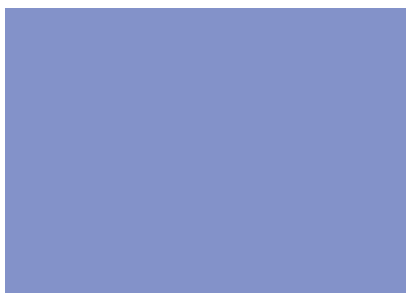
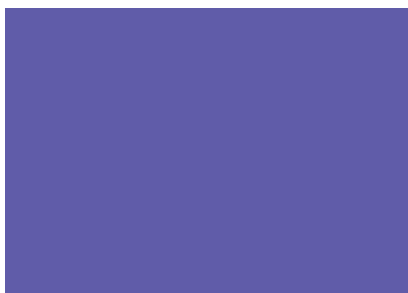


Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Ringweg/Oirschotseweg

Gemeente Best



Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Ringweg/Oirschotseweg

Gemeente Best

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum

22 april 2011

Projectgegevens

ROB02-LHN00001-01E

TEK02-LHN00001-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal en provinciaal	5
3.2	Gemeentelijk	5
3.3	Conclusie	6
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	7
4.1	Bodem	7
4.2	Geluid	7
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6	Kabels en leidingen	16
4.7	Verkeer en parkeren	16
4.8	Water	16
4.9	Flora en fauna	17
4.10	Archeologie	19
5	Haalbaarheid	21
5.1	Financieel	21
5.2	Maatschappelijk	21
6	Bronnen	23
6.1	Boeken en rapporten	23
6.2	Websites	23

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Oirschotseweg 79 te Best, Lankelma Ingenieursbureau, 20 januari 2006
- Aanvullend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 3 maart 2011
- Rapport akoestisch onderzoek Hoek Ringweg-Oirschotseweg, Croonen Adviseurs, 1 februari 2011 (kenmerk: RA001-LHN00001-01C)
- Onderzoek luchtkwaliteit woningbouw Oirschotseweg-Ringweg, Croonen Adviseurs, 21 november 2010 (kenmerk: RL001-LHN00001-01A)
- Notitie geluidscontouren bedrijven Oirschotseweg 88 en 90, K&M Akoestisch Adviseurs, 20 mei 2010
- Waterhuishoudkundig onderzoek bestemmingsplan Schutboom, Ingenieursbureau Van Kleef, september 2005
- Waterparagraaf bestemmingsplan Schutboom, Ingenieursbureau Van Kleef, oktober 2005
- Flora- en fauna quickscan, Faunaconsult, december 2010
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Becker & Van de Graaf, 21 augustus 2006
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek, waarderende fase, Becker & Van de Graaf, 16 mei 2007
- Advies Archeologische Monumentenzorg (concept-selectiebesluit), SRE Milieudienst, 1 maart 2011



Globale ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Best is door Van Laarhoven Bouw het verzoek ingediend voor de realisatie van 18 starterswoningen op het perceel gelegen op de hoek van de Ringweg/Oirschotseweg in Best. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Schutboom'. De gemeente is echter bereid mee te werken aan het verzoek, omdat er behoefte is aan sociale woningen in de gemeente.

Het perceel ligt aan de noordzijde van de nieuwbouwlocatie Schutboom, waarvoor momenteel een bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor het bouwplan op de hoek Ringweg/Oirschotseweg wordt de kortere planologische procedure van een omgevingsvergunning te doorlopen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft ligt in de hoek van de kruising Ringweg/Oirschotseweg. De Oirschotseweg leidt in oostelijke richting naar het centrum van Best. De Ringweg is een hoofdonthoudingsweg van Best. Het besluitgebied ligt dus op het punt waar de twee hoofdwegen elkaar kruisen en vormt een entreelocatie voor het centrum. Momenteel heeft het besluitgebied een vrij 'lege' uitstraling: er staat alleen een vrijstaande woning met erachter een bedrijfsloods. Ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich de nieuwbouwlocatie Schutboom. In het noordelijk deel van deze nieuwbouwlocatie zijn reeds woningen gerealiseerd. Deze woningen grenzen met hun achterzijde aan de zuidelijke grens van het besluitgebied. De begrenzing van het besluitgebied wordt grotendeels gevormd door de kadastrale perceelsgrenzen. Zodoende wordt het gebied begrensd door de Oirschotseweg in het noorden, de perceelsgrens met de woning aan de Oirschotseweg 77 in het oosten, de achterzijde van de woningen in Schutboom in het zuiden en de geluidwal langs de Ringweg in het westen.



