

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PRINSENPAD ONG. BEST
GEMEENTE BEST

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & M.W.A. van den Heuvel

April 2015

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectlocatie	5
1.3 Doel	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie omgeving projectlocatie	7
2.1.1 Ruimtelijke structuur	7
2.1.2 Functionele structuur	9
2.2 Huidige situatie projectlocatie	9
2.3 Toekomstige situatie projectlocatie	10
2.3.1 Inleiding	10
2.3.2 Beeldkwaliteit	11
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Europees- en Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	14
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	16
3.3 Gemeentelijke beleid	17
3.3.1 Bestemmingsplan	17
3.3.2 Structuurvisie Best 2030	17
3.3.3 Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016	18
3.3.4 Archeologie	21
4. MILIEUASPECTEN	22
4.1 Water	22
4.1.1 Inleiding	22
4.1.2 Relevant beleid	22
4.1.3 Gemeentelijk beleid	25
4.1.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	25
4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	28
4.2 Natuur	28
4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	28
4.2.2 Toets aan Flora- en faunawet	29
4.3 Archeologie	32
4.3.1 Verdrag van Valletta	32
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	32
4.3.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best	32
4.4 Cultuurhistorie	34

4.5	Bedrijfshinder	35
4.5.1	Agrarische bedrijven	35
4.5.2	Niet-agrarische bedrijven	39
4.6	Geluid	40
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Bodemkwaliteit	43
4.9	Externe veiligheid	44
4.9.1	Bedrijven	44
4.9.2	Transport	44
4.9.3	Hoogspanningsleidingen	45
4.10	Verkeer en parkeren	45
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46

Bijlagen:

1. Verbeelding
2. Situering woning binnen besluitgebied
3. Quick scan flora en fauna
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
7. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Dane is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing 'Prinsenpad ong. Best'. De locatie Prinsenpad ong. te Best vormt samen met de locatie Prinses Margrietlaan 15 één kadastraal perceel en is thans bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak voor één woning. Dit bouwvlak is gelegen aan Prinses Margrietlaan 15. Ter plaatse bevindt zich thans een woning binnen het bouwvlak. Initiatiefnemer is voornemens het kadastraal perceel op te splitsen en daarmee een tweede woning op te richten. De woning wordt beoogd ten oosten van de thans aanwezige woning en zal daarmee ontsloten worden aan Prinsenpad. De beoogde herontwikkeling wordt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangemerkt als activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met het bestemmingsplan worden toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Beoogd wordt middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de oprichting van een extra woning. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

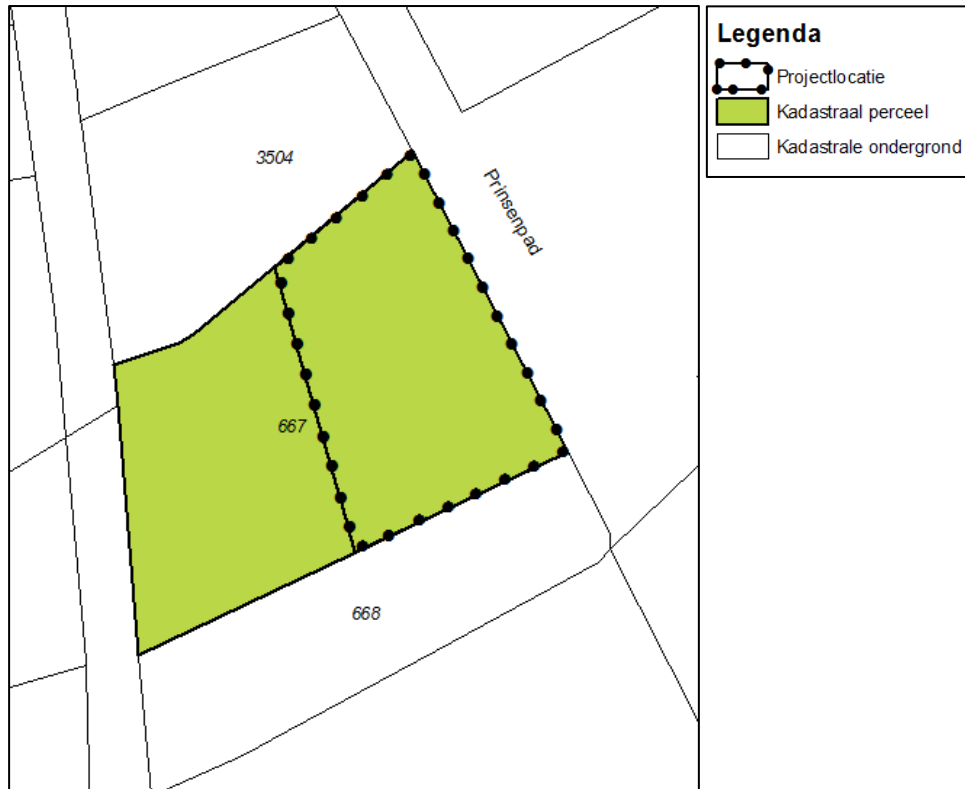
1.2 Projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Prinsenpad ongenummerd te Best. Deze locatie is gelegen in het westen van de kern Best, in de wijk Heivelden. Navolgende figuur geeft de ligging van de projectlocatie weer.



Figuur 1:
Ligging projectlocatie

De projectlocatie bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, nummer 667. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 33 are en 48 centiare. Slechts een gedeelte wordt herontwikkeld voor de oprichting van een nieuwe woning. Navolgende figuur betreft een kadastrale kaart waarbij het betreffende kadastrale perceel groen is gearceerd en de projectlocatie is omkaderd.



Figuur 2: Kadastrale kaart projectlocatie

1.3 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de projectlocatie.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2013. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak ten behoeve van één woning. Het grootste deel van de projectlocatie is tevens bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

