

Uitwerkingsplan Aarlesche Erven Fase IV ontwerp

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan/ uitwerkingsregels.....	4
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Beeldregieplan Aarlesche Erven	7
2.2	Wonen in de Gaarden	7
2.3	Voorlopige planopzet.....	8
2.4	Verkeersstructuur	8
2.5	Groenstructuur	10
2.6	Waterstructuur	10
2.7	Beeldkwaliteitsplan, basis voor welstandstoets.....	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Haalbaarheidsaspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.2	Archeologie	26
4.3	Cultuurhistorie	27
4.4	Bodem.....	29
4.5	Geluid	31
4.6	Luchtkwaliteit.....	36
4.7	Natuur	38
4.8	Externe veiligheid	39
4.9	Geur	42
4.10	Explosieven	47
4.11	Water	47
4.12	Bedrijven en milieuzonering	51
4.13	Spuitzones.....	54
4.14	Verkeer en parkeren.....	54
4.15	Kabels, leidingen en antennes	55
4.16	Duurzaamheid	56
5	Toelichting op de regels	59
5.1	Algemeen	59
5.2	Verbeelding	60
5.3	Regels	60
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

BIJLAGEN

1. Beeldregieplan Aarlesche Erven
2. Ladderonderbouwing Companen
3. Verkennend bodemonderzoek Lankelma
4. Akoestisch onderzoek Aarlesche Erven
5. Akoestisch onderzoek Alruco
6. Aerijsberekeningen en notitie van invoergegevens
7. Quicksan flora en fauna ID Verde
8. Waterhuishoudkundige toets Arcadis
9. Verkeersonderbouwing Goudappel Coffeng

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Best is voornemens om in buurtschap Aarle een woonwijk realiseren. Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' op 17 juni 2019 vastgesteld. Dit betreft een globaal eindplan, met deels een uitwerkingsplicht.

De nieuwe wijk, Aarlesche Erven genoemd, is gesitueerd op voornamelijk agrarische gronden in het noordwesten van Best. Het totale plangebied is circa 53 hectare groot en biedt ruimte aan 880 woningen, een brede school en veel openbaar groen. Het totaal aantal woningen is verdeeld in 570 woningen met een directe bouwtitel en 310 woningen met een uitwerkingsplicht. De ontwikkellocatie wordt de schakel tussen de bestaande bebouwing en Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'.

Dit uitwerkingsplan is opgesteld om in het zuidelijke gedeelte van Aarlesche Erven maximaal 150 woningen mogelijk te maken: fase IV van Aarlesche Erven. Deze woningen zijn onderdeel van de 310 woningen waarvoor in het bestemmingsplan Aarlesche Erven een uitwerkingsplicht geldt. De andere 160 woningen zullen in de andere uitwerkingsgebieden aan de noord- en oostkant van Aarlesche Erven landen.

In het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' is de locatie waarop dit uitwerkingsplan van toepassing is bestemd voor 'Woongebied-uit te werken'. Op een gedeelte van het plangebied is ook de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straatpad' van toepassing. Binnen het plangebied kunnen alleen woningen opgericht worden als dit via een uitwerkingsplan is mogelijk gemaakt. Met die reden is dit uitwerkingsplan opgesteld.

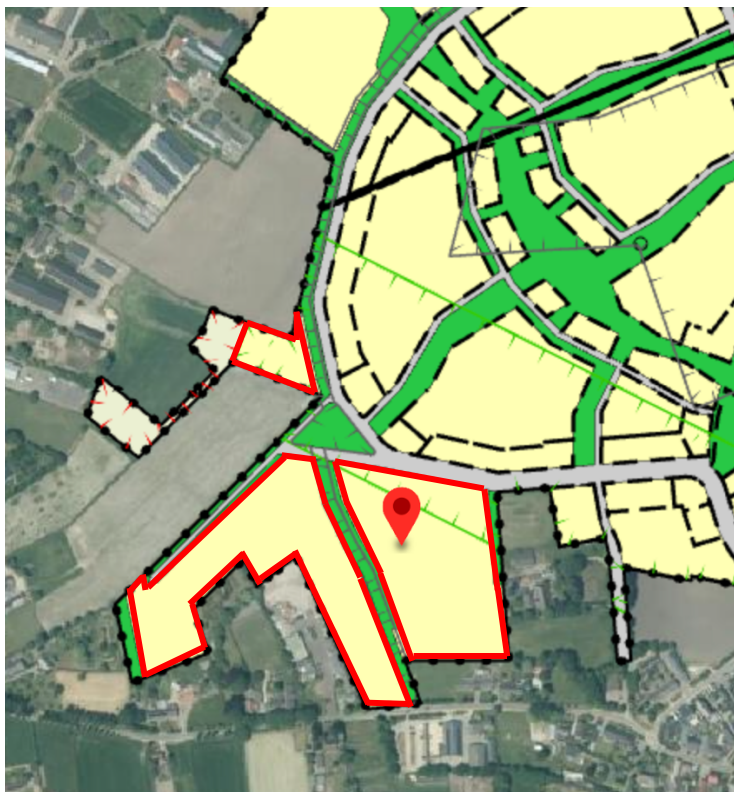
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het meest zuidelijke gedeelte van Aarlesche Erven. De ligging van het plangebied is onderstaande luchtfoto en faseringskaart met een rode cirkel weergegeven.



Plangebied in relatie tot omgeving en als onderdeel van Aarlesche Erven.

Op de afbeelding hieronder is het plangebied waarover dit uitwerkingsplan gaat met een rode omlijnning op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' weergegeven.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan/ uitwerkingsregels

Tot de inwerkingtreding van voorliggend uitwerkingsplan 'Aarlesche Erven Fase IV' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 juni 2019.

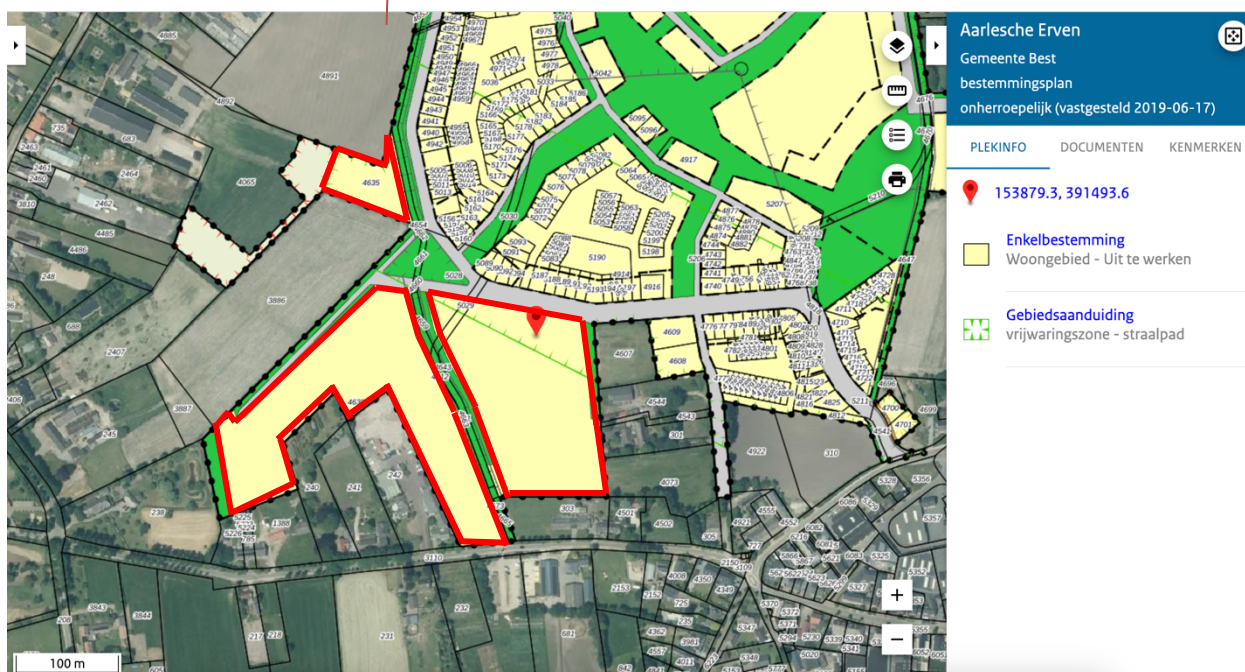
Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Deze gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- a. wonen met bijbehorende tuinen en erven;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het realiseren van kleinschalige voedselproductie;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. kunstobjecten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Daarbij geldt dat de gronden pas mogen worden bebouwd zodra de uitwerking rechtskracht heeft gekregen.