Aanzicht vanaf Oirschotseweg
(Bron: Google Streetview, 2010)



Aanzicht vanaf Ringweg

1.3 Vigerend bestemmingsplan

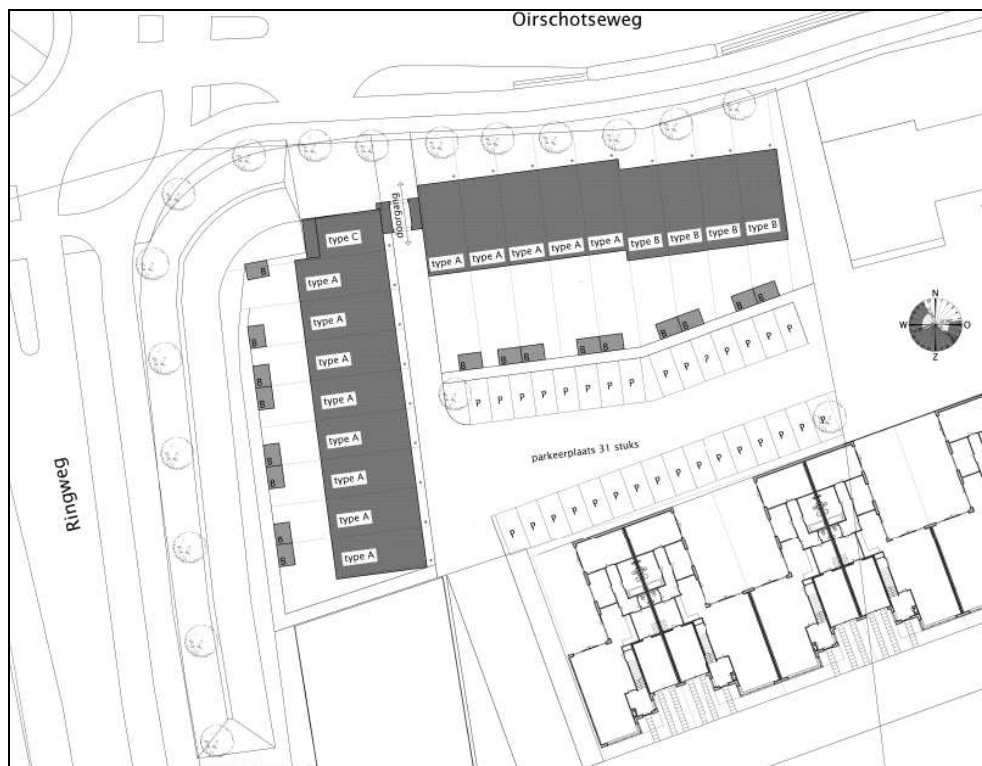
Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan 'Schutboom'. Bestemmingsplan Schutboom is vastgesteld op 13 september 1999. De ontwikkeling van de woningen in het besluitgebied is niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan, omdat de huidige bestemming 'bedrijfsdoeleinden / dienstverlening' (uit te werken door burgemeester en wethouders) hier niet in voorziet.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing (behorend bij omgevingsvergunning) is vervat in voorliggend document en gaat vergezeld met een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de procedure beschreven.



Situatietekening (Bron: Best Architecten, 2010)

2 Planbeschrijving

Voor het besluitgebied is door Best Architecten een bouwplan voor 18 grondgebonden woningen ontwikkeld. De woningen worden gesitueerd in twee rijen van 9 woningen, waarbij één rij evenwijdig ligt aan de Oirschotseweg en de andere rij evenwijdig aan de Ringweg. Dit resulteert in een 'haakvormige' bouwmassa. Beide rijen woningen zijn met elkaar gekoppeld door middel van een 'poortgebouw'. Dit is een onderdoorgang die een toegang vormt voor langzaam verkeer. Via deze toegang kan zowel het binnengebied van de woningen worden bereikt als de ten zuiden gelegen wijk Schutboom. In het binnengebied worden de parkeerplaatsen gerealiseerd, te bereiken via de Vendelier.

De woningen langs de Oirschotseweg zijn met hun voorgevel georiënteerd op de weg. De rooilijn maakt tussen de vierde en vijfde woning in de rij een lichte sprong van circa 1 meter. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de naastgelegen woning aan de Oirschotseweg 77. In het gevelbeeld is geanticipeerd op de sprong in de rooilijn: de vier woningen aan de oostzijde hebben een kap die vanaf de eerste bouwlaag begint. Bij de andere vijf woningen in de rij begint de kap vanaf de tweede bouwlaag. De nokhoogte is voor alle woningen gelijk en ligt op 9,5 meter.

De verbinding met de tweede rij woningen wordt gevormd door het 'poortgebouw'. In dit gebouw is boven de onderdoorgang een ruimte aanwezig die hoort bij de hoekwoning in de rij langs de geluidwal. De nok van het 'poortgebouw' is 7 meter, ofwel 2,5 meter lager dan de overige woningen. De breedte van de onderdoorgang is maximaal 2,10 meter, in verband met de benodigde akoestische afschermende werking. Door deze breedte is de onderdoorgang niet geschikt voor autoverkeer.