2. PLANBESCHRIJVING

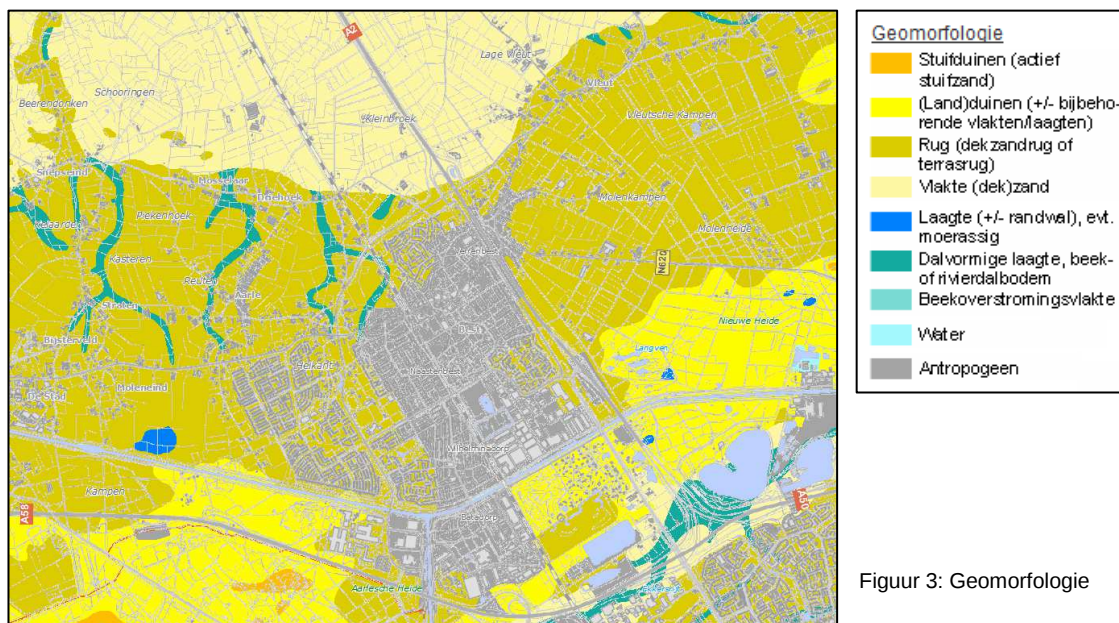
2.1 Huidige situatie omgeving projectlocatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Best ligt op de zandgronden van de Centrale Slenk. In en na de jongste IJstijd is dwars over de in noordelijke richting afhellende zone van de Centrale Slenk een aantal hoge dekzandruggen gevormd, waartussen vlakkere gebieden met al dan niet verspoeld dekzand en leem ontstonden. De ruggen hinderen de ontwatering van de streek en dwingen de beekjes vaak door bepaalde 'poorten' te gaan. Voor het landschap van Best is vooral van belang de Midden-Brabantse dekzandrug die van Ravels over Son en Breugel loopt. In het gebied tussen deze rug en de Dommel is in het landschap van de vroege 19e eeuw een zekere zonering waar te nemen. Het algemene bodemniveau daalt in dit gebied van 20 meter + NAP in het zuiden tot 10 meter + NAP in het noorden.

In het zuiden van Best vinden we op deze dekzandrug stuifduinen, die in een breder heidegebied lagen. Op de noordflank van de Midden-Brabantse dekzandrug loopt de oude weg van Hilvarenbeek over Oirschot en Best naar Nijnsel. Langs deze weg vinden we de oudst ontgonnen kernen: Aarle en Best, met daaromheen een reeks vermoedelijk merendeels jongere gehuchten. Deze zone met dekzandruggen en nog al wat enkeerdgronden wordt ontwaterd door een reeks kleine beekjes die op de flank van de zuidelijke rug beginnen. Vanuit het oud-ontgonnen gebied is men later in de middeleeuwen en opnieuw vanaf circa 1750 zuidwaarts en vooral noordwaarts gaan ontginnen. Met name de zuidwaartse ontginningen tekenen zich scherp af tegen de heide, maar ze zijn vrij beperkt van omvang.

Aan de noordzijde van de oud-ontgonnen zones ligt een nat gebied met verspoelde dekzanden die aan de westzijde van Best meer zandig en naar de oostzijde meer lemig zijn. Hierin treffen we in 1840 alleen in het westen (zandige bodem) heide aan. Voor het overige is dit dan vooral een graslandzone met veel bomen en echt bos. Navolgende figuur geeft een geomorfologisch overzicht van de gemeente Best weer.



Figuur 3: Geomorfologie

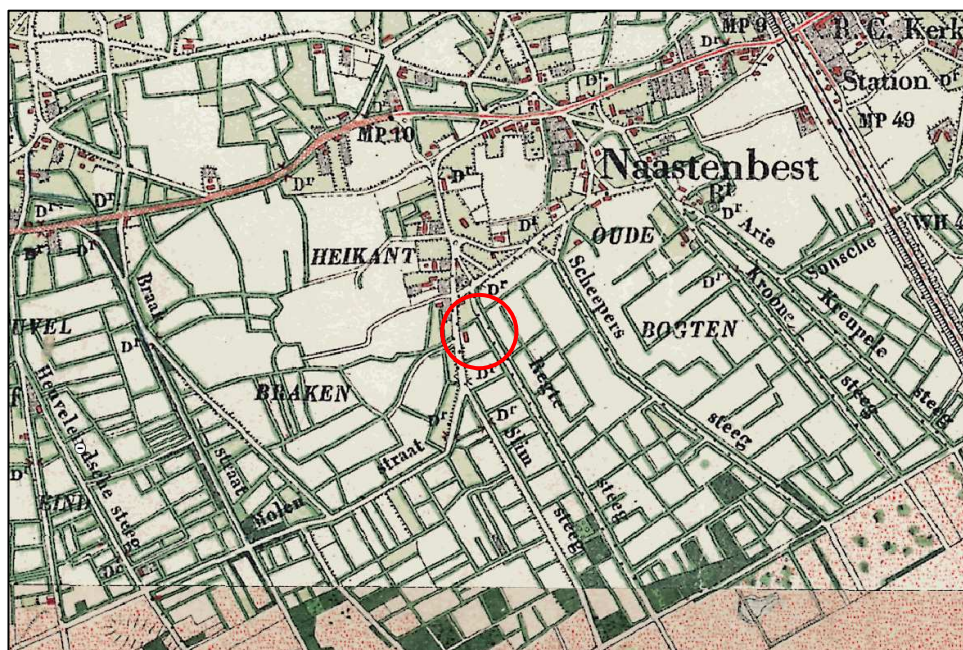
In Best wordt een drietal landschappelijke eenheden onderscheiden die bepalend zijn voor de ruimtelijke verschijningsvorm: het broekontginningslandschap in het noorden (moerassige gronden), het kampenlandschap in het noorden en midden (kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsingels en houtwallen) en het heidelandschap (heideontginnings- en heidebebossingslandschap) in het zuiden en oosten.

Grenzend aan de gemeente Best komen in het noorden, zuidwesten en oosten grote aaneengesloten bosgebieden voor. De bos- en natuurgebieden in de gemeente Best hebben een duidelijke relatie met de natuurlijke ondergrond. De natuurgebieden in het noorden van Best vormen een oud cultuurlandschap op leem- en zandgronden. Het bestaande mozaïek van loofbossen, hakhoutbosjes, weilanden, hooilanden en akkertjes duidt nog op het kleinschalig grondgebruik in dit nattere gebied (huidige gebieden De Kavelen en De Scheeken). Op de hoger gelegen gronden van de voormalige Nieuwe Heide en Aerlesche Heide (in het zuiden van Best) zijn daarentegen met name in de eerste helft van de twintigste eeuw op grote schaal naaldbossen aangeplant.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt.

Het woongebied Heivelden ligt aan de rand van de oude heideontginning en de voormalige gronden behoorden tot het kampenlandschap dat kenmerkend is voor de streek ten noorden van Best. In het kampenlandschap zijn sterke elementen aanwezig van grootgrondbezit en pachters. Het landschap is te herkennen aan de verspreide hoeven met elk hun eigen akker en hakhoutbosjes.

