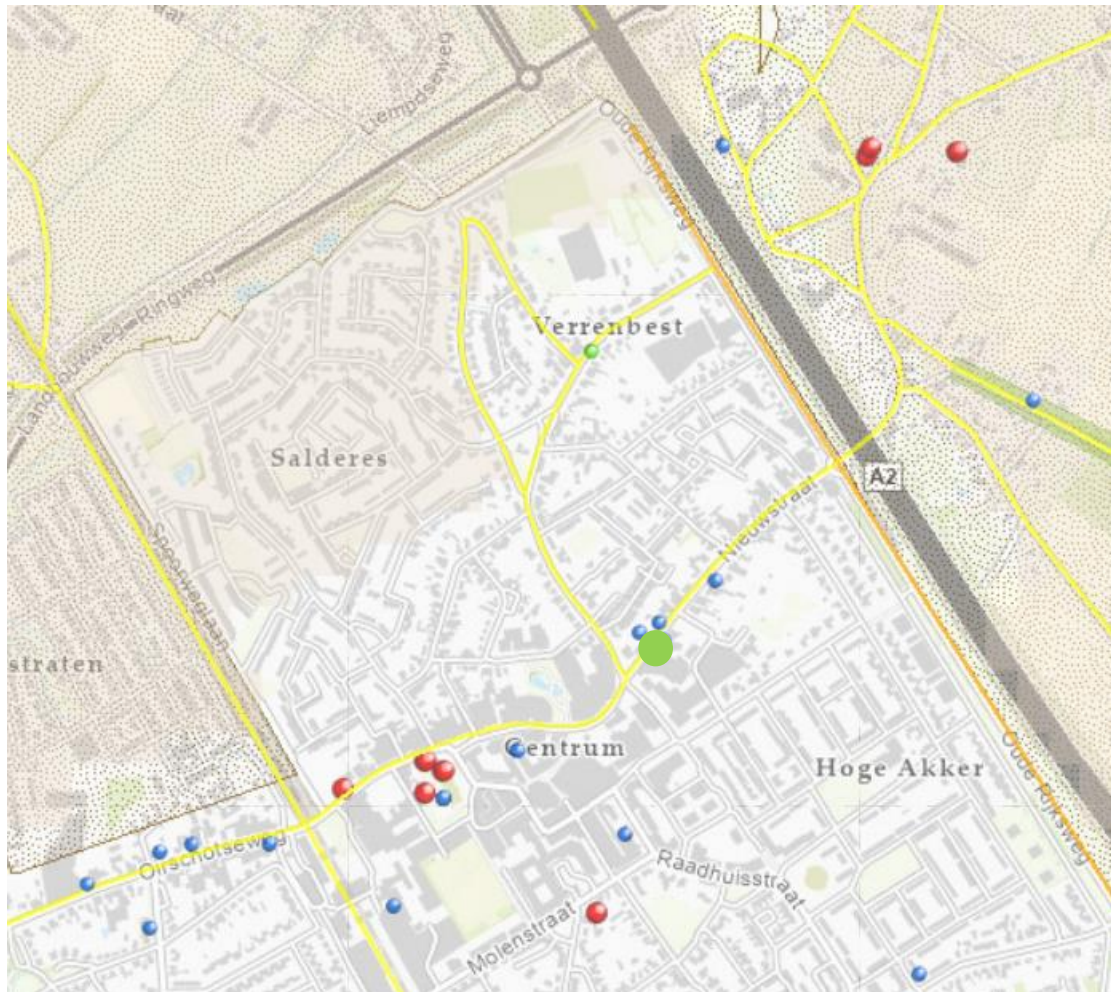
- Een maximaal oppervlakte van 2.500 m² en 0,3 m onder maaiveld of 0,5m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden.

Het totale oppervlak van deze ontwikkeling bedraagt van 1340 m². Deze oppervlakte komt niet boven de toegestane oppervlakte van bodemingrepen uit. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6.2 Cultuurhistorie

4.6.2.1 Beleid

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met plangebied in groene rondje aangeduid (Bron: provincie Noord-Brabant)

Toetsing

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, blijkt dat het plangebied niet aangewezen is als cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel ligt het plangebied aan een historisch geografische straat met redelijke hoge waarde. Met de realisatie van de nieuwe woning aan de Oranjestraat zal er geen afbreuk worden gedaan aan het bestaande tracé van de Oranjestraat. De historische geografische waarden worden niet aangetast.

4.7 Natuur

De Wet natuurbescherming beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en planten niet mogen worden geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen).