Gevelbeeld Oirschotseweg (Bron: Best Architecten, 2010)

De rij woningen langs de Ringweg is in verband met de ligging aan de geluidwal met de achterzijde naar de geluidwal georiënteerd. De voorgevel van de woningen ligt zodoende aan het binnengebied. Bij deze rij woningen begint de kap van alle woningen vanaf de tweede bouwlaag. De rij woningen sluit qua situering aan de zuidzijde aan op de woningen aan de Vendelier in Schutboom.



Rij woningen langs Ringweg: gevelbeeld binnengebied (Bron: Best Architecten, 2010)

Op één woning na beschikken alle woningen over een achtertuin met berging. De enige woning die geen achtertuin heeft is de hoekwoning, op de hoek Ringweg/Oirschotseweg. Deze woning grenst direct aan de hoek van de geluidwal, zodat hier minder buitenruimte beschikbaar is. Deze woning heeft daarom op de eerste verdieping een balkon.

In het binnengebied komen in totaal 31 parkeerplaatsen. Deze voorzien in de volledige parkeerbehoefte van de woningen, zodat er niet geparkeerd hoeft te worden in Schutboom of langs de Oirschotseweg. In paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing is een berekening van de parkeerbehoefte opgenomen.

Aan de zuidzijde van het besluitgebied vindt de ontsluiting voor autoverkeer plaats. Auto's kunnen zodoende via de Vendelier en de Schutboomweg de Oirschotseweg bereiken, die onderdeel is van de hoofdinfrastructuur van Best.

Conclusie

De huidige vrij 'lege' uitstraling van het besluitgebied wordt door de realisatie van de woningen omgevormd tot een meer verdichte situatie. Deze verdichting vormt een passende ontwikkeling, gezien de ligging aan de kruising van de hoofdwegen Oirschotseweg en Ringweg. De ligging van het besluitgebied aan deze hoofdwegen komt hierdoor beter tot zijn recht. Daarnaast is het bouwplan qua situering en hoogte van de woningen afgestemd op de aangrenzende bebouwing langs de Oirschotseweg en de nieuwbouwlocatie Schutboom.

Het bouwplan voor het besluitgebied draagt zodoende bij aan een versterking van de stedenbouwkundige structuur.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling in het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het besluitgebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2010) ligt het besluitgebied in 'stedelijk concentratiegebied' van de regio Eindhoven. In de Verordening Ruimte 1e fase van de provincie (2010) is het besluitgebied eveneens tot de stedelijke regio Eindhoven gerekend. Deze regio is een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Het besluitgebied ligt daarbij in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Best. Bij voorgenomen nieuwbouw van woningen dienen wel de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg te worden nagekomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Best en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten. De regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid, zoals hierna besproken.

3.2 Gemeentelijk

Op gemeentelijk niveau dient de Toekomstvisie 2020 (2005) als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Centraal uitgangspunt in de Toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden.

Op de veranderde woningvraag als gevolg van gezinsverdunning en vergrijzing moet worden ingespeeld door strategische nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad. De opgave in Best is tweeledig:

- voorzien in voldoende huisvesting voor startende huishoudens;
- bouwen voor de lokale behoefte van senioren.

De gemeente werkt op dit moment aan een gemeentedekkende Structuurvisie. De Structuurvisie wordt in mei 2011 vastgesteld. In de ontwerp-Structuurvisie worden de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Best gebundeld en weergegeven op een kaart. Het besluitgebied is hierin opgenomen als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

In het gemeentelijk woonbeleid (2008) wordt aangegeven dat Best voornamelijk bouwt voor de eigen woningbehoefte. Op basis van de provinciale prognoses van november 2008, de bijgestelde BOR-afspraken (BSGE-convenant) en het regionaal woningbouwprogramma is vastgelegd hoeveel woningen er worden gebouwd. Tevens is de verhouding sociaal-vrije sector vastgelegd. Het percentage sociaal loopt terug van 30% in 2015 naar 25% in 2020.

In het raadsvoorstel 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' (februari 2010) zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030.

	2009 / 2010	2020	2030	Totale toename 2010-2030
Aantal woningen	11.617	14.253	15.840	
Toename woningen		2.636	1.587	4.223
Woningbezetting	2,5	2,3	2,15	
Aantal inwoners	29.017	32.782	34.056	
Toename inwoners		3.765	1.274	5.039

De eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4000 woningen extra in 2021 is nu uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. Best speelt in op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Maar dit is niet genoeg. Om te voldoen aan de vraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied betreft de realisatie van 18 woningen, bedoeld voor starters. Dit draagt bij aan het vervullen van de woningbehoefte in de gemeente, zowel in aantal als in doelgroep (aandeel sociale woningen).