Op een gedeelte van het plangebied is verder nog de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad' van toepassing. De voor 'vrijwaringszone - straalpad' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede aangewezen voor een straalverbinding.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie de rode omlijning voor de ligging van het plangebied en de rode pin voor de locatieaanduiding in relatie tot de legenda.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan

In artikel 7.2 van het vigerende bestemmingsplan zijn de uitwerkingsregels opgenomen. Deze zijn als volgt:

- a. Het maximum aantal te realiseren woningen bedraagt 310;
- b. Hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aaneen- of aaneen gebouwd worden gebouwd;
- c. Een hoofdgebouw mag niet uit meer dan 2 bouwlagen en een kap bestaan;
- d. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van:
 1. niet minder dan 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, en;
 2. niet minder dan 6 m achter de voorste perceelsgrens
- g. De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- i. De goothoogte van gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- j. De bouwhoogte van gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- k. Het oppervlak van een gemeenschappelijke voorziening is bij gebouwen beperkt tot 200 m² per gebouw;
- l. Aangetoond dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving, waarbij gewerkt wordt met voorwaardelijke verplichtingen waar dit aan de orde is om een goed woon- en leefklimaat te borgen;

In deze toelichting wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan de uitwerkingsregels zoals in artikel 7.2 van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen alsook een goede ruimtelijke ordening. Voor zover voor een onderdeel een afweging heeft plaatsgehad in het moederplan (bestemmingsplan 'Aarlesche Erven') en deze afweging is nog steeds van kracht wordt op dat onderdeel in dit uitwerkingsplan niet of beperkt ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit uitwerkingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend uitwerkingsplan heeft doorlopen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beeldregieplan Aarlesche Erven

Voor Aarlesche Erven is door Kuiper Compagnons het 'Beeldregieplan Aarlesche Erven' opgesteld. Dit beeldregieplan is voor Aarlesche Erven in zijn geheel ontwikkeld, inclusief de uitwerkingsgebieden zoals onderhavig plangebied. In dit beeldregieplan is op basis van een heldere visie voor het nieuwe woongebied een globale stedenbouwkundige invulling weergegeven. Hierin zijn verschillende typen woonmilieus onderscheiden, waarvoor de beoogde sfeer met allerlei beelden is neergezet. Het gaat om de woonmilieus:

- Wonen aan de Dries;
- Wonen aan het Lint;
- Wonen op het Erf;
- Wonen in de Wildernis;
- Wonen in de Gaarden;
- Wonen aan de Plaetse.

Aarlesche Erven Fase IV wordt binnen het 'Beeldregieplan Aarlesche Erven' ontwikkeld en is daarbinnen in zijn geheel gelegen in het woonmilieu 'Wonen in de Gaarden'.

Het beeldregieplan is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

2.2 Wonen in de Gaarden

De Gaarden vormen de overgang van Aarlesche Erven naar het aangrenzende, kleinschalige agrarisch landschap. In de Gaarden worden bijzondere vormen van samenwonen gestimuleerd en is er volop ruimte voor woon-experimenten. Dit woonmilieu is een stimulans voor gemeenschappelijke, aanvullende voorzieningen, zoals een pluktuin, boomgaard of kassen.

Wonen in de gaarden is geïnspireerd op de boerenerven die in de omgeving van het plangebied te vinden zijn. Hoofdkenmerk van de Gaarden is dat ze ieder hun eigen karakter hebben. Bij de uitwerking van de Gaarden wordt aan de ontwikkelende partij gevraagd om een architectonische totaalvisie te formuleren. Bij de uitwerking van deze visie worden eveneens de beeldkwaliteit richtlijnen voor de betreffende Gaarden uitgezet. Inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de samenhang en de herkenbaarheid van de Gaarden gewaarborgd wordt en hoe dit past binnen het totaalplan. Het onderscheid in karakter kan zichtbaar worden in de inrichting van de openbare ruimte, materialisatie, kleurstelling en de architectuur.

De Gaarden kunnen op verschillende manieren worden uitgevoerd. Inspiratiebron voor de architectuur zijn de bestaande boerenerven langs de linten in de omgeving. De woningen vormen ensembles van een aantal grotere gebouwen, waarvan de vorm is gebaseerd op boerderijen en schuren. Een ensemble bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen.

Afhankelijk van de invulling krijgt een erf zijn eigen karakter, formaat en positie binnen het bouwveld. De gekozen inrichting van de openbare ruimte, het programma en de architectuur zorgen voor diversiteit. De bouwvolumes van de woningen refereren aan die van boerderijen, schuren en hooibergen. Dit biedt de mogelijkheid om een brede variatie aan woningtypes te realiseren. De bebouwing staat los gegroepeerd rond een erf, dat meer of minder centraal ligt in de ontwikkelplek. De bebouwing is tweezijdig georiënteerd op het erf en de gaarden of pluktuinen.



Schematische invulling stedenbouwkundige opzet 'Wonen in de Gaarden'

2.3 Voorlopige planopzet

Op basis van de in het beeldregieplan geformuleerde uitgangspunten voor 'Wonen in de Gaarden' en binnen de contouren van het plangebied is door Kuiper Compagnons voor Aarlesche Erven Fase IV een voorlopige planopzet gemaakt, zie de afbeelding hieronder. Naast voor woningen (maximaal 150 stuks) is in de voorlopige planopzet ruimte aanwezig voor pluktuinen en boomgaarden. Ook maken bijzondere woonvormen onderdeel van de planopzet uit.

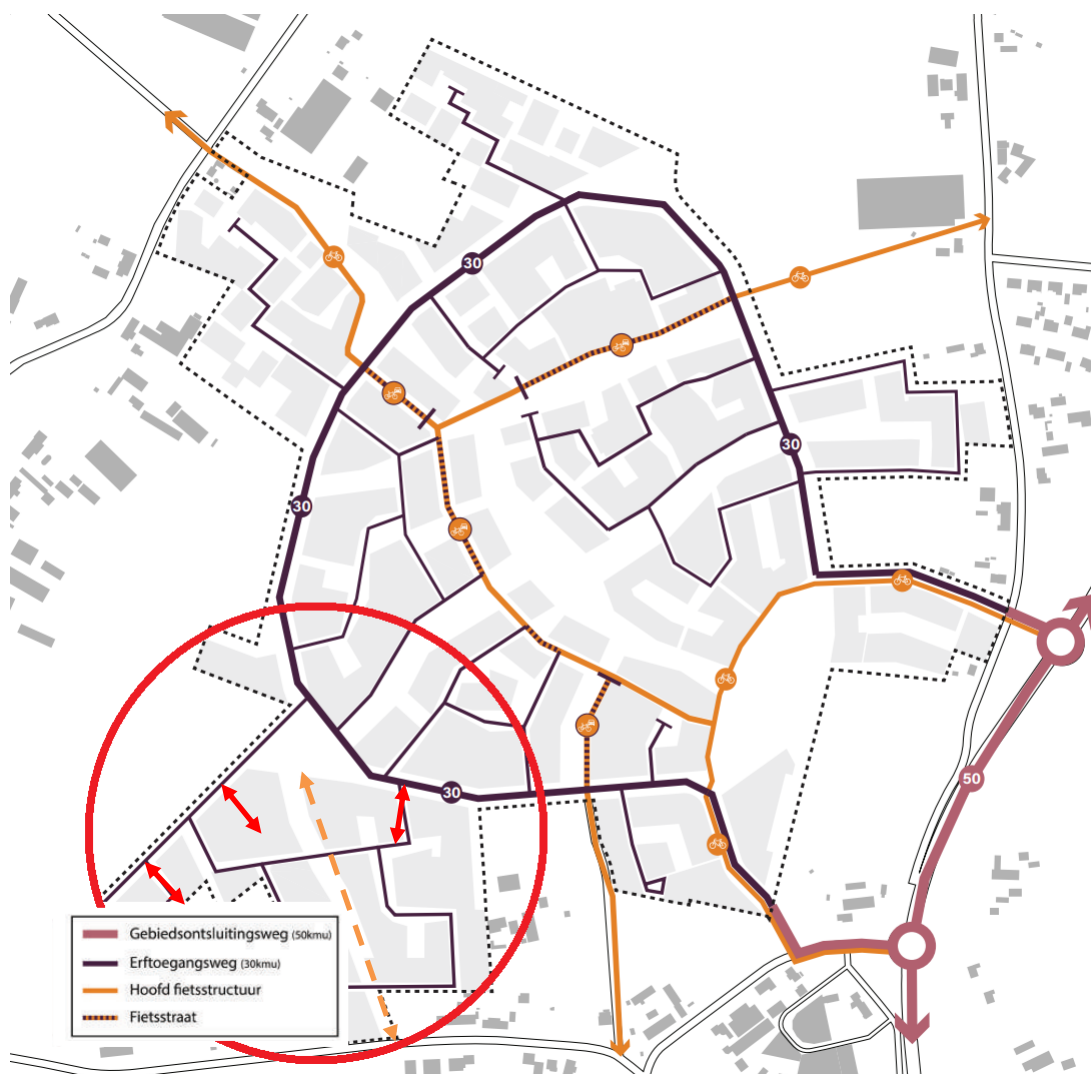


2.4 Verkeersstructuur

De ontsluiting van Aarlesche Erven Fase IV voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer gebeurt zoals reeds aangegeven in het vigerende bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Voor het gemotoriseerd verkeer betekent dit dat de ontsluiting loopt via de rotondes bij de gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) richting de hierop aangesloten erftoegangsweg (30 km/uur), welke door Aarlesche Erven loopt en de rotondes met elkaar verbindt. De wegen in Aarlesche Erven fase IV zijn aangesloten op deze erftoegangsweg.

In Aarlesche Erven inclusief Fase IV worden ook fietsstraten gerealiseerd. In deze fietsstraten is de fietser de hoofdgebruiker en de automobilist te 'gast'. De fietsstraten sluiten aan op de bestaande Bestste fietsstructuur/-netwerk rondom het plangebied, waardoor de verplaatsingen per fiets worden gestimuleerd. Ten slotte is, net als in de rest van Aarlesche Erven, ook in Fase IV aandacht voor wandelroutes, die weer aansluiten bij omliggende (recreatieve) wandelpaden. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de openbare ruimte.