4.7.1 Algemene zorgplicht

Tijdens bouwwerkzaamheden aanwezige dieren dienen gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen. Indien dieren niet zelfstandig het werkterrein kunnen verlaten, dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten de ingreep.

Gelet op het feit dat alle broedende inheemse vogels en hun nesten wettelijk beschermd zijn is het van belang tijdens de broedperiode geen werkzaamheden uit te voeren die leiden tot verstoring van het broedgedrag van betreffende vogelsoort(en). Voor het verwijderen van gebouwen en vegetatie geldt dat een overtreding is te voorkomen door:

- de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg half maart tot en met augustus) uit te voeren.
- voor het broedseizoen de gelegenheid tot nestelen (vegetatie en gebouwen) te verwijderen.

4.7.2 QuickScan Natuurwetgeving voor Oranjestraat 30 te Best (1 augustus 2023)

In het plangebied komen mogelijk algemeen voorkomende soorten zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Voor deze algemeen voorkomende soorten geldt in Noord-Brabant een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Hierdoor mogen deze soorten verstoord worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de zorgplicht, paragraaf 4.6.1.

In het plangebied komen mogelijk ook beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

4.7.3 Natura 2000-gebieden en NatuurNetwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming, hierna Wnb, biedt bescherming aan Natura 2000-gebieden. De projectlocatie ligt ten noorden van het centrum van Best en ligt niet in een Natura 2000-gebied of in het NatuurNetwerkNederland. In het kader van dit project worden ook geen negatieve effecten verwacht op elders gelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen hertontwikkeling op de onderzoek locatie.

4.7.4 AERIUS-berekening (aanleg- en gebruiksfase)

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022) door Kragten op 21 september 2023. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.8 Bodem

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet er onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. In september 2023 is door aeres milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Plangebied

Door middel van het bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Op basis van de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de bouw van één vrijstaande woning.

4.9 Geluid

4.9.1 Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderde beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdracht maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Op basis van het voorliggend plan wordt er één woning gerealiseerd door middel van buitenplans afwijken. Deze woning krijgt de bestemming 'Wonen' en is daarmee een geluidgevoelig object.

4.9.2 Wegverkeerslawaaï

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgesteld welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeurgrenswaarde (48 dB).

K+ Adviesgroep heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een separate notitie (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende: Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en binnen de zone van de autosnelweg A2.

De geluidbelasting van de Oranjestraat bedraagt ten hoogste 39 dB, van de Meidoornstraat 35 dB, van de Klimopstraat 33 dB en van Het Weike 34 dB. Deze straten bevinden zich in een 30 km/h zone waardoor er geen sprake is van de Wgh.

De geluidbelasting van de autosnelweg A2 is maximaal 50 dB. De voorkeurgrenswaarde wordt hierbij overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de overschrijding op de verdieping plaatsvindt. In het architectonische ontwerp is er daarom voor gekozen om op de verdieping geen verblijfsruimtes aan de belaste gevel te plaatsen. Onder deze voorwaarde is de hogere waarde verleend.

4.9.3 Luchtvaartlawaaï

Het plangebied licht op ruime afstand van de luchthaven. Het plangebied ligt bovendien buiten de 35 Kosteneenhedenlijn. Dit aspect zorgt niet voor belemmeringen.

4.9.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning. Wel dient een hogere waarde wegverkeer vanwege het geluid van de A2 te worden aangevraagd.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling daarom niet in de weg.

4.11 Zonnestudie

Door de architect is een zonnestudie uitgevoerd. In de bijlagen zijn enkele relevante beelden daarvan opgenomen. Uit deze zonnestudie is gebleken dat de omliggende woningen en percelen geen onevenredige hinder ondervinden van schaduwwerking ten gevolge van de planontwikkeling.

5. Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

5.2 Beleid

5.2.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijks vaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebied beheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

5.2.2 Regionaal Water en Bodemprogramma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2021 in werking getreden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Het doel is niet alleen meer wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten.

Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden). In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma Duurzaam door. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

5.2.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Dommel 2022-2027

Het waterbeheerprogramma beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren; Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerprogramma nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode? Voldoende water voor landbouw en natuur:

- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

5.2.4 Keur Waterschap De Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

De Keur van het waterschap is enkel van toepassing wanneer direct wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam in beheer en eigendom van het waterschap De Dommel.

5.2.5 Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels van hemelwater

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

5.2.6 Water en rioleringsplan 2016-2020

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

Stedelijk afvalwater:

- Inzameling van stedelijk afvalwater;
- Transport van het stedelijk afvalwater;
- Continueren huidige rioleringszorg.