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het geldende beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Ingenieursbureau is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 20 januari 2006, is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem in het besluitgebied niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Ook zijn er geen risico's voor mensen.

In een recent uitgevoerd aanvullend bodemonderzoek zijn eveneens geen waarden aangetroffen die aanleiding geven tot een nader onderzoek of het treffen van andere maatregelen. De rapportage van dit onderzoek (Lankelma Ingenieursbureau, 3 maart 2011) is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Er bestaan uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. Woningen zijn geluidsgevoelige functies én het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied van omliggende wegen. Er is daarom door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 1 februari 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie weergegeven.

De te projecteren woningen voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

De gemeente Best hanteert het beleid dat woningen een goed woon- en leefklimaat hebben indien er sprake is van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Om een geluidluwe gevel aan het binnengebied te realiseren is, bij de voetgangersdoorgang van het binnengebied naar de Oirschotseweg, tussen de woonblokken een poortgebouw met onderdoorgang gerealiseerd.

De hoogte van het poortgebouw is 7,00 meter. De breedte van de doorgang is 2,10 meter. Het poortgebouw dient dus als afschermend object en moet daarmee gezien worden als een geluidbeperkende maatregel. Daarnaast dienen alle woningen te voldoen aan de binnenwaarde, conform het Bouwbesluit.

Uit de berekeningen blijkt dat alle woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben. Daarom is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en conform het hogere waarde beleid van de gemeente Best.

Conclusie

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient voor de betreffende woningen een hogere grenswaarde van de geluidsbelasting te zijn afgegeven door het college van burgemeester en wethouders.

Opgemerkt wordt dat in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een toekomstige reconstructie van de rotonde, met een uitbreiding van rijstroken tot gevolg. Mogelijk wordt als gevolg daarvan de huidige geluidwal verplaatst.

4.3 Luchtkwaliteit

Door de gemeente Best is een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Dit beleid richt zich derhalve op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2).

4.3.1 Spoor 1: Het plan als bron

Woningbouw

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

Door Croonen Adviseurs is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied een significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft. De rapportage, d.d. 21 november 2010, is als bijlage opgenomen.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een afstand van circa 30 meter van de as van de Oirschotseweg en op een afstand van circa 18 meter van de as van de Ringweg. In de berekeningen is echter uitgegaan van een afstand van 10 meter uit de as van beide wegen. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 10 meter uit de rand van de weg, die volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 als maximale afstand mag worden aangehouden. Omdat de luchtkwaliteit op grotere afstand van een weg per definitie beter is dan dicht bij de weg, zullen de waarden in het besluitgebied gunstiger zijn dan de berekende waarden.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste waarden optreden in het jaar 2010. In dit jaar bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO₂ op 10 meter uit de as van de Rijksweg 36,5 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt in dat jaar 25,8 µg/m³. De grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ wordt hiermee niet overschreden.

Het aantal overschrijdingsdagen van de 'piekwaarde' voor PM₁₀ bedraagt 20. Hiermee wordt de grenswaarde van 35 dagen niet overschreden. In de jaren 2015 en 2020 liggen alle berekende waarden (aanmerkelijk) lager. Geconcludeerd kan worden dat in alle berekende jaren wordt voldaan aan alle grenswaarden, zelfs als wordt uitgegaan van een 'worst-case-benadering' waarin de intensiteiten voor het jaar 2021 in alle jaren zijn meegerekend en waarin is gerekend op een afstand van 10 meter van de as van de weg (in plaats van 18 meter tot de as van de Ringweg respectievelijk 30 meter tot de as van de Oirschotseweg).

Geconcludeerd kan worden dat er in onderhavig geval geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Er wordt hierdoor voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

4.3.2 Spoor 2: Het plan als ontvanger

Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van het project, zonder de bijdrage van dat project. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer (AMvB) in werking getreden. Daarin is onder meer aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is indien gevoelige bestemmingen gebouwd worden binnen 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen genoemde onderzoekszones. Gevoelige bestemmingen zijn in elk geval de wettelijk als zodanig aangemerkte functies: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en sportvelden worden in het Besluit niet als gevoelige bestemmingen aangemerkt.

De gemeente Best heeft, naar aanleiding van een brief van de GGD de volgende aanvullingen op de AMvB doorgevoerd in het gemeentelijke beleid:

- Geen gevoelige bestemmingen (zoals aangegeven in de AMvB) binnen 100 meter van de snelweg.
- Bij wijzigen van of bij nieuwe bestemmingsplannen wordt ook ten behoeve van woonbestemmingen en sportvelden binnen 300 meter van de snelweg en binnen 50 meter van provinciale wegen en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3 % onder de grenswaarde) getoetst op luchtkwaliteit.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3% van de grenswaarde) per etmaal. Voor het begrip 'korte afstand' hanteert de gemeente conform het Besluit gevoelige bestemmingen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg of een drukke weg.