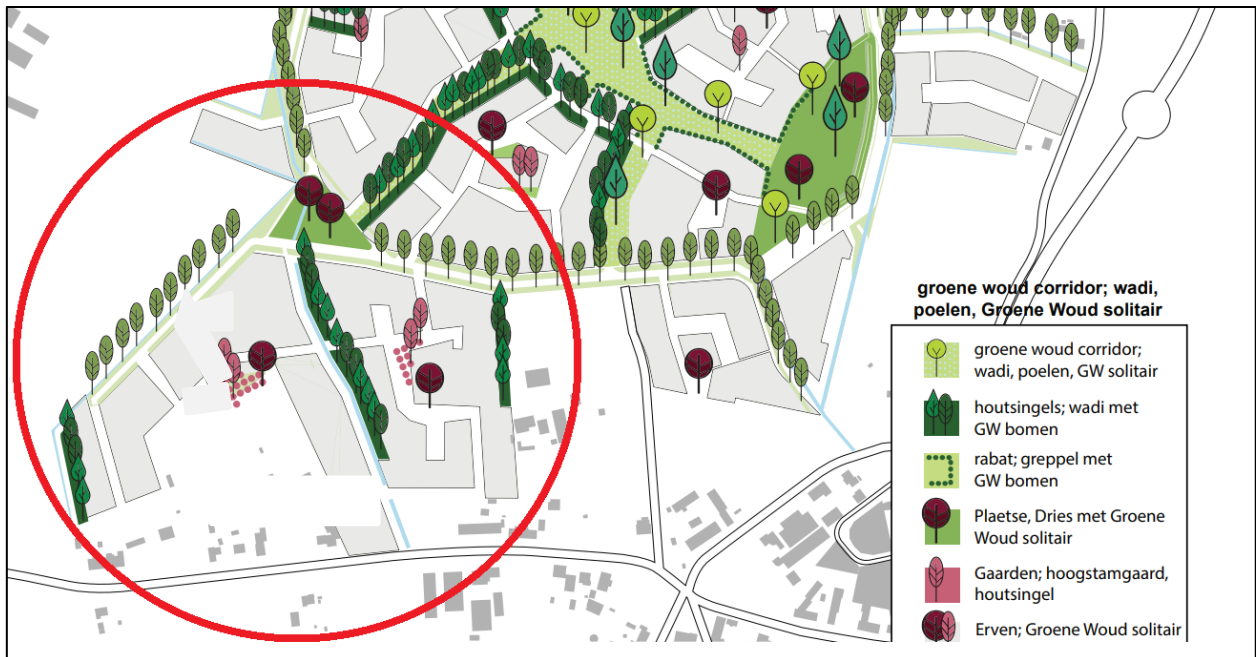
De afbeelding hieronder illustreert de ontsluiting van Aarlesche Erven. De ligging van het plangebied alsook de aansluiting op de grotere verkeersstructuur voor zowel het gemotoriseerde als langzame verkeer is hierop globaal met een rode cirkel en rode (gemotoriseerd verkeer)/oranje (langzaam verkeer) pijlen weergegeven.



Verkeersstructuur Aarlesche Erven

2.5 Groenstructuur

Met de ontwikkeling Aarlesche Erven, waarvan het planvoornemen onderdeel uitmaakt, wordt ingezet op het leggen van een connectie met het Nationaal Landschap Groene Woud. Momenteel is de relatie tussen dit Nationaal Landschap en Best zeer beperkt, maar door in dit plan een groene verbindingszone ('de Wildernis') aan te leggen wordt de connectie tussen beiden gezocht. De groenstructuren welke de verschillende delen van het plangebied scheiden en dus geen onderdeel van het plangebied van dit uitwerkingsplan uitmaken sluiten aan op deze groene verbindingszone. Op de afbeelding hieronder zijn die groenstructuren weergegeven.



Groenstructuur Aarlesche Erven

In het plangebied zelf wordt bij het centraal te realiseren groen – conform het 'Beeldregieplan Aarlesche Erven', waarin voor het plangebied het woonmilieu 'Wonen in de Gaarden' van toepassing is - ingezet op de realisatie van fruitgaarden en pluktuinen. De hiervoor op de afbeelding hierboven opgenomen symbolen zijn qua ligging indicatief. Ze zijn in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' niet rechtstreeks bestemd, maar gelegen binnen het 'Woongebied (– Uit te werken)' en daarom nader te situeren.

2.6 Waterstructuur

De waterstructuur binnen het plangebied is niet alleen opgezet vanwege de noodzakelijke waterbergingsfunctie, maar draagt ook bij aan de belevingskwaliteit. Gekozen is om het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren. Water wordt, daar waar mogelijk, zichtbaar en beleefbaar gehouden.

Voor Aarlesche Erven Fase IV betekent dit net als voor de rest van Aarlesche erven dat het hemelwater vanaf de verharding (erven) via een molgoot naar de houtsingels wordt gebracht, dan naar de wadi's loopt en vervolgens naar de waterschapssloot, voor zover het water niet al eerder in de bodem is geïnfiltreerd. De meer grootschalige onderdelen van dit watersysteem zijn voorzien in de hoofdgroenstructuur die rechtstreeks is bestemd in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' en met die reden voor Fase IV geen onderdeel uitmaakt van dit uitwerkingsplan. De kleinschalige voorzieningen, die het water naar de hoofdgroenstructuur leiden, zijn uiteraard wel voorzien op de gronden in dit

uitwerkingsplan en maken dan ook integraal onderdeel van de verdere civieltechnische uitwerking van dit uitwerkingsplan uit.

2.7 Beeldkwaliteitsplan, basis voor welstandstoets

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van dit uitwerkingsplan en de bijbehorende verbeelding. De randvoorwaarden voor de architectuur zijn onderdeel van het 'Beeldregieplan Aarlesche Erven', waarin de richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit en de welstandscriteria zijn opgenomen. Deze laatste zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' op grond van artikel 12a van de Woningwet via een oplegdocument door de gemeenteraad als beleidsregel vastgesteld. Hiermee zijn de welstandscriteria en het beeldregieplan als achtergrond/toelichting daarbij de basis voor de uitvoering van de welstandstoets.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Toetsing

Het planvoornemen raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Via dit uitwerkingsplan wordt de bouw van 150 woningen mogelijk gemaakt, waarvoor reeds in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' door Companen (bijlage 2 bij deze toelichting) een laddertoets is gedaan. De conclusies hiervan zijn hieronder weergegeven.

Conclusies laddertoets Companen

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het planvoornemen moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimte vraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft moet niet alleen de woningbehoefte onderbouwd worden, maar ook worden gekeken of er geen mogelijkheden zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

De huidige beleidskaders bieden ruimte voor maximaal 1.500 woningen

De woningbehoefte in de periode tot en met 2028 is geraamd op 1.500 woningen in de gemeente Best. Dit is opgenomen in de woondeal. Het zwaartepunt ligt hierbij in het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus, waarbij Aarlesche Erven is aangewezen als prioritaire locatie. Daarnaast is een forse versnelling van de bouwproductie noodzakelijk ten opzichte van de prognose uit 2017 om de druk in de regio op te kunnen vangen. In de SGE is de opgave vastgesteld op realisatie van 27.000 woningen in de periode tot en met 2028.

Toets kwalitatieve behoefte

Binnen de SGE-regio is een groot deel van de woningzoekenden op zoek naar een woning in een groen-stedelijk of centrum-dorps woonmilieu. Bijna de helft van de woningzoekenden richt zich op deze locaties. Hiertoe kan de ontwikkeling van Aarlesche Erven worden gerekend. Vertalen we dit naar de totale woningvraag naar groenstedelijke of centrum-dorpse woningen dan bedraagt deze ongeveer 13.500 woningen. Het planvoornemen speelt hierop in en past binnen deze kwalitatieve woningvraag.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Uit de inventarisatie van potentiële inbreidingslocaties (inclusief zachte plannen) blijkt dat er in de primaire marktregio geen zeer grote locaties binnen BSG zijn. Verder zijn de potentiële inbreidingsplekken (inclusief zachte plannen) middelgroot tot klein en versnipperd over de gemeente. Wanneer wordt gekeken naar de maximale capaciteit aan woningen die op de locaties mogelijk is, blijkt dat alle locaties fors minder woningen kunnen faciliteren dan mogelijk zullen worden gemaakt met het plan Aarlesche Erven (880). Binnen de SGE-regio heeft afstemming plaatsgevonden over de locatie.

Conclusie

Uit de Laddertoets volgt dat de woningbouwontwikkeling voor Aarlesche Erven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan 880 woningen tot aan 2028 die niet binnen bestaand stedelijk gebied gelengd kan worden. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de regionale woningbouwafspraken en de kwalitatieve behoefte in de gemeente Best en de regio. Voor wat betreft dat laatste geldt dat het Portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven op 27 juni 2019 heeft ingestemd met de voor Aarlesche Erven uitgevoerde laddertoets.