Navolgend is een historische kaart uit de periode 1900-1909 weergegeven waarop graslanden langs de dalvormige laagte en bewoning op de hogere delen duidelijk waarneembaar is. In de omgeving van de projectlocatie vond gedurende deze periode reeds op kleine schaal bewoning plaats.



Figuur 4: Historische topografische kaart 1900 - 1909

2.1.2 Functionele structuur

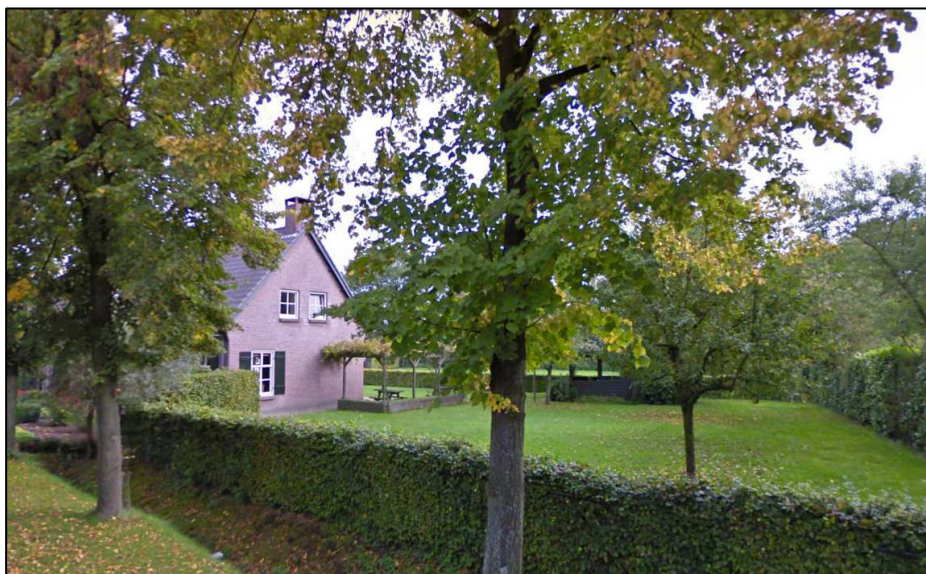
De projectlocatie is gelegen in een omgeving met voornamelijk woonfuncties. De projectlocatie is gelegen aan de rand van de wijk Heivelden, waar de dichtheid van bebouwing minder hoog is dan te midden van de wijk. In de directe nabijheid is thans sprake van enkele bospercelen en graslanden. Ter plaatse van de projectlocatie is thans burgerbewoning toegestaan.

2.2 Huidige situatie projectlocatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heuvelden en De Zessprong' is de projectlocatie thans bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak ten behoeve van één woning. Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van 3.348 m² en een bouwvlak van circa 265 m². Ter plaatse is thans sprake van een woning met bijgebouwen. De beoogde woningbouwlocatie is thans in gebruik als tuin. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige situatie van de locatie Prinsenpad ong. te Best weer, waarbij tevens de thans aanwezige woning is weergegeven.



Figuur 5: Overzicht huidige situatie



Figuur 6: Huidige situatie projectlocatie, gezien vanaf Prinses Margrietlaan, met de thans aanwezige woning met bijbehorende gronden



Figuur 7: Thans aanwezige woning Prinses Margrietlaan 15



Figuur 8: Huidige situatie projectlocatie aan Prinsenpad ong. vanaf de noordelijke hoek richting het zuiden (Bron: Quick scan flora en fauna Nieuwbouw woning Prinses Margrietlaan 15, Tritium Advies BV, documentnummer 1307/037/RV-02, d.d. 5 september 2013)

2.3 Toekomstige situatie projectlocatie

2.3.1 Inleiding

Beoogd wordt binnen de woonbestemming een bouwvlak toe te voegen ten behoeve van de oprichting van een extra woning. Deze woning zal ontsloten worden aan Prinsenpad. De oprichting van de beoogde woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en Zessprong'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

2.3.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de directe nabijheid. De bebouwing in de omgeving is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat enige variatie. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen in de omgeving is veelal eenduidig; gewerkt is met bakstenen gevels en lichte kleurstellingen. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van stedenbouw in de directe nabijheid van de projectlocatie.



Figuur 9: Aanwezige bebouwing in omgeving projectlocatie, met linksonder Prinses Margrietaan 15 (Bron: Google maps)

De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan en de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van de projectlocatie:

- De woning dient met de langsgevel aan de straat te zijn gelegen;
- De woning bestaat uit één laag met kap;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- De dakhelling dient niet minder te bedragen dan 45° en niet meer dan 55°;
- De goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van passende beeldkwaliteit voor de beoogde nieuwe woning aan Prinsenpad ong.



Figuur 10: Passende beeldkwaliteit ter plaatse van projectlocatie

Navolgend is een bovenaanzicht en een 3D impressie weergegeven van de beoogde op te richten woning aan Prinsenpad ong., ingepast in de omgeving.



Figuur 11: Bovenaanzicht beoogde inpassing van de woning



Figuur 12: 3D-impressie beoogde woning, ingepast in de omgeving

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de

visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief en sluit derhalve hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn

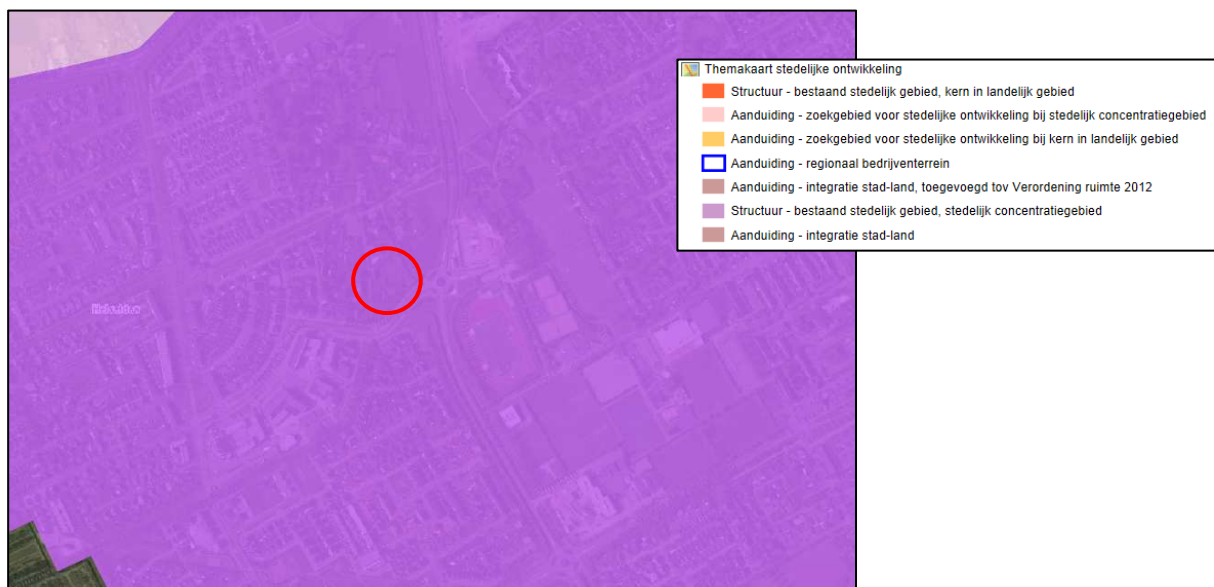
vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

Navolgend is een beeld van de aanduiding van de projectlocatie in de Verordening ruimte 2014 weergegeven.