De nieuwe woningen in het besluitgebied worden als 'luchtgevoelige bestemmingen' gezien. In de nabijheid van het plan is de Oirschotseweg en Ringweg gelegen. Beide wegen zijn belangrijke ontsluitingswegen met een hoge verkeersintensiteit. Beide wegen worden als 'drukke weg' beschouwd. De Ringweg is op circa 18 meter en de Oirschotseweg op circa 30 meter van het woningbouwplan gelegen.

Uit de berekeningen zoals uitgevoerd in de meest actuele regionale luchtrapportage blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied in 2010, 2015 en 2020 voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden. Er is geen sprake van een 'verdachte locatie' en het plan kan doorgang vinden.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ondervindt zowel ten aanzien van spoor 1 (het plan als bron) als spoor 2 (het plan als ontvanger) uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan geen belemmeringen.

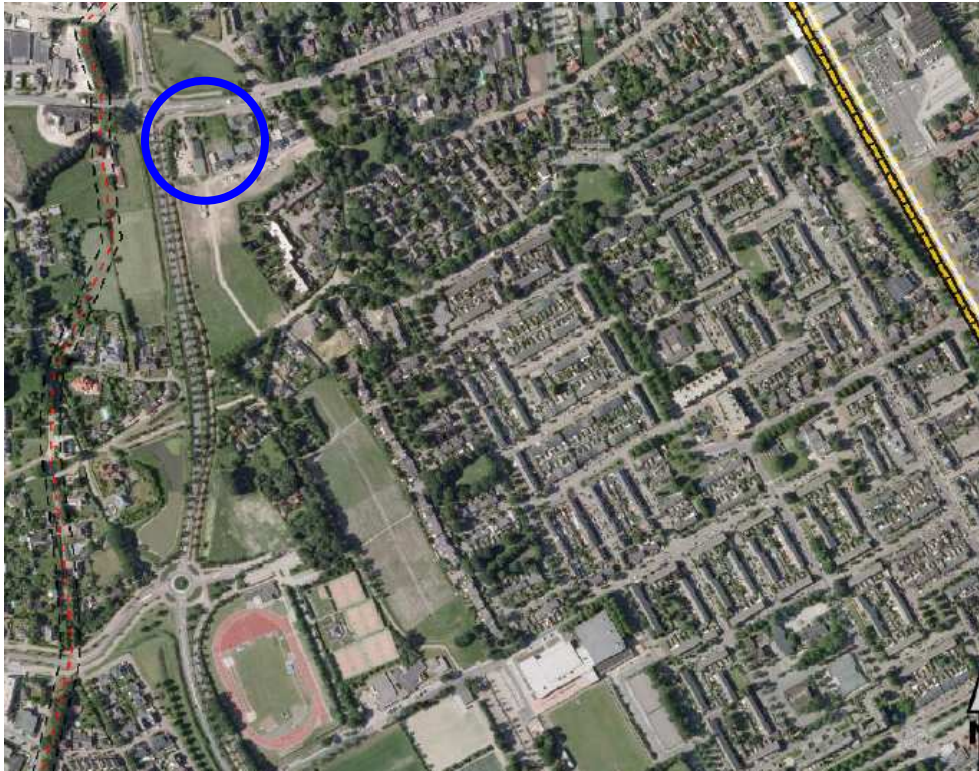
4.4 Externe veiligheid

In het kader van bestemmingsplan Schutboom is een paragraaf externe veiligheid opgesteld, die ook voor voorliggend besluitgebied van toepassing is. Deze is daarom hierna integraal overgenomen.

4.4.1 Inleiding

Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform paragraaf 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen én buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer. Gezien het feit dat er geen risicobronnen aanwezig zijn en dat de aanwezige risicobronnen in de omgeving op ruime afstand van het plangebied liggen, ziet de Veiligheidsregio af van haar formele adviesbevoegdheid voor dit bestemmingsplan.

Op de risicokaart is wel te zien dat er transportstromen in de nabijheid van het plangebied liggen. Zie navolgende afbeelding.



Luchtfoto met aanduiding brandstofleiding (rood), spoorlijn (geel) en besluitgebied (blauw)

Brandstofleiding

Links van het plangebied ligt een brandstofleiding van Defensie (rood/zwart). Door de betreffende leiding worden alleen K2 en K3 brandstoffen getransporteerd. Hierdoor is voor deze leiding geen PR contour aanwezig. Wel is er een belemmeringszone van 5 meter van toepassing. Deze zone is gemeten vanuit het hart en aan weerszijden van de leiding.