Nieuwe prognosecijfers en invulling

In 2020 heeft de provincie nieuwe prognosecijfers bekend gemaakt. Op basis hiervan blijkt voor de gemeente Best een behoefte van 1.495 woningen tot 2030. Tot 2040 gaat het om een behoefte aan 2.280 woningen. Over de invulling van deze behoefte zijn in SGE verband nieuwe afspraken gemaakt: het afsprakenkader Wonen SGE 2022. Hieraan zijn voor Aarlesche Erven bovenop de 880 te realiseren woningen er nog 100 toegevoegd. Daarbij zijn er in het kader van de Versnellingsopgave afspraken gemaakt over het sneller tot realisatie brengen van Aarlesche Erven, waarbij onderhavig plangebied voor 2025 is geprioriteerd.

Uit bovenstaande blijkt dat de eerder gedane Laddertoets nog steeds relevant is en dit uitwerkingsplan voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan bestemmingsplannen stelt.

3.1.3 Nationale landschappen

Het plangebied is onderdeel van het Nationale Landschap Het Groene Woud. In 2011 heeft Streekraad Het Groene Woud & De Meierij de Ontwikkelingsvisie Het Groene Woud 2011-2025 vastgesteld. Deze visie vormt de leidraad voor de ontwikkeling van Het Groene Woud.

Het Groene Woud vormt het groene hart van Brabant en BrabantStad. Van belang is de versterking van de relatie met de omliggende steden en van de kwaliteiten die de contramalen vormen van de steden. Denk hierbij aan de natuur- en landschapswaarden, de rust, de kleinschaligheid, het agrarische karakter en de mooie dorpen. Versterking van de relatie met de omliggende steden gaat niet alleen over de recreatieve beleving, de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van Het Groene Woud, maar betreft ook economische en sociale relaties. Zo is de groene omgeving van de steden een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor hoogwaardige bedrijven.

De hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Het Groene Woud zijn versterking van het landschap, stimulering groene economie en het laten terugvloeien van extra gegeneerde economie naar het landschap.

Toetsing

Uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), zie vorige paragraaf, volgt dat de bouw van de woningen die via dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte welke niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Voorts is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het regieplan (zie paragraaf 2.3) nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van Het Groene Woud.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Toetsing

Met dit uitwerkingsplan wordt de bouw van 150 woningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om duurzame verstedelijking. Op basis van de prognoses - dus naar behoefte - wordt ontwikkeld. Daarbij is zorgvuldig in afstemming met de provincie via het opstellen van een structuurvisie en het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' waarin de uitwerkingsplicht is opgenomen op basis waarvan dit uitwerkingsplan is opgesteld gekozen als landingsgebied voor de (regionale) woningbouwbehoefte.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving.

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, is de juridische vertaling van de Brabantse Omgevingsvisie vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.3.2 (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant

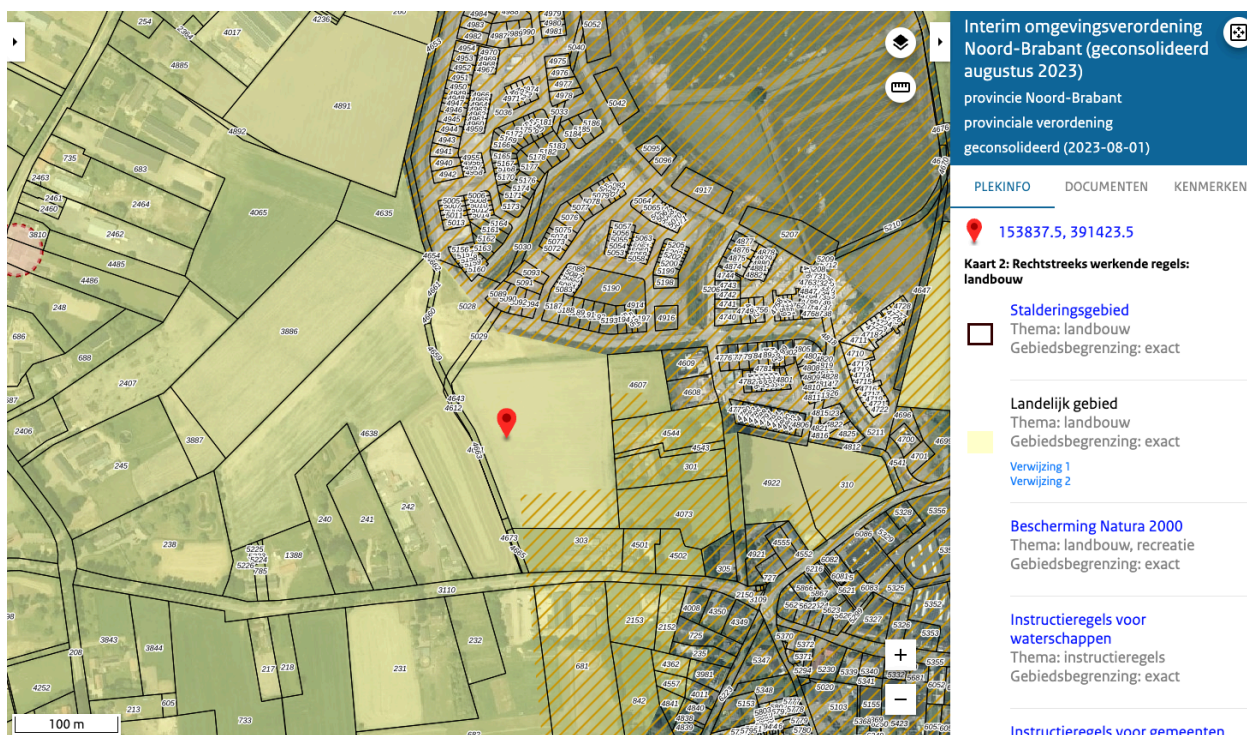
Op dit moment geldt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Omdat het bestemmingsplan onder de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als ontwerp ter inzage wordt gelegd, maar onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt vastgesteld wordt hieronder op beide verordeningen ingegaan.

De (interim) omgevingsverordening Noord-Brabant is een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Ook staan er rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in, die zijn rechtstreeks van toepassing op burgers en bedrijven.

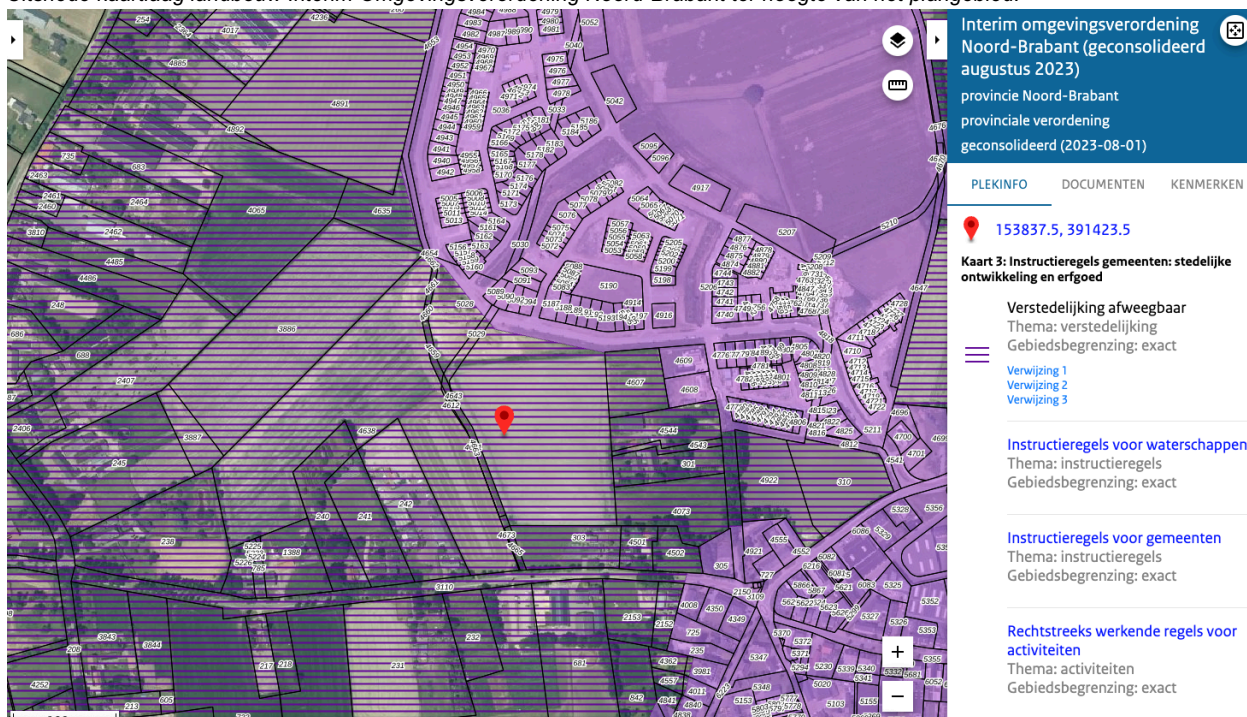
De ruimtelijke onderwerpen die de (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant regelt zijn op perceelniveau per onderwerp begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Toetsing planvoornemen o.b.v. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt in het 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Op de uitsneden van de kaarten van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar.



Uitsnede kaartlaag landbouw Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede kaartlaag stedelijke ontwikkeling en erfgoed Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dan ook de instructieregels voor gemeenten voor het 'Landelijk gebied' en voor 'Verstedelijking afweegbaar'.