Figuur 13: Aanduiding projectlocatie in de Verordening ruimte 'stedelijke ontwikkeling'

Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking vormen ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De projectlocatie is aangewezen als gelegen in 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. De beoogde herontwikkeling van de projectlocatie aan Prinsenpad ong. is een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied.

De projectlocatie is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een agrarisch gebied, binnen de Groenblauwe mantel, waterwingebied, etc..

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2013. Navolgend is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong' weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en De Zessprong'

De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is de projectlocatie gedeeltelijk bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk met 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is geen bouwvlak gelegen. De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een omgevingsvergunning worden verkregen op basis van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

3.3.2 Structuurvisie Best 2030

De 'Structuurvisie Best 2030' schetst het toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030. De structuurvisie bestaat uit twee delen: de structuurvisie en het uitvoeringsprogramma. In de structuurvisie is een themagewijze samenvatting van het beleid dat van toepassing is op het grondgebied van de gemeente Best opgenomen. Ten aanzien van het thema 'wonen' is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van inbreiding waarmee het bestaande woongebied intensiever wordt ingevuld.

3.3.3 Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016

3.3.3.1 Inleiding

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

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

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

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

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

3.3.3.2 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwacht het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie aan Prinsenpad ongenummerd te Best wordt slechts een woning opgericht. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woning aan Prinsenpad ong. zal

rekening worden gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

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

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning aan Prinsenpad ong. wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

3.3.3.3 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 4.5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.

3.3.3.4 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. De projectlocatie is volgens de beleidsvisie gelegen binnen een risicoluw gebied. Nieuwe kwetsbare objecten zijn binnen een risicoluw gebied toegestaan, mits de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden of sprake is van een significante toename van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van slechts een woning. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van de externe veiligheid.

3.3.3.5 Water

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'. Nieuwbouw dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. In paragraaf 4.1.3 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij tevens wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen de projectlocatie aan Prinsenpad ongenummerd.

3.3.3.6 Bodem

Doelstelling van het aspect Bodem in het Milieubeleidsplan is om het bodembeleidsplan uit 2007 te actualiseren en daarmee voor eind 2012 een gebiedsspecifiek bodembeleid vast te laten stellen.

In december 2012 is door Tritium Advies bv in samenwerking met de gemeente Best de 'Bodemkwaliteitskaart gemeente Best' opgesteld, inclusief een Bodemfunctiekaart. Een bodemkwaliteitskaart is een gebiedskaart waarin de actuele kwaliteit van het beheergebied, onderscheiden in verschillende deelgebieden, is weergegeven. Op de kaart worden verontreinigde locaties, verdachte locaties en (verhoogde) achtergrondgehalten weergegeven. Ter bepaling van de lokale achtergrondwaarden is de gemeente Best in drie deelgebieden ingedeeld. Per deelgebied zijn lokale achtergrondwaarden vastgesteld bij welk gehalte vijftien procent van de waarnemingen beneden het betreffende gehalte blijft. Op de functiekaart is de projectlocatie aangeduid als 'Wonen'.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. Uit het onderzoek blijkt dat uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw bestaan. In paragraaf 4.8 wordt het onderzoek nader toegelicht. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.3.3.7 Duurzaamheid

Voor wat betreft klimaatbeleid betekent dit dat de gemeente een bijdrage levert aan het tegengaan van klimaatverandering en de hiermee samenhangende verschijnselen. De focus ligt hierbij op het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen. De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energieneutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Navolgende doelen zijn in het klimaatbeleidsplan verder uitgewerkt:

- Terugdringen energiegebruik
- Energie betrekken uit duurzame bron
- Zuinig en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

Voor woningbouw gelden wettelijke normen en de afspraken voor nieuwbouw conform het Regionaal Convenant GPR Gebouw van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. In alle woningbouwprojecten binnen de gemeente Best worden de doelstellingen voor energiezuinig en duurzaam bouwen (middels EPL, EPC en GPR) als randvoorwaarde gehanteerd. Uitgangspunt voor nieuwbouw is onder andere dat op alle thema's bij nieuwbouw een score van GPR 7 moet worden behaald. Met de oprichting van de beoogde woning aan Prinsenpad ong. zal worden ingezet op duurzaam bouwen waarbij ten minste de minimumeisen in acht worden genomen.

3.3.4 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Het gemeentelijk beleidsplan is vertaald in het vigerende bestemmingsplan met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Derhalve is het noorden van de projectlocatie bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het zuiden met 'Waarde – Archeologie 4'. Het aspect Cultuurhistorie wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het projectgebied 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. De projectlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

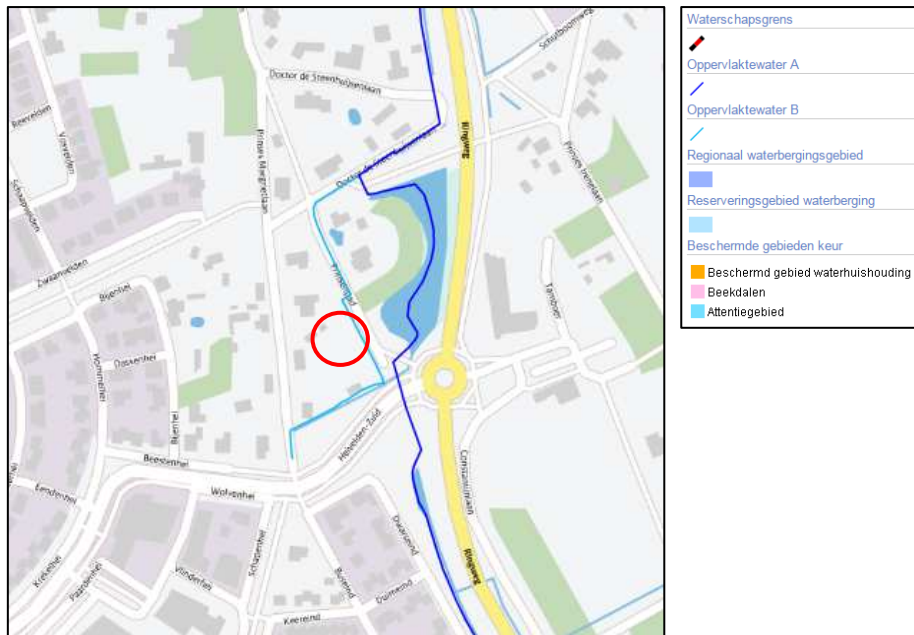
4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur 2015

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



Figuur 15: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2015'

De projectlocatie is niet gelegen binnen een keurgebied of een attentiegebied. Direct grenzend aan de projectlocatie is een B-watergang en een greppel gelegen. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben op de aanwezige sloot en greppel.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning aan Prinsenpad ong. te Best. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 350 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Waterplan Best

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'. Nieuwbouw dient hydrologisch neutraal plaats te vinden.