Het groepsrisico is bij K2 en K3-leidingen heel beperkt, zo zal bij een dichtheid tot 300 personen per hectare geen overschrijding van de oriëntatiewaarde worden gehaald. Hiervan wordt vanuit gegaan dat de ontwikkeling direct langs de leiding plaatsvindt. Gezien de afstand van deze leiding tot aan het plangebied speelt het groepsrisico geen rol bij de ontwikkeling van Schutsboom. Het groepsrisico is derhalve niet relevant.

Spoor

Rechts van het plangebied ligt de spoorlijn Boxtel-Eindhoven (gele lijn). Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats

De ontwikkeling Schutsboom wordt mogelijk gemaakt op een afstand van circa 700 meter van de spoorlijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden met het feit dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet rekenkundig toeneemt.

Over het spoortraject worden verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd. De onderstaande tabel 7.1 toont de verschillende stofcategorieën met invloedsgebied.

Tabel 7.1: Stofcategorieën met invloedsgebieden spoor

Stofcategorie	Invloedsgebied ⁴
Zeer brandbare vloeistof (C3)	30 meter
Giftige vloeistof (D3)	250 meter
Brandbaar gas (A)	300 meter
Giftig gas (B2)	1500 meter
Zeer giftige vloeistof (D4)	3000 meter

4.4.2 Maatgevende scenario's

De gehele gemeente Best ligt binnen het grootste invloedsgebied van 3000 meter. Dit betekent dat binnen het invloedsgebied een grote diversiteit aan functies is gelegen zoals; woningen, scholen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, recreatie e.d.

Voor de ontwikkeling Schutsboom geldt dat deze enkele binnen het invloedsgebied ligt van giftig gas en giftig vloeistof. Op basis van deze stoffen worden de mogelijke effecten beschreven waarmee de verantwoording plaatsvindt. In het plangebied kunnen als gevolg van een calamiteit de volgende effecten optreden:

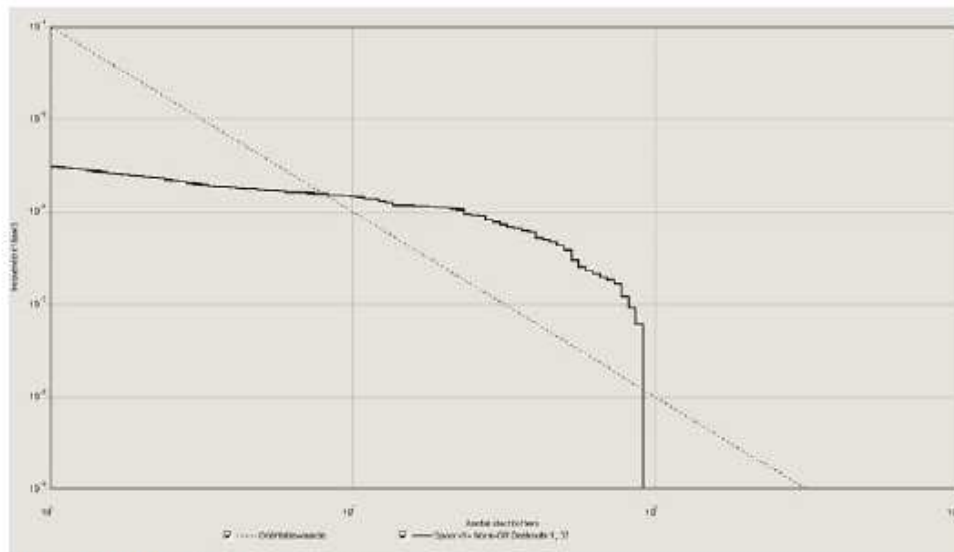
- effecten ten gevolge van een giftig gas en giftige vloeistof.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen/wagon lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxische gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

4.4.3 Omvang groepsrisico

In navolgende figuur is de omvang van het groepsrisico en de ligging ten opzichte van de oriëntatiewaarde weergegeven voor het spoor (figuur 8.1). Op de x-as is het aantal potentiële dodelijke slachtoffers weergegeven; op de y-as is de bijbehorende kans op gelijktijdig direct overlijden als gevolg van de calamiteit weergegeven.



Figuur 8.1: Het berekende groepsrisico

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie boven de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkeling Schutsboom niet toe.

4.4.4 Bestrijdbaarheid

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. De bluswatervoorziening rondom de spoorlijn is voldoende en wordt verder hier niet beschouwd.

De inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren

Conform het gemeentelijk beleid “Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid” wordt het deelgebied voorzien van een primaire bluswatervoorziening en wordt de bereikbaarheid overeenkomstig uitgevoerd.