Artikel 3.42/ 3.43 - Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt in het Stedelijk gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

de aanduiding 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar' heeft. Het plangebied ligt dus niet in Stedelijk gebied.

In artikel 3.43 is geregeld dat een bestemmingsplan in afwijking hiervan onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als de locatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid voor 'Verstedelijking afweegbaar'.

Artikel 3.42 - Verantwoording stedelijke ontwikkeling in 'Verstedelijking afweegbaar'

Om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken in een gebied dat voor 'Verstedelijking afweegbaar' is aangeduid moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Het gaat dan om het navolgende voorwaarden welke voortkomen uit artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in de Interim omgevingsverordening;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

A en c zijn in het kader van de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking in deze toelichting in paragraaf 3.1.2 gemotiveerd. In verband met b. geldt aanvullend hierop dat in Best geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed aanwezig is om 150 woningen in het gewenste groen stedelijke woonmilieu te realiseren of bij wijze van sloop nieuwbouw te ontwikkelen. In verband met d. wordt verwezen naar hoofdstuk 2 (planbeschrijving) van deze toelichting en bijlage 1 bij deze toelichting, waaruit nadrukkelijk blijkt dat op basis van de bestaande structuren in het gebied en de naaste omgeving goed is nagedacht over de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het plangebied teneinde tot een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied te komen.

Verder geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling moet zijn. Hiervoor gelden diverse criteria, namelijk:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen geeft hieraan invulling, omdat het voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen. Daarbij geldt dat de omgeving – doordat met een naastgelegen bedrijf afspraken zijn gemaakt en privaat en publiekrechtelijk zijn verankerd - niet hinderend is voor het planvoornemen of andersom (veilige en gezonde leefomgeving). De ligging van het planvoornemen maakt het gebruik van duurzame energie goed mogelijk, omdat het aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied ligt dat op het energienet is aangesloten. Hemelwaterberging en -infiltratie is onderdeel van het planvoornemen (voldoende ruimte voor opvang water). Doordat het planvoornemen grenst aan het hart van het stedelijk weefsel op loop-/fietsafstand van voorzieningen en OV-haltes kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen. Verder draagt het planvoornemen bij aan een duurzame, concurrerende economie. De toevoeging van woningen heeft een positief effect op de levensvatbaarheid van voorzieningen in de nabijheid van het planvoornemen.

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven.

Zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing lagenbenadering en meerwaardecreatie

Het plan is gelegen aan de rand van het dorp Best, niet zijnde bebouwde kom. Zorgvuldig is bezien in hoeverre het mogelijk is om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. Hier is onvoldoende ruimte voor het aantal en type te realiseren woningen, waardoor uitbreiding aan de orde is (zorgvuldig ruimtegebruik). Alvorens voor onderhavige locatie is gekozen is op beleids-, stedenbouwkundig-, milieu-, waarden- en sectorale aspecten onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft plaatsgehad in het kader van de Structuurvisie Best 2030 en de doorlopen m.e.r.-procedure. Vervolgens is voor Aarlesche Erven in zijn geheel gekeken hoe het plangebied het beste invulling kan krijgen. Zie hiervoor o.a. het Beeldregieplan Aarlesche Erven dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, waaruit blijkt dat op basis van de aanwezige waarden en ligging is ontworpen. Zowel groene en blauwe verbindingen (robuuste groenstructuren die ook zijn bedoeld voor de opvang van hemelwater), als ook netwerkverbindingen (korte langzaamverkeersverbindingen richting voorzieningen en OV) zijn hierin onderdeel. Zo wordt in samenhang met het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, wordt gezorgd voor de optimale verbinding tussen de nieuwbouw en het bestaande dorp (korte afstanden tot het centrum) en met het buitengebied (overgang stad-land, ruimte voor recreatie (ommetjes) en ecologie) ontstaat (meerwaardecreatie). De nieuwe woningen worden verder in duurzame materialen en energiezuinig uitgevoerd en zijn qua architectuur, vorm, massa en materiaalgebruik passend in het landschap en de omgeving. Onder paragraaf 3.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk hoofdzakelijk is geënt (zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit).

Kwaliteitsverbetering landschap

In verband met kwaliteitsverbetering van het landschap geldt in onderhavige situatie – een planmatige stedelijke ontwikkeling – dat ingevolge de in het RRO gemaakte afspraken 1% van de uitgifteprijs geïnvesteerd moet worden in het landschap. In de grondexploitatie van Aarlesche Erven (gemeente is initiatiefnemer) is deze 1% gereserveerd om te investeren in het gemeentelijke groenfonds. De afdracht vindt plaats bij uitgifte van de gronden aan ontwikkelaars/bouwers.

Verantwoording planvoornemen o.b.v. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten opzichte van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kent de Omgevingsverordening Noord-Brabant 'Verstedelijking afweegbaar' als gebiedsaanduiding niet meer. Het plangebied is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant dan ook niet als zodanig aangeduid, maar 'slechts' gelegen in het Landelijk Gebied. Het is voortaan aan gemeenten om te motiveren dat een stedelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie in het Landelijk Gebied passend is. In onderhavige situatie geldt dat de motivering voor de stedelijke ontwikkeling ter plaatse is opgenomen in de 'Structuurvisie Best 2030' en in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' waarin voor het plangebied een uitwerkingsplicht is opgenomen. Eerder in deze paragraaf onder 'verantwoording planvoornemen o.b.v. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, maar ook in paragraaf 3.4.2 Structuurvisie Best 2030 verderop in deze toelichting wordt hierop uitgebreid ingegaan. De regels die voor stedelijke ontwikkelingen in 'Verstedelijking afweegbaar' golden zijn in Omgevingsverordening Noord-Brabant nog steeds van toepassing, maar nu opgenomen in artikel 4.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling' voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de motivering van artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hierboven.

Verder geldt nog steeds dat een stedelijke ontwikkeling moet passen in de regionaal gemaakte afspraken en het moet gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit is opgenomen in artikel 4.55 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. De regels die in dit artikel zijn opgenomen zijn ongewijzigd ten opzichte van de regels onder 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de motivering hiervan wordt dan ook verwezen naar de motivering van artikel 3.42 hierboven.

Verder zijn paragraaf 4.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. De regels in deze paragraaf en dit artikel zijn overeenkomstig de regels in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke hierboven zijn gemotiveerd en waarnaar dan ook wordt verwezen.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan voldoet aan de regels die de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader wonen SGE 2022, Bouwen aan de toekomst

De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben regionale afspraken (Afsprakenkader Wonen 2022) gemaakt. Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen SGE gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren.

De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Het SGE maakt samen een schaa sprong in de woningbouwopgave. Met het afsprakenkader waarborgt het SGE de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. Hiermee behoudt het SGE haar specifieke woon- en leefkwaliteit in de regio, de unieke schakering van woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurrijke en recreatieve groen-blauwe landschappen de 'City of Villages'.

De belangrijkste afspraken die het SGE gemaakt heeft zijn:

Kwaliteit:

- a. We richten ons bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Uit de inventarisatie van plancapaciteit en woningbehoefte blijkt dat er, op de eerder afgesproken negen majeure locaties en de twee recent aangewezen locaties De Kemmer (Oirschot) en Castiliëlaan (Eindhoven) na, geen noodzaak is voor en geen behoefte is aan nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties. Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'
- b. We toetsen aan de Brainport Principes.
- c. We laten ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel.

Kwantiteit:

- a. We programmeren 130% ten opzichte van de provinciale prognose.
- b. We focussen op het daadwerkelijk realiseren van plannen die nu in voorbereiding zijn.
- c. Om continuïteit te behouden in de bouwproductie sturen we op anticyclisch bouwen: het stimuleren van bouwen in laagconjunctuur.
- d. We versnellen de negen aangewezen majeure locaties.

Verder is afgesproken dat woningbouwplannen groter dan 75 woningen gelegen binnen een grote kern in het stedelijk gebied in regionaal verband op de gemaakte afspraken worden getoetst.

Toetsing

In het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 zijn een negental 'majeure' projecten aangewezen, waarvoor nadere afspraken over onder andere woningbouwaantallen en fasering zijn gemaakt. Aarlesche Erven is één van de aangewezen majeure projecten. Afgesproken is om maximaal 880 + 100 woningen te realiseren voor een lokale en regionale behoefte. De realisatie is in verschillende fasen beoogd in de

periode tot en met 2028. De woningen waarvan de bouw via dit uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt zijn onderdeel van de 880 woningen. Ze liggen in fase IV, welke is geprioriteerd voor 2025. Door de bouw van de woningen in fase IV nu via dit uitwerkingsplan mogelijk te maken ligt realisatie ervan in 2025 in het verschiet.

Voor de invulling van de woningen dit via dit uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt vormt het 'Beeldregieplan Aarlesche Erven' de basis. Dit beeldregieplan is ontwikkeld aan de hand van de in 2017 in het SGE gemaakte afspraken waarvan de Brainport Principles onderdeel uitmaakten. De in regionaal verband gemaakte afspraken v.w.b. de kwaliteit zijn gelijk gebleven en de uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan (Beeldregieplan 'Aarlesche Erven') zijn eveneens onveranderd. Geconcludeerd mag worden dat voldaan wordt aan de Brainport Principles.

Het SGE wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang en invulling van de als 'majeur' in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 aangewezen projecten.