4.1.3.2 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

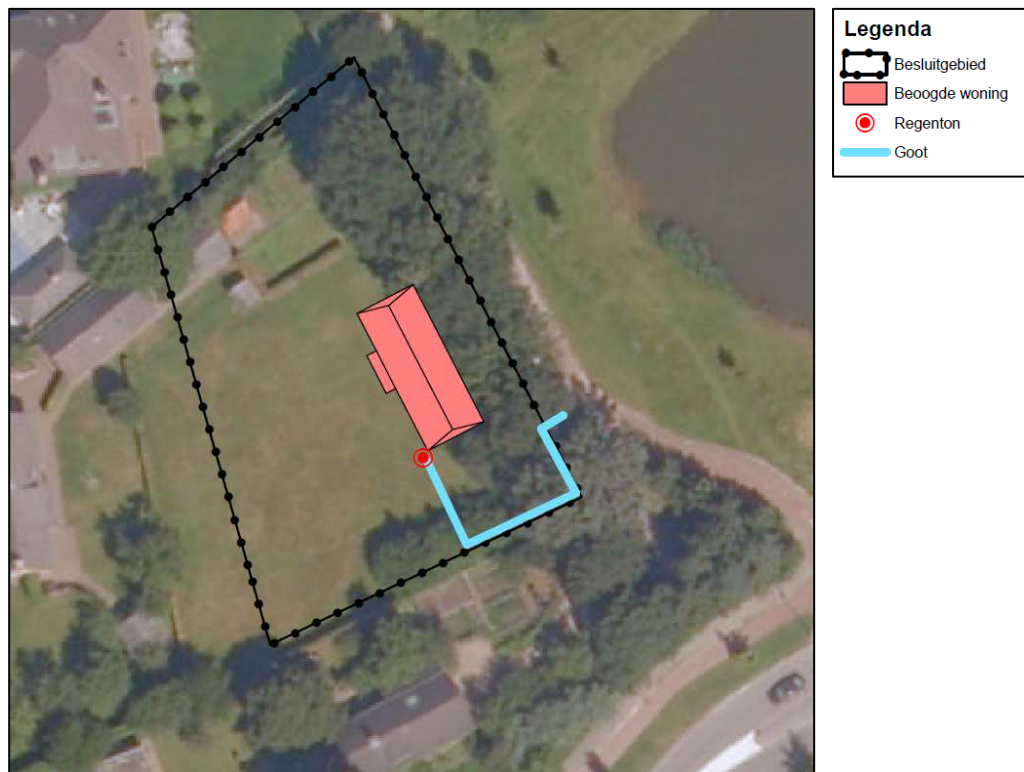
Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Best heeft in november 2011 het 'Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012 – 2016' opgesteld, waarin de gemeente beschrijft op welke manier invulling wordt gegeven aan de rioleringstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater. In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is aangegeven dat een perceelseigenaar verantwoordelijk is voor de staat van de eigen woning en het perceel. Dit betekent dat deze zelf ook verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor het inzamelen van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. De perceelseigenaar mag niets doen waarvan verwacht kan worden dat het problemen oplevert voor het riool, de zuivering of het (water)milieu. Het ingezamelde stedelijk afvalwater dient de perceelseigenaar af te voeren naar de erfgrans. Hier gaat de verantwoordelijkheid over naar de gemeente. Veelal wordt op de erfgrans een zogenaamd ontstoppingsstuk aangebracht, waarmee in geval van een verstopping nagegaan kan worden in welk deel van de riolering de verstopping aanwezig is.

4.1.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, is initiatiefnemer voornemens op vrijwillige basis een infiltratievoorziening aan te leggen. Navolgend wordt de mogelijkheid van afvoer dan wel infiltratie nader toegelicht aan de hand van de bodem ter plaatse.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V. d.d. 19 september 2013) blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie tot de verkende diepte van 4 meter beneden maaiveld sprake is van matig fijn siltig zand. Met name de bodengrond is humushoudend. De grondwaterspiegel ter plaatse is gelegen op een diepte van 2,45 meter beneden maaiveld. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt verwacht dat infiltratie van hemelwater op de locatie beperkt mogelijk is. De

grondwaterstand is diep genoeg voor infiltratie, maar het zandpakket is redelijk fijn en siltig waardoor de k-waarde (doorlatendheid) vermoedelijk relatief laag is. Derhalve zal de benodigde berging van regenwater gezocht moeten worden boven maaiveld. In de nieuwe situatie kan het hemelwater via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar een regenton met overloop. Op deze manier wordt het hemelwater vastgehouden en kan het eventueel worden hergebruikt. Op het moment dat de capaciteit van de regenton volledig is benut, kan het hemelwater worden afgevoerd naar een aan te leggen goot in het grasveld, welke uiteindelijk uitkomt op de reeds aanwezige sloot aan Prinsenpad. Rekening houdend met de gemiddelde grondwaterstand in de omgeving, zal deze goot niet dieper worden dan 55 centimeter beneden maaiveld. In navolgende figuur is een mogelijke situering van de infiltratievoorziening weergegeven.



Figuur 16: Mogelijke situering hemelwaterafvoer ter plaatse van projectlocatie

Ook het hemelwater dat valt op het dak bij het bijgebouw kan middels eenzelfde constructie worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

De aanwezige sloot aan Prinsenpad betreft een B-watergang. Deze sloot staat het grootste deel van het jaar droog. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Navolgende figuur betreft een foto van de aanwezige sloot aan Prinsenpad, waarop de infiltratievoorziening kan worden aangesloten.



Figuur 17: Sloot aan Prinsenpad te Best met duiker onder de beoogde ontsluiting ter plaatse van de projectlocatie

Voorbeelden van deze manier van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: Voorbeelden van infiltratie

Gezien de hoge GHG van 60 – 80 centimeter beneden maaiveld verdient de ontwatering binnen de projectlocatie extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 centimeter hoger dan de GHG. Binnen de projectlocatie betreft de maatgevende hoogste grondwaterstand derhalve op circa 50 centimeter beneden maaiveld. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woning zonder kruipruimte	30 cm
Woning met kruipruimte	70 cm
Tuinen/plantsoen/groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de ontwatering binnen de projectlocatie niet voor alle functies voldoende is. Indien gekozen wordt voor een woning met kruipruimte, is verhoging van de projectlocatie derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Ter plaatse van tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen zal de projectlocatie opgehoogd dienen te worden. Bij het ophogen is aansluiting op de omgeving een aandachtspunt. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuur

4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland – West' en is gelegen op een afstand van ruim 12,5 kilometer.