4.4.5 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario's en de faciliteiten binnen het plangebied. Daarnaast speelt de kwetsbaarheid van de personen een rol voor een eventuele ontvluchting.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Inrichting van het plangebied om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren

Voor het plangebied Schutboom zijn vluchtmogelijkheden niet direct relevant vanuit externe veiligheid omdat het enkel binnen het invloedsgebied van toxische gassen ligt. Bij een dergelijk ongeval heeft schuilen de voorkeur.

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de gebouwen. Bij nieuwe woningen, zoals in onderhavig plangebied zullen worden gebouwd, is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goed bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die zijn voorzien van een luchtbehandelinginstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met een druk op de knop uit te schakelen.

4.4.6 Conclusie

Op basis van vorenstaande overwegingen wordt het restrisico binnen het plangebied acceptabel geacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de directe nabijheid van het besluitgebied zijn twee bedrijven aanwezig, namelijk aannemers-/transportbedrijf Van de Corput bv aan de Oirschotseweg 88 en sandalen-industrie Van der Velden bv aan de Oirschotseweg 90. Beide bedrijven vallen thans onder de werkingssfeer van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Staatsblad 2007, 415).

Voor beide bedrijven is reeds in 2006 in opdracht van de Gemeente Best een geluids-onderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Zessprong'. Dit onderzoek is uitgevoerd door K&M Akoestisch Adviseurs. Ten behoeve van bestemmingsplan 'Klompfabriek' is dit onderzoek in mei 2010 geactualiseerd.

In het onderzoek is inzicht verschaft in de geluidscontouren (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, piekniveau en verkeersaantrekkende werking) in het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de op grond van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' geldende richtvoorwaarden ter voorkoming van hinder wordt voldaan. De ontwikkeling van het besluitgebied vormt dan ook met betrekking tot geluidsaspecten geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van beide bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het besluitgebied vindt plaats aan de zuidzijde, via de Vendelier in Schutboom. Deze straat beschikt over voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Voor langzaam verkeer is er daarnaast de mogelijkheid van de onderdoorgang in het bouwplan gebruik te maken en daardoor direct op de Oirschotseweg uit te komen. Ook bewoners van Schutboom kunnen van deze verbinding gebruik maken.

Het parkeren wordt volledig opgevangen in het binnengebied. Er is rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per (starters)woning. Voor 18 woningen geldt een behoefte van $(18 \times 1,7)$ 30,6 plaatsen. In het bouwplan zijn daarom 31 parkeerplaatsen opgenomen.

Conclusie

Met de aspecten verkeer en parkeren is voldoende rekening gehouden in het bouwplan, zodat dit niet tot problemen leidt.

4.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader van de totale nieuwbouwlocatie Schutboom is door Ingenieursbureau van Kleef een waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf is nog uitgegaan van een verouderd stedenbouwkundig plan. Dit heeft echter geen gevolgen voor het voorgestelde waterhuishoudkundige systeem.

De waterparagraaf, d.d. oktober 2005, is in zijn volledigheid als bijlage opgenomen.

Het waterschap de Dommel heeft de waterparagraaf in 2005 reeds positief beoordeeld. Ten grondslag aan de waterparagraaf ligt een waterhuishoudkundig plan dat eveneens door Ingenieursbureau van Kleef B.V. voor de totale nieuwbouwlocatie Schutboom is opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan is eveneens als bijlage opgenomen.

Binnen het besluitgebied is momenteel een bedrijf met loods aanwezig, met een totaal aan verhard oppervlakte van circa 2.000 m².

Het huidige bouwplan voor het besluitgebied bevat in totaal de volgende hoeveelheid verhard oppervlak:

- 18 woningen met totale oppervlakte van 840 m²;
- 17 bergingen bij de woningen met totale oppervlakte van 77 m²;
- verharde tuinoppervlakte circa 256 m²;
- openbare bestrating in het gebied is 1.000 m².

Het verwachte verhard oppervlakte van dit plan wordt hiermee bepaald op 2.173 m².

De toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling bedraagt hiermee 173 m². Deze toename is dermate gering dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten. Het waterschap heeft de concept-paragraaf reeds beoordeeld en heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de eisen van het waterschap.

Conclusie

Met het aspect water is in het bouwplan en de reeds in 2005 opgestelde waterparagraaf voor geheel Schutboom voldoende rekening gehouden. Er is geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Faunaconsult is daarom een quickscan flora en fauna in het besluitgebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. december 2010, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Resultaten veldinventarisatie

Zoogdieren

In het besluitgebied staan geen bomen die deel uitmaken van een lijnvormige verbinding. Het voorkomen van vaste vliegroutes van vleermuizen is daardoor niet te verwachten.

Ook het voorkomen van andere vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kon tijdens de quickscan zo goed als zeker worden uitgesloten: de aanwezige bomen bevatten geen holten.