Dit uitwerkingsplan voldoet aan het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

Met het oog op de komst van de omgevingswet dienen gemeenten moeten daartoe een toekomstvisie op de omgeving opstellen, de omgevingsvisie. De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

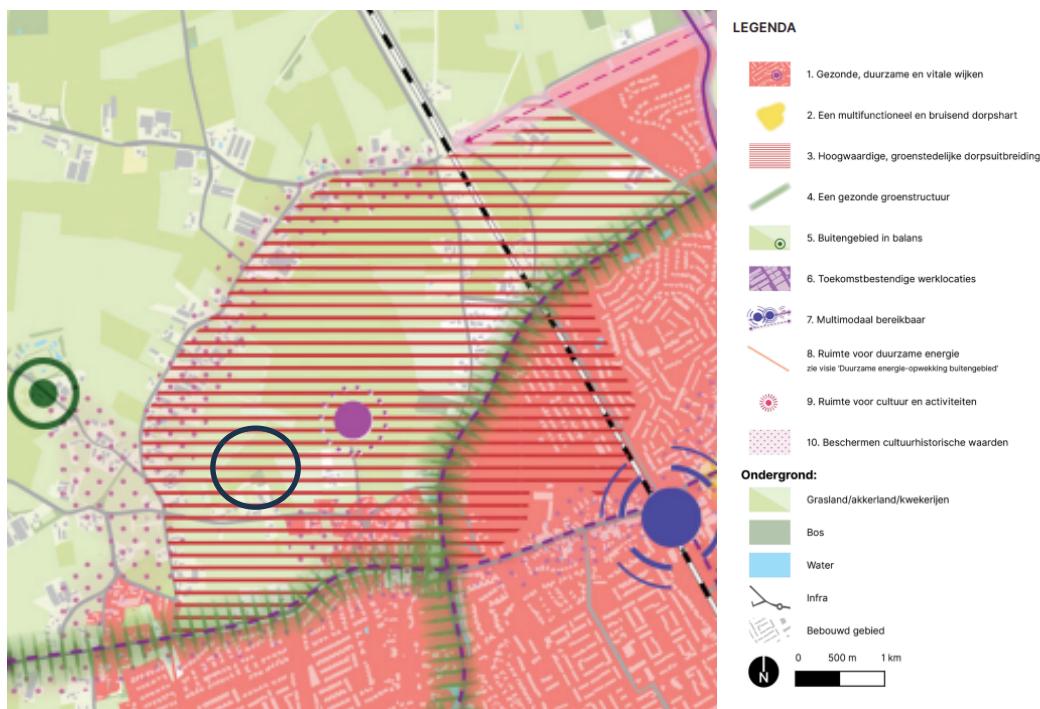
De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

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

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

Toetsing

Via dit uitwerkingsplan worden de ruimtelijke keuzes gemaakt zoals die in de omgevingsvisie voor het plangebied zijn benoemd (zie onderstaande afbeelding), namelijk de keuzes die nodig zijn om een hoogwaardige groenstedelijke dorpsuitbreiding (Aarlesche Erven) te creëren. Het uitwerkingsplan draagt bij aan kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen.



Uitsnede visiekaart voor Best 2040 uit Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat (plangebied globaal aangeduid met blauwe cirkel)

Conclusie

Dit uitwerkingsplan in lijn met de omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie bevat het toekomstbeeld van de gemeente tot 2030. De visie heeft tot doel om ontwikkelingen meer in onderlinge samenhang tot stand te brengen en biedt een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nieuwe ruimtevraag voor het wonen speelt de bebouwde kom van Best een belangrijke rol. Herstructurering en intensivering zijn in beginsel in het gehele bestaand woongebied mogelijk. Belangrijk daarbij is om aan te sluiten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het woongebied waarbinnen de ontwikkeling zich afspeelt. De structuren en duidelijke variatie van de verschillende buurten en wijken dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwbouw moet daarom in maat en schaal passen in de omgeving. Gelet op het dorps karakter van Best ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Gestapelde woningen van beperkte omvang kunnen, mits passend in de stedenbouwkundige structuur, binnen het bestaand woongebied worden gerealiseerd.



Kaart structuurvisie Best 2030 (plangebied globaal aangeduid met een rode cirkel)

Best wil onder andere bouwen voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. In dat licht wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorps sfeer te behouden. Deze keuze betekent dat het aanwijzen van nieuwe uitbreidingslocaties niet nodig is. De geplande (grootschalige) woningbouwlocaties, Dijkstraten, Schutboom en Aarlesche Erven / Steegsche Velden en de overige 'harde' en 'zachte' plannen zowel binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied zijn voldoende om aan de vraag tot 2030 te voldoen. Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van woningen in Aarlesche Erven mogelijk.

Toetsing

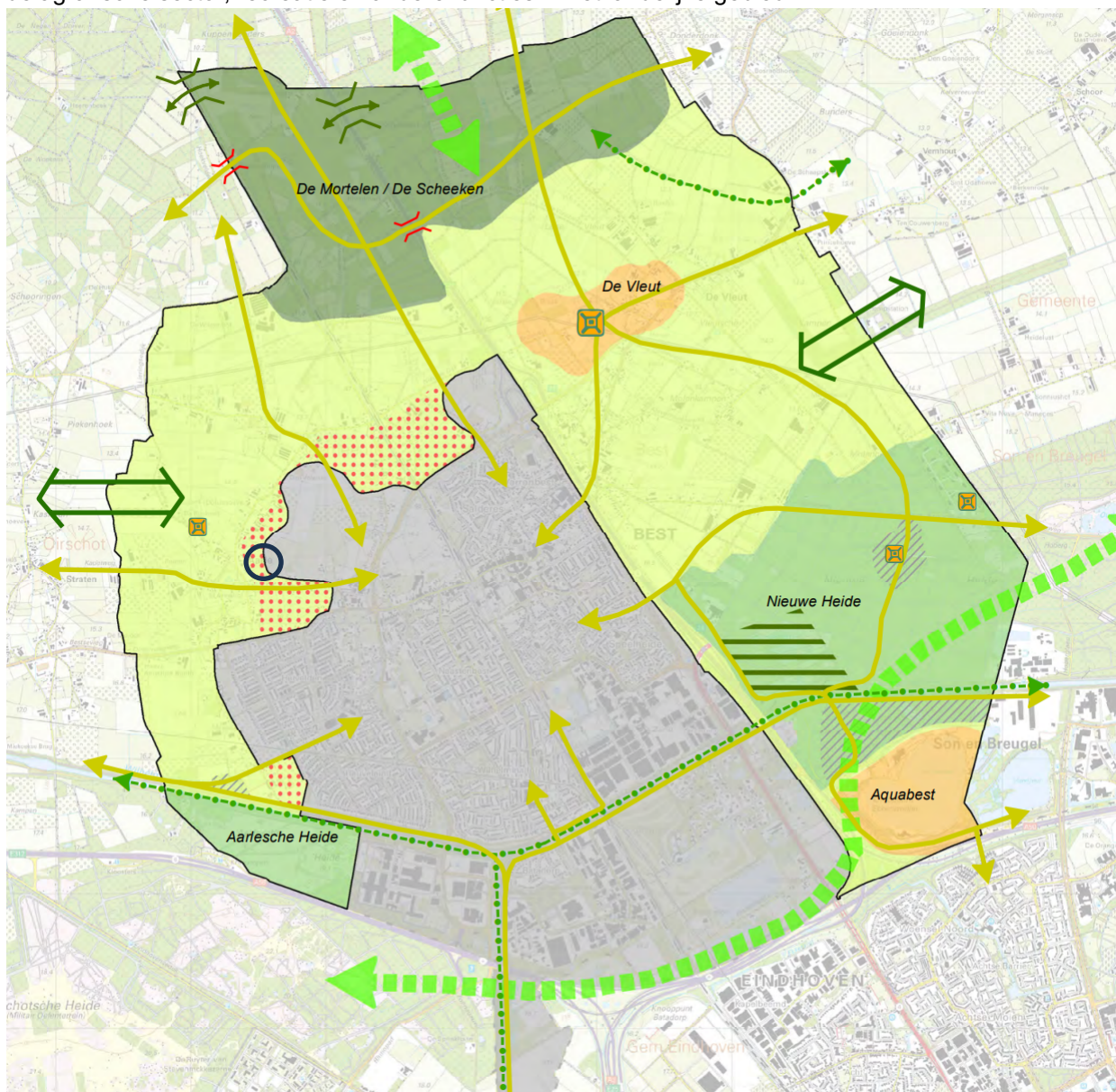
Het plangebied is aangewezen als toekomstige locatie voor woningbouw, meer specifiek gaat het om het toevoegen van groenstedelijke woonmilieus. De structuurvisie geeft aan dat met de voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoende capaciteit is om in de behoefte tot 2030 te kunnen voorzien zonder de dorps sfeer van Best te verliezen. De woningen in dit uitwerkingsplan behoren tot deze genoemde capaciteit. Dit maakt dat dit uitwerkingsplan aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan is in lijn met de Structuurvisie Best 2030.

3.4.3 Structuurvisie buitengebied

De gemeenteraad van Best heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied.