Figuur 19: Ligging projectlocatie t.o.v. Natura 2000-gebied 'Kempenland - West'

Het heide- en vennengebied van 'Kempenland – West' bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispelendsche Heide en Netterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen tevens behoren tot het Natura 2000-gebied. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree van Nederland. Met de beoogde herontwikkeling wordt aan Prinsenpad ong. te Best slechts één woning toegevoegd, daar waar in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig is. De beoogde woning zal zich bevinden in de bebouwde kom van Best, in de wijk Heivelden, en zal zich daarmee bevinden tussen reeds aanwezige woningen in de omgeving. Op een dermate grote afstand tot het Natura 2000-gebied heeft de beoogde kleinschalige herontwikkeling, tussen reeds bestaande woningen, geen invloed op de flora en fauna in dit gebied.

4.2.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Tritium Advies BV is ter plaatse van de projectlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quick scan flora en fauna Nieuwbouw woning Prinses Margrietlaan 15 te Best, Tritium Advies BV,

documentnummer 1307/037/RV-02). Navolgend zijn de conclusies uit het onderzoeksrapport weergegeven:

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. In de onderhavige situatie zijn er echter geen Natura 2000-gebieden en EHS-gebieden aanwezig binnen de invloedssfeer van de ingreep. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming). In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig. Door het intensieve gebruik (weiland met kippen) ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In dit geval verdient het aanbeveling het plangebied voor de winter te maaien en het maaisel op te ruimen, zodat hierin geen soorten in winterslaap gaan.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien de locatie in die periode wordt gemaaid, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

- De omschreven werkwijze met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels (protocol) dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooi-resten en haren heeft eveneens niets opgeleverd. Mogelijk komen alsnog verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Derhalve dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Vervolgonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

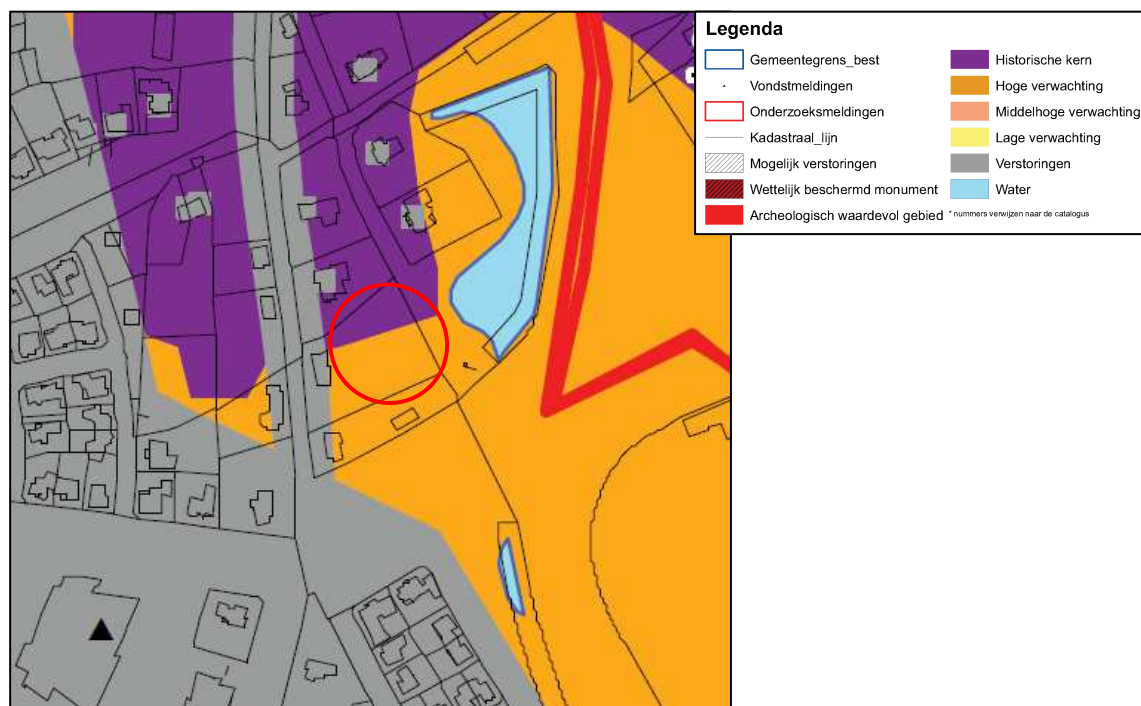
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

4.3.2 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.

4.3.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best

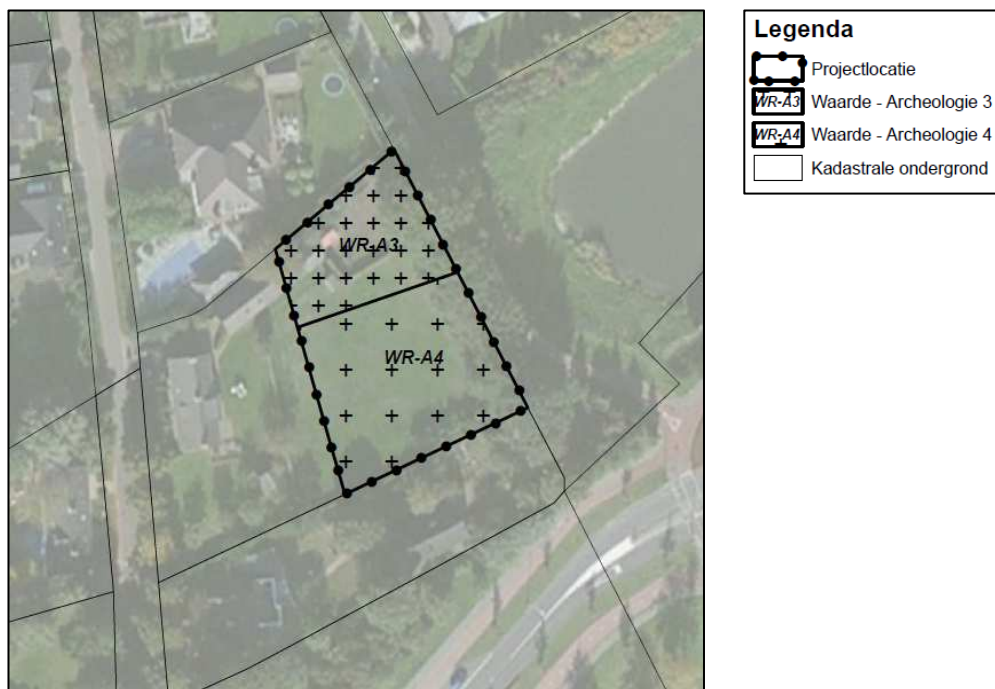
Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg,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



Figuur 20: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

De projectlocatie is in het zuiden aangeduid als een locatie met een 'hoge verwachting' en in het noorden als 'historische kern'. In gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. 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.

Het gemeentelijk beleidsplan is vertaald in het vigerende bestemmingsplan met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Derhalve is het noorden van de projectlocatie bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het zuiden met 'Waarde – Archeologie 4'. Navolgende figuur geeft een beeld van de dubbelbestemmingen binnen de projectlocatie.