De te slopen schuur is volledig enkelwandig (zowel het dak als de muren). Het te slopen woonhuis is voorzien van een spits dak met betonpannen. Doordat deze zeer goed op elkaar aansluiten, kunnen vleermuizen niet onder de pannen kruipen.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Ook zijn er geen dassenburchten in de nabijheid van de kavels aangetroffen.

Vogels

Vogelnesten zijn afwezig in de te slopen gebouwen. Wel is er een koolmezenestkast die aan de te slopen schuur hangt. Hierin is al jaren geen broedgeval meer geweest (alleen vervallen oud nestmateriaal). Vogelsoorten waarvan Dienst regelingen (200b) een omgevingsscan wenst, broeden niet in het besluitgebied. Soorten waarvan het nest jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien (Dienst Regelingen, 2009a, 2009b en 2009c), zijn eveneens afwezig. Mogelijk bevatten enkele struikjes in het broedseizoen nesten van algemene soorten als merel en heggenmus.

Planten

In het besluitgebied werden, op een enkele jeneverbes na, tijdens het veldbezoek alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. De jeneverbes staat in de achtertuin en is hier duidelijk aangeplant. Jeneverbes is beschermd volgens de Flora- en faunawet (categorie overige soorten), maar de Flora- en faunawet is op dergelijke tuinplanten niet van toepassing. Alhoewel het veldbezoek op een ongunstig moment heeft plaatsgevonden, is het aannemelijk dat er geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn; de biotoop is daarvoor niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Reptielen werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt. In het besluitgebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen. Vanwege de afwezigheid van wateren, is het voorkomen van voortplantingswateren van amfibieën en beschermde vissen niet te verwachten.

Effecten van de voorgenomen ingreep

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op flora en fauna. De EHS en beschermde natuurgebieden liggen op meer dan 1 kilometer afstand van het besluitgebied. Het is daardoor uitgesloten dat de voorgenomen maatregelen negatieve effecten op deze gebieden zullen hebben.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied leidt niet tot schadelijke effecten op natuurwaarden. Er zijn daarom vanuit flora en fauna geen belemmeringen aan de orde.

4.10 Archeologie

Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase

In het kader van de nieuwbouwlocatie Schutboom is door Becker & Van de Graaf een archeologisch inventariserend veldonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 21 augustus 2006, is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er voor een deel van het besluitgebied mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, waaronder de resten van een boerderij uit de 17^e of 18^e eeuw. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

Inventariserend veldonderzoek, waarderende fase

In vervolg op het eerdere veldonderzoek zijn de daarin geconstateerde deelgebieden met mogelijk archeologische waarden door Becker & Van de Graaf nader onderzocht. Ook deze rapportage, d.d. 16 mei 2007, is als bijlage opgenomen.

Er zijn bij het vervolgonderzoek geen archeologische sporen aangetroffen die nader onderzoek eisen of beschermd moeten worden.

Selectiebesluit

De SRE Milieudienst heeft de uitgevoerde onderzoeken getoetst en heeft dit gerapporteerd in een concept-selectiebesluit, d.d. 1 maart 2011. Dit rapport is als bijlage opgenomen. De SRE Milieudienst kan instemmen met de conclusie uit het archeologisch onderzoek dat het besluitgebied vrijgegeven kan worden voor verdere ontwikkeling. De gemeente Best neemt dit advies over en zet het concept-selectiebesluit om in een definitief selectiebesluit.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied zullen geen archeologische waarden verloren gaan. Er zijn vanuit archeologie daarom geen belemmeringen aan de orde.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

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

De bouw van één of meer woningen wordt gerekend als bouwplan, zodat in voorliggend geval een exploitatieplan nodig is. Aangezien het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Het college van burgemeester en wethouders (dat bij een omgevingsvergunning door de gemeenteraad is gedelegeerd het besluit te nemen) zal in haar besluit specifiek benoemen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Best is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van de 18 woningen in het besluitgebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop reeds kenbaar gemaakt akkoord te gaan met het plan. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de eisen van het waterschap.

Daarna doorloopt het plan de procedure van afd 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Onderdeel hiervan is de terinzagelegging, waarbij door eenieder zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren kunnen worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet en in het weekblad 'Groeiend Best' gepubliceerd. Ook wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd, waarbij eventueel beroep kan worden ingediend. Bij het uitblijven van beroep is de omgevingsvergunning na de beroepstermijn onherroepelijk.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Best Architecten (2010). *Bouwplan 18 grondgebonden woningen Ringweg/Oirschotseweg Schutboom Noord 16-12-2010*
- Gemeente Best (2005). *Toekomstvisie 2020*
- Gemeente Best (2010). *Concept Structuurvisie*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte - fase 1*

6.2 Websites

- Google Maps (2010). www.maps.google.com