Hemelwater:

- Inzameling van hemelwater;
- Verwerken van ingezameld hemelwater
- Inspelen op klimaatverandering.

Grondwater:

- Voorkomen van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater:

- Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
- Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrij komt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige in-/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'schoonhouden (voorkomen) – scheiden – zuiveren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Bij de zorgplicht voor grondwater is het met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen. Vandaar dat onderhavige watertoets bij ruimtelijke procedures verplicht is gesteld. Hiermee worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en effecten van nieuwe ontwikkelingen vastgesteld en beoordeeld. Zodoende wordt onder andere voorkomen dat 'natte' gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

5.2.7 Waterplan Best

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

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

5.3 Plangebied

5.3.1 Huidige situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied is volgens de geomorfologische kaart niet gekarteerd vanwege de ligging in bebouwd gebied. Naar verwachting ligt het plangebied op een complex van dekzandwelingen. Op basis van de bodemkaart (2023) bestaat de bodem naar verwachting grotendeels uit een hoge zwarte enkeergrond bestaande uit lemig fijn zand. Kenmerkend voor deze afzettingen is een gerijpte oude kleilaag beginnend tussen 0,4 en 1,2m-mv. van tenminste 0,2 meter dik.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoek locatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Door Aeres Milieu is recent op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5) Uit de profielboringen blijkt dat de toplaag bestaat uit een zwak siltig, matig humeuze zandlaag van ca. 1 meter dik. Bij boring 1 bevindt zich onder deze humeuze toplaag nog een matig siltig, zeer fijne zandlaag. Vanaf ca. 1,5 m-mv. bestaat de bodem uit een laag sterk zandig leem met op ca. 2 m-mv zwak zandig leem tot de verkende einddiepte. Deze bodemopbouw heeft invloed op de lokale verticale infiltratiemogelijkheid. Tijdens dit verkennend bodemonderzoek werd het grondwater waargenomen op 2,50 m-mv.

Oppervlaktewater

Door de ligging in stedelijk gebied is binnen en nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het planvoornemen heeft hier derhalve geen directe invloed op.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Ter plaatse van de nieuwbouwontwikkeling is geen bebouwing aanwezig. De omliggende bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ter plaatse van de Oranjestraat bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient op het eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden.

5.3.2 Toekomstige situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. Het Waterschap De Dommel stelt als eis dat de toename in verharding gecompenseerd dient te worden mits deze toename meer dan 500m² bedraagt. Conform het huidige beleid dient er 70 mm hemelwater geborgen te worden per vierkante meter verharde oppervlak. Derhalve dient er voor het planvoornemen ca. (553 m² x 0,07 m³) 38,71 m³ geborgen te worden.

Hemelwater

Voor het hemelwater dient op eigen terrein een wadi aangelegd te worden. Als alternatief kan ook gekozen worden voor enkele infiltratieputten, een IT-riool, IT-kratten etc. De bergingsvoorziening dient aangelegd te worden boven de verwachte GHG op 13,8 m +NAP. of ca. ca. 1,3 meter beneden maaiveld.

Infiltratie

Geadviseerd wordt om gezien de voorgenomen planinvulling om het dakwater en verharding in de tuin ter plaatse te verwerken. Bovengronds is weinig ruimte beschikbaar voor een wadi dus best wordt gekozen voor enkele gekoppelde IT putten (2x7500 liter + grindomstorting en 2x10000 liter met een overloop middels een IT-leiding onder de oprit (ca. 62 meter nodig bij een bergend vermogen van ca. 0,3 m3/lopende meter). Als alternatief voor de IT-leiding kunnen ook 2 bijkomende infiltratieputten aangelegd worden. Ter plaatse is afdoende ruimte aanwezig om de benodigde waterretentie in te passen.

5.3.3 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning. Deze ontwikkeling heeft een verhard oppervlak van 553 m², hierbij moet 38,71 m³ water geborgen te worden. In het bouwplan is voorzien in de benodigde waterbergingsopgave van 38,71 m³.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsdialoog is het gesprek dat de initiatiefnemer voert met de omgeving en bestaat uit het overleg dat tussen de initiatiefnemer en de omgeving over het plan is gevoerd. Op 10 juli 2023 zijn de directe omwonenden en aangrenzende eigenaren geïnformeerd door de initiatiefnemer. Op 17 oktober 2023 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden in het kader van de omgevingsdialoog. Omwonenden zijn hiervoor schriftelijk uitgenodigd. In de bijlage is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Voor zover van toepassing en mogelijk zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd aan de hand van de ingebrachte reacties.