Figuur 21: Dubbelbestemmingen ter plaatse van projectlocatie

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter beneden maaiveld. Derhalve wordt met de bouw van de beoogde woning rekening gehouden met de archeologische verwachtingswaarde en een eventueel bijbehorend archeologisch onderzoek. Indien de beoogde woning, met een oppervlakte van minder dan 500 m², geheel wordt opgericht binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', hoeft in het kader van de omgevingsvergunning geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van de situering van de beoogde woning, waarbij geen archeologisch onderzoek wordt vereist.



Figuur 22: Mogelijke situering woning binnen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Indien de woning wordt gesitueerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', wordt een archeologisch onderzoek vereist indien het te bebouwen oppervlak groter is dan 250 m² en dieper gaat dan 0,3 meter beneden maaiveld.

4.4 Cultuurhistorie

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. De projectlocatie is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovers, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling,

normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

4.5 Bedrijfshinder

4.5.1 Agrarische bedrijven

4.5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

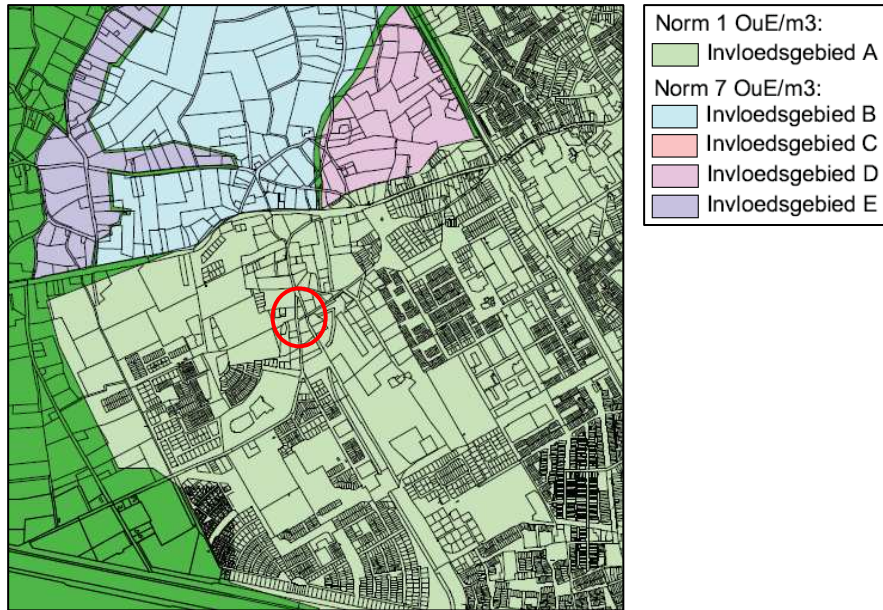
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (paarden en rundvee) geeft de Wgv vaste afstanden welke aangehouden dienen te worden tussen een dergelijk veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. De gemeente hanteert de volgende afwijkende normen:

- de norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de woonkern Best (invloedsgebied A);
- de norm van 7 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de plangebieden Aarle, Hokkelstraat, Dijkstraten en Overgang (invloedsgebieden B, C, D en E);
- In de woonkern Best geldt voor veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en waar maximaal 56 dieren worden gehouden een vaste afstand van 50 meter.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening waarbij de projectlocatie is weergegeven.



Figuur 23: Kaart behorende bij gemeentelijke geurverordening

De projectlocatie aan Prinsenpad ong. is gelegen binnen invloedsgebied A. Derhalve is ter plaatse een norm van 1 oue/m³ van toepassing.

4.5.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen.

Binnen een straal van 1.000 meter van de beoogde woning aan Prinsenpad ong. is een aantal veehouderijen gelegen. Op deze veehouderijen zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5684 LX, Sint Antoniusweg 5, BEST

Beschikingsdatum: 21-12-1999
 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	1	9	0	1	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7		bedrijf	2,50	3	8	3	0	69	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	8,80	10	88	0	6	0	2
Totalen						14	105	3	7	69	2

Sluit venster

5684 LZ, Sint Franciscusweg 11, BEST

Beschikingsdatum: 01-01-1991
 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	40	352	0	48	0	5
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.6		bedrijf	0,1780	100	18	2	0	34	8
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	2	9	0	3	0	0
Totalen						142	379	2	51	34	13

Sluit venster

5684 NT, Kapelweg 11, BEST

Beschikingsdatum: 01-01-1992
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	59	519	0	71	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	36	140	0	9	0	1
Totalen						95	659	0	80	0	8

Sluit venster

5684 NR, Aarleseweg 4C, BEST

Beschikingsdatum: 01-01-1991
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg			B1	bedrijf	0,70	60	42	20	3	468
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)			K1.2	bedrijf	4,60	10	46	0	15	0
A6.	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)			A5.2	bedrijf	8,10	45	365	45	7	1602
Totalen						115	453	65	25	2070	8

Sluit venster

5684 NP, Burgstraat 5, BEST

Beschikingsdatum: 06-12-2006
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	22	86	0	6	0	1
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.14		bedrijf	0,3150	15	5	0	0	5,10	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	18	171	0	11	0	3
Totalen						55	262	0	17	5,10	5

Sluit venster

5684 NC, Heuveleindseweg 5, BEST

Beschikingsdatum: 01-01-1995
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg			B1	bedrijf	0,70	15	11	5	1	117
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.6		bedrijf	0,1780	7	1	0	0	2,38	1
I1	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speenleeftijd	I1		bedrijf	2,70	10	27	0	0	0	0
Totalen						32	39	5	1	119,38	1

Sluit venster

Op alle bedrijven binnen een straal van 1.000 meter van de beoogde woning aan Prinsenpad ong. worden (onder meer) dieren van een diercategorie gehouden waarvoor niet bij ministriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen deze veehouderijen en de beoogde woning dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. Alle bedrijven zijn op een minimale afstand van meer dan 800 meter van de projectlocatie gelegen. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van de aan te houden vaste afstanden geen bezwaar.

Op de bedrijven Sint Antoniusweg 5, Sint Franciscusweg 11, Aarleseweg 4c, Burgstraat 5 en Heuveleindseweg 5 worden tevens dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. De veehouderij aan Aarleseweg 4c betreft de meest dominante veehouderij. Derhalve is voor deze veehouderij met behulp van het programma V-Stacks-Vergunningen een berekening van de voorgrondbelasting van de geur afkomstig van deze veehouderij op de beoogde woning aan Prinsenpad ong. te Best berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen de hoekpunten van het beoogde bouwvlak aan Prinsenpad ong.. De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Aarleseweg 4C	153 477	391 092	6,0	6,0	0,50	4,00	2 070

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	154 326	390 585	1,0	0,1
3	W	154 313	390 578	1,0	0,1
4	Z	154 321	390 562	1,0	0,0
5	O	154 334	390 569	1,0	0,0

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de beoogde woning aan Prinsenpad ong. maximaal 0,1 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting heeft derhalve geen beperkende invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Herontwikkeling in het kader van de voorgrondbelasting is dan ook geen bezwaar.

4.5.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks-Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Best en Oirschot ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven:

Berekende ruwheid: 0,24 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 152321 m

Rasterpunt linksonder y: 388562 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	154326	390585	1	0.996
1002	154313	390578	1	1.01
1003	154321	390562	1	0.999
1004	154334	390569	1	0.872

De achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde woning bedraagt maximaal 1,01 oue/m³. In de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van de locatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De beoogde woning aan Prinsenpad ong. is gelegen op een dermate grote afstand van de veehouderijen, met een groot aantal burgerwoningen op de tussengelegen gronden, dat herontwikkeling van de projectlocatie de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmert.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De projectlocatie is gelegen in een rustige woonwijk.

In de omgeving van de projectlocatie is een niet-agrarisch bedrijf en een atletiekvereniging gelegen. Dit niet-agrarisch bedrijf betreft een verreicher verhuurbedrijf aan de Doctor de Steenhuijslaan 1. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in een rustige woonwijk een afstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. De beoogde woning aan Prinsenpad ong. is gelegen op een afstand van circa 140 meter en voldoet hiermee ruim aan de verplichte afstand. Andersom wordt, door deze grote afstand en de aanwezigheid van een groot aantal woningen dichterbij het bedrijf, het bedrijf ook niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door de toevoeging van een woning aan Prinsenpad ong..

De atletiekvereniging is gevestigd aan Constantijnlaan 2 te Best en is daarmee gelegen op een afstand van circa 120 meter. De atletiekvereniging valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor een minimale afstand aangehouden dient te worden van 50 meter tot een gevoelig object, op basis van het aspect geluid. Aan deze minimumafstand wordt ruim voldaan.

Naast de aspecten geur, geluid en stof zoals gesteld in de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' dient bij een dergelijke vereniging ook gekeken te worden naar het aspect licht. In het kader van het

bestemmingsplan 'Schutboom 2011' is in 2011 naar aanleiding van het voornemen om enkele woningen in de nabijheid van de atletiekvereniging, door Heijmans techniek en mobiliteit een lichtonderzoek uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen bleek dat met de toenmalige instellingen van de lichtinstallatie de grenswaarden werden overschreden en niet kon worden voldaan aan de richtlijnen waardoor er sprake was van lichthinder ten aanzien van nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan 'Schutboom'. Met de realisatie van een geluidsscherm langs de tennisbanen en een minimale aanpassing van de instellingen van een aantal schijnwerpers wordt alsnog voldaan aan de richtlijnen.

De beoogde woning aan Prinsenpad ong. is gelegen op een grotere afstand van de atletiekvereniging dan de beschreven woningen binnen het bestemmingsplan 'Schutboom 2011'. Gesteld kan worden dat met de beoogde herontwikkeling voldaan wordt aan de richtlijnen voor lichthinder ten aanzien van de atletiekvereniging.

De herontwikkeling is dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar, maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Tritium Advies is ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage d.d. 7 oktober 2013 met rapportnummer 1307/037/RV-01, versie 3 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De samenvatting en conclusie van dit onderzoek is navolgend weergegeven:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Ringweg en de weg Heivelden- Zuid. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Prinsenpad en Prinses Margrietlaan in het onderhavige akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de wegen Heivelden-Zuid, Prinses Margrietlaan en Prinsenpad geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Ringweg geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel en linkerzijgevel overschrijdt.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet.

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo klein mogelijk te houden, gelden er ook subcriteria waaraan het bouwplan conform het geluidbeleid van de gemeente Best dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wegverkeerslawaaï in een binnenstedelijke situatie zijn deze als volgt:

- a. opname in een stads- of dorpsvernieuwingsplan;
- b. het door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten;
- c. ter plaatse noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- d. het ter plaatse situeren als vervanging van bestaande bebouwing;
- e. het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing.

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de subcriteria onder b en e.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft. Conform het gemeentelijke geluidbeleid kan er in een dergelijke situatie ontheffing worden verleend. Aangezien de geluidbelasting niet meer dan 53 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt zijn de aanvullende criteria uit het geluidbeleid niet van toepassing. Gezien het vorenstaande wordt derhalve onderbouwd verzocht hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen te worden meegenomen. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting (excl. reductie artikel 110g Wgh) hoger is dan 53 dB dient er voor deze woning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van

Door de initiatiefnemer zal gemotiveerd worden verzocht tot het verlenen van een beschikking hogere grenswaarden tot een maximum van 53 dB. Het onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel behoort als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuwe woning.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwacht het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie aan Prinsenpad ongenummerd te Best wordt slechts een woning opgericht. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woning aan Prinsenpad ong. zal rekening worden gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

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

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden

ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning aan Prinsenpad ong. wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

4.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 19 september 2013 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek luiden als volgt:

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek".

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Tabel 6.1 Samenvatting resultaten

Medium	Verontreinigingen Parameter	Toetsing
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
<i>Ondergrond</i>		
MM2	PAK	> achtergrondwaarde
<i>Grondwater</i>		
B1	barium, minerale olie	> streefwaarde

- geen overschrijding

In het grondwater is o.a. een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar minerale olie in het grondwater PAK in de ondergrond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

4.9 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen;
- hoogspanningsleidingen.

4.9.1 Bedrijven

De projectlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbij gelegen risico-object betreft Makro Cash & Carry B.V. aan Brem 4 te Best, een groothandel met een algemeen assortiment. Ter plaatse is tevens sprake van opslag en verkoop van LPG. Het risico-object is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter van de projectlocatie en daarmee niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.9.2 Transport

4.9.2.1 Vervoer over het spoor

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich het spoortracé Eindhoven-`s Hertogenbosch. Dit spoortracé is op een afstand van circa 950 meter van het projectgebied gelegen. Het plan ligt ruim buiten het invloedsgebied van dit spoortracé.

4.9.2.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de rijkswegen A2 en A58. Het plan ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze rijkswegen. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

4.9.2.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Best zijn twee waterwegen gelegen, te weten: het Beatrixkanaal en het Wilhelminakanaal. Het plan ligt ruim buiten de invloedsgebieden van dit beide kanalen. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

4.9.2.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 40 meter van de projectlocatie bevindt zich een buisleiding. De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. De wettelijke afstandsnorm vanaf een buisleiding is vastgesteld op 5 meter. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. De projectlocatie is gelegen buiten de risicocontour van deze buisleiding.

4.9.3 Hoogspanningsleidingen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.10 Verkeer en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling wordt één nieuwe woning opgericht, welke zal worden ontsloten aan Prinsenpad. Met de realisatie van deze nieuwe woning zal de verkeersgeneratie weinig extra verkeer met zich meebrengen. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling van Prinsenpad ong. niet zal leiden tot problemen in het kader van verkeer.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeren wordt getoetst op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen. De norm voor een woning in dit gebied ligt op 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeereis voor de beoogde woning is dus 1,7 parkeerplaatsen. De parkeereis dient op het eigen terrein opgelost te worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de in de Nota Parkeernormen opgenomen berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen per woning. Derhalve zal bij de betreffende woning een dubbele oprit gerealiseerd worden ten behoeve van twee parkeerplaatsen op eigen perceel, exclusief garage.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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