Kaart structuurvisie buitengebied (plangebied globaal aangeduid met blauwe cirkel)

Toetsing

In de Structuurvisie buitengebied is het plangebied reeds globaal opgenomen in het stedelijk gebied van Best. Vanwege het visieniveau is de opgenomen begrenzing van Aarlesche Erven in de Structuurvisie buitengebied niet op kavelniveau ingetekend. Het voorgaande betekent dat ook de Structuurvisie buitengebied, in lijn met de provinciale verordening reeds uitgaat van de ontwikkeling van Aarlesche Erven als woningbouwlocatie. Tevens is in de Structuurvisie buitengebied aangegeven dat ten oosten van de A2 geen stedelijke uitbreidingslocaties aan de orde zijn. Gezien de woningen in dit uitwerkingsplan onderdeel zijn van Aarlesche Erven, is geen sprake van strijdigheid met de Structuurvisie Buitengebied.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie buitengebied.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheidsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Een activiteit kan belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport (MER) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staat wanneer een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. In de C- en D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. In de C- en D-lijst is per categorie van activiteiten een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

De voorgenomen activiteit valt onder categorie 11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De voorgenomen activiteit overschrijdt de genoemde drempelwaarde (een oppervlakte van 100 hectare of meer of 2000 of meer woningen) niet. Toch is een milieueffectrapportage opgesteld. De reden hiervoor is dat de activiteit in het plangebied onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling: Aarlesche Erven en dat ook op de nabijgelegen locaties Dijkstraten en Steegsche Velden op relatief grootschalige wijze woningbouw plaatsvindt of is voorzien. Voor het totaal aan voorziene woningen geldt wel een wettelijke verplichting om de procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen.

Een m.e.r. brengt de meest geschikte inrichtingswijze of het meest geschikte ontwerp van de voorgenomen activiteit in beeld. Daarbij worden de gevolgen voor het milieu en ruimtegebruik – meer in detail – beschreven. Dat geldt zowel voor het effect ter plaatse als in de directe omgeving (uitstralingseffecten zoals verkeer en geluid) van de betreffende activiteit.

Toetsing

Door Arcadis is een milieueffectrapport (MER) opgesteld voor het totale uitbreidingsgebied Aarlesche Erven, Steegsche Velden en Dijkstraten. Voor de complete MER wordt verwezen naar het 'Besluit MER woningbouw Aarle-Hokkelstraat en Dijkstraten', d.d. 23 maart 2010.

De MER is gelijktijdig met het bestemmingsplan Hokkelstraat-Oost (nu Steegsche Velden) en Broekstraat aan de Commissie voor de m.e.r. aangeboden. De Commissie voor de m.e.r. heeft op 21 juni 2010 een concept toetsingsadvies gegeven, waarna een aanvulling op het BesluitMER is opgesteld. Op 14 september 2010 heeft de Commissie voor de m.e.r. een definitief toetsingsadvies uitgebracht over het BesluitMER en de aanvulling daarop.

De Commissie oordeelde daarbij dat in de MER en de aanvulling voor de bestemmingsplannen Hokkelstraat – Oost en Broekstraat de essentiële informatie aanwezig was om het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven bij de besluitvorming. Voor het overige plangebied, waar Aarlesche Erven dus deel vanuit maakt, werd gesteld dat er al veel informatie aanwezig is. Hier ontbreekt echter nog informatie over het te bereiken akoestische woon- en leefklimaat. Door deze onderzoeken uit te voeren is ten behoeve van, en voorafgaand aan de besluitvorming over de toekomstige bestemmingsplannen deze geluids informatie en de hieraan verbonden keuzes en afwegingen beschikbaar.

Tussen de afronding van de besluit-m.e.r.-procedure, dat tevens ziet op de woningbouwontwikkeling ter plaatse van de locatie Aarlesche Erven, en de vaststelling van het m.e.r.-plichtige besluit (d.d. 19 april 2010) voor Aarlesche Erven ligt een aantal jaren. Het opgestelde BesluitMER, dat reeds is voorgelegd aan de commissie voor de m.e.r., is in de toelichting van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' aangevuld met diverse motiveringen op het gebied van milieu. Dit diende in het kader van de m.e.r.-wetgeving als onderbouwing voor de activiteiten die via het bestemmingsplan Aarlesche Erven inclusief onderhavig plangebied zijn/worden mogelijk gemaakt.

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de milieueffecten van Aarlesche Erven, inclusief de activiteiten die via dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt, zich bewegen binnen de bandbreedte van effecten zoals die in de MER zijn weergegeven, mede doordat het uiteindelijke plangebied Aarlesche Erven aanzienlijk kleiner is dan het ontwikkelingsgebied dat in het kader van het BesluitMER is onderzocht.

Conclusie

De milieugevolgen van dit uitwerkingsplan zijn in het kader van de m.e.r.-wetgeving voldoende onderzocht. In de navolgende hoofdstukken wordt aanvullend ingegaan op de planologische aspecten die een nadere verdieping van, ofwel aanvulling op de MER inhouden.

4.2 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

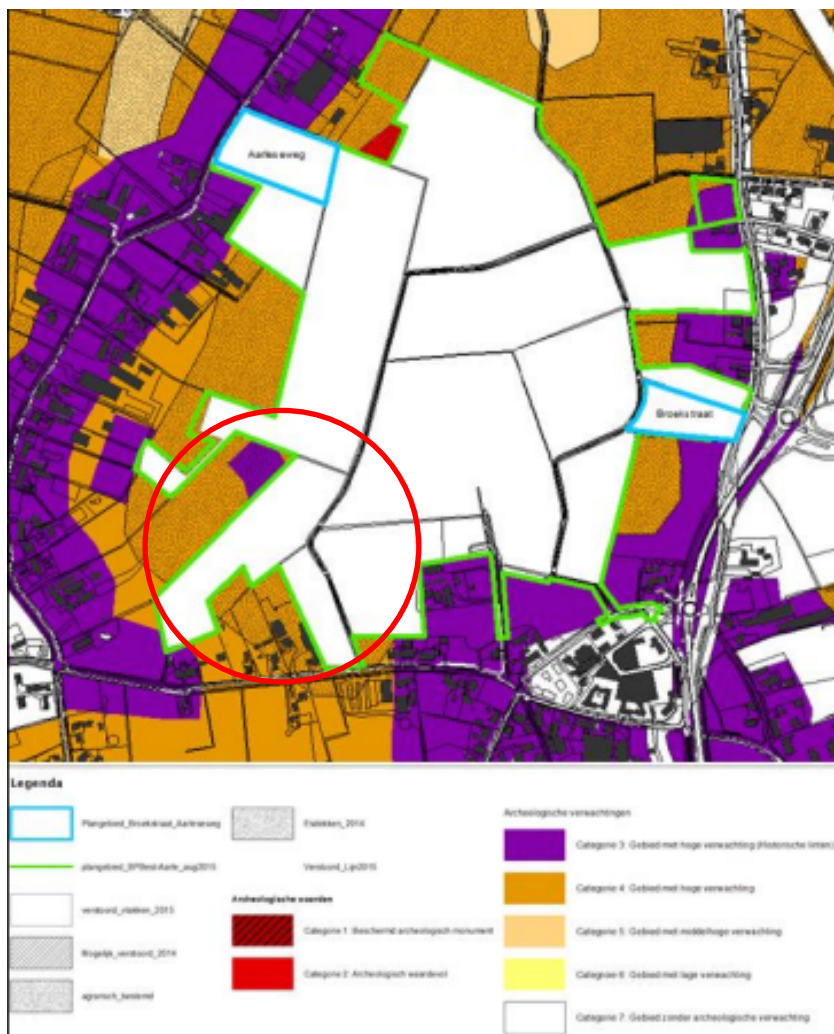
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Toetsing

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven', het vigerende plan voor het plangebied. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' is tussen 2007 en 2012 archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, gevolgd door een waarderend proefsleuvenonderzoek met het advies delen van het plangebied als behoudenswaardig aan te merken (BAACrapport A-09.0297). Op basis van het beoordelingsadvies (Advies Archeologische Monumentenzorg SRE Milieudienst 2010-nr. 159 d.d. 18-10-2010) heeft de gemeente Best als bevoegd gezag besloten tot behoud ex situ, het selectief vlakdekkend opgraven van de aanwezige vindplaatsen. Van het circa 60 ha grote plangebied is in totaal 122.292 m² (12,22 ha) vlakdekkend opgegraven. Dat is 46% van het totaal op basis van het vooronderzoek berekenende vindplaatsoppervlak (26,52 ha). Het veldwerk is eind mei 2012 beëindigd. Eind 2017 is het opgravingsrapport opgeleverd. De opgraving is qua strategie, methode van opgraven en onderzoeksvraagstelling geheel conform het archeologisch programma van eisen uitgevoerd (PvE SRE 2011-nr. 1 d.d. 6 april 2011).

Twee delen van het plangebied van 'Aarlesche Erven' zijn in dit grootschalige onderzoek niet meegenomen. Hiervoor is later aanvullend nog archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hier is het niet gekomen tot opgravingen. Er was voldoende informatie vergaard via het proefsleuvenonderzoek.

Op basis van voorgaande is voor het gehele plangebied van 'Aarlesche Erven' het selectiebesluit genomen dat geen archeologisch onderzoek meer nodig is en dus ook geen dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische waarden in de bodem in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen. Dit besluit is verwerkt op de archeologische beleidskaart van de gemeente, waarvan hieronder een uitsnede is weergegeven. Op deze afbeelding is het plangebied van dit uitwerkingsplan met een rode cirkel globaal aangegeven.



Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Best van het plangebied Aarlesche Erven

In navolging van voorgaande zijn met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' de dubbelbestemmingen die tot dat moment van toepassing waren in 'Aarlesche Erven' incl. het plangebied van dit uitwerkingsplan komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect archeologie belemmert de uitvoering van voorliggend uitwerkingsplan niet.

4.3 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de

voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

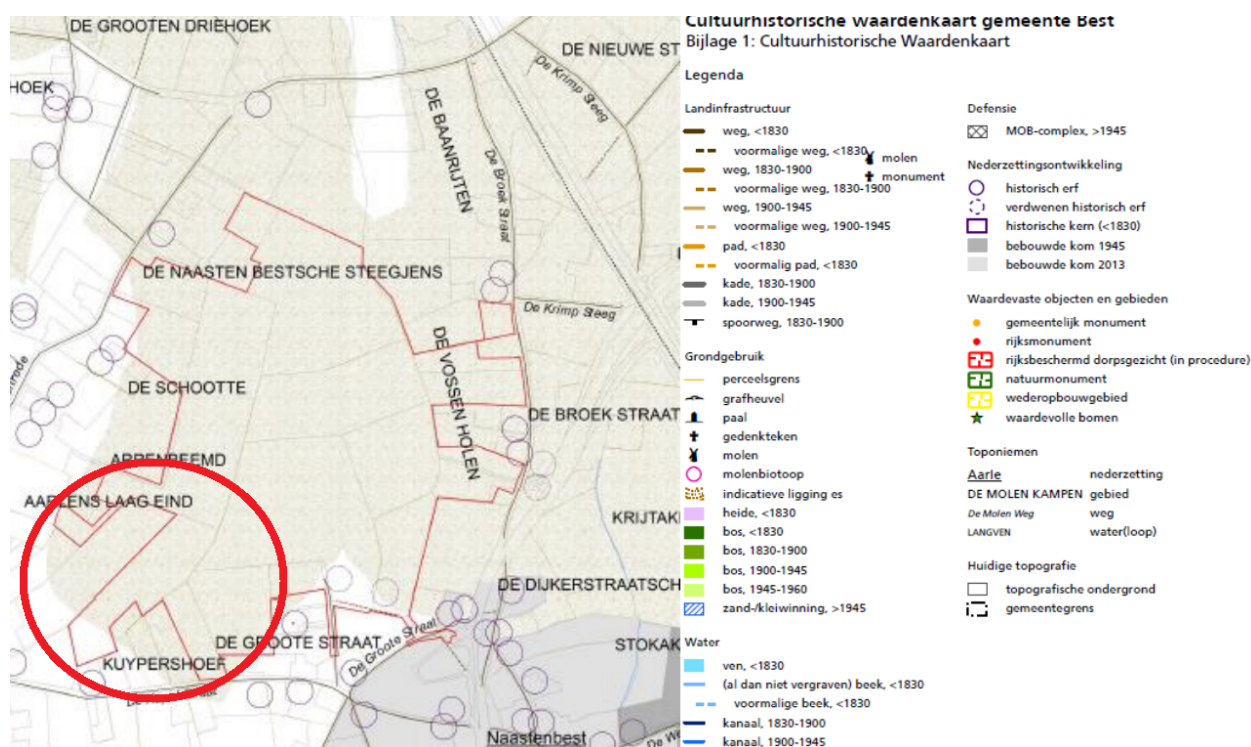
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet.

Toetsing

In het kader van de MoMo heeft de gemeente Best in 2014 een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen voor het hele grondgebied van de gemeente Best, waarop de verschillende cultuurhistorische objecten en structuren worden weergegeven. Deze kaart is eind 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De waardenkaart vormt dan ook het uitgangspunt voor de omgang met cultuurhistorie in het plangebied.

Onderstaand is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven, waarop het plangebied globaal met een rode cirkel is aangegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Best, uitsnede Aarlesche Erven (plangebied is globaal aangeduid met een rode cirkel).

De cultuurhistorische waarden in het plangebied bestaan volgens de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart uit diverse elementen:

- 1 Indicatieve ligging es
- 2 Perceelsgrenzen

1) Indicatieve ligging es

Het gaat hier om aaneengesloten oud bouwlandgebied dat in gebruik is bij verschillende boeren. De kavelscheidingen bestaan uit, nauwelijks zichtbare, greppels, grasstroken of grensstenen. Essen liggen meestal in de delen van het landschap met een gunstige grondwaterstand. De grote aaneengesloten essen ontstonden over het algemeen in de negende en tiende eeuw onder invloed van de toenemende graanbehoefte als gevolg van de opkomst van de steden. In de loop der eeuwen raakte het grondbezit op de essen door erfdeling sterk versnipperd, waardoor veel enken verkaveld werden in smalle stroken. De perceelscheidingen werden echter gevormd door ondiepe greppels of smalle stroken gras, waardoor enken een grootschalige indruk maakten. Vanaf de vijftiende of zestiende eeuw ging men de akkers met een mengsel van mest en bosstrooisel, heidemaaisel en/of plaggen bemesten (de zogenaamde plaggenmest). Door de eeuwenlange plaggenbemesting kregen de enken een dikke humeuze bovengrond, het zogenaamde esdek. Op de kaart zijn de gebieden met een esdek (zogenaamde hoge zwarte enkeerdgronden) weergegeven. Deze gebieden zijn indicatief voor de ligging van de essen.

2) Perceelsgrenzen

De manier waarop een gebied verkaveld is, is vaak karakteristiek voor het gebied en afhankelijk van zowel de natuurlijke omstandigheden (nat of droog gebied) als de wijze waarop de ontginning heeft plaatsgevonden (geleidelijk of snel en georganiseerd). Tussen 1963 en 1987 hebben in de gemeente Best ruilverkavelingen plaatsgevonden, waarbij grote delen van de gemeente opnieuw zijn ingericht, percelen werden vergroot, oude landschapselementen zijn verdwenen en nieuwe wegen zijn aangelegd. Vooral rond Aarle is de inrichting van het landschap ingrijpend veranderd en is alleen het oude wegenpatroon bewaard gebleven. Dit betekent niet dat deze gebieden per definitie cultuurhistorisch gezien geen waarde hebben; ook nieuwe, sterk planmatige inrichtingen hebben vanwege hun karakteristiek voor de Wederopbouwperiode een cultuurhistorische waarde. Op de kaart zijn de oude perceelsgrenzen (tot aan 1945) aangegeven, die nu nog als zodanig herkenbaar zijn.

Conclusie

Door de grote ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden in Best tussen 1963 en 1987 is met name in buurtschap Aarle – waarin Aarlesche Erven inclusief het plangebied is gelegen - het broeklandschap grotendeels verdwenen. De structuur van kleinschalige akkers en graslanden omzoomd door houtsingels en houtwallen is hiermee verloren gegaan. Nog herkenbare onderdelen in het landschap zijn de Sint Franciscusweg en de bomenrijen van vóór 1963.

Het ruimtelijk raamwerk voor Aarlesche Erven is opgebouwd uit een samenspel van diverse ruimtelijke dragers / openbare ruimtes: Wonen aan de Dries, Wonen aan het Lint, Wonen op het Erf, Wonen in de Wildernis, Wonen in de Gaarden en Wonen aan de Plaetse. Hiervoor zijn bestaande wegen en linten aangewezen waarbij door gebruik te maken van diverse profielen een gevarieerd landschap met onder andere houtsingels en houtwallen teruggebracht kan worden.

Via dit uitwerkingsplan wordt het mogelijk om een woongebied met de typologie 'Wonen aan in de Gaarden' te realiseren. De woonsfeer van deze typologie is toegelicht in paragraaf 2.2.

Het aspect cultuurhistorie is daarmee voldoende afgewogen en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

4.4 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Lankelma Geo-, milieu- en funderingstechniek is o.a. voor de gronden in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3) en kent de navolgende conclusie en aanbeveling.

“Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 0,5 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand, humushoudend. Bij enkele boringen is sterk zandig leem aangetroffen, dit is ten gevolge van een verwijderde bovenlaag i.v.m. bouwwerkzaamheden. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM21 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met lood aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden. Omdat volgens de Wbb sprake is van slechts een lichte verontreiniging, vormt dit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

In de overige grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Asbest in grond

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

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogd gehalte in grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. Uitzondering hierop is mengmonster MM21, welke indicatief als klasse Industrie is bestempeld.*
- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.”*

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader en gemeentelijk beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten nabij een weg, in het geval van wijzigingen aan een weg, aanleg van een weg of realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten langs een weg.

Op grond van afdeling 4 van hoofdstuk VI van de Wgh moet onderzoek worden verricht naar de te wijzigen weg(vakken). Bij een wijziging van de weg moet de geluidbelasting vóór de wijziging van de bestaande weg en de toekomstige geluidbelasting, na wijziging van deze weg, worden onderzocht. En voor een nieuw aan te leggen weg of wegdeel moet alleen de toekomstige geluidbelasting worden onderzocht.

Het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg2012) stelt de regels voor het bepalen van de geluidbelastingen. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is volgens het Rmg2012 het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit het 10e jaar na realisatie of de wijziging aan de weg. De toekomstige geluidbelastingen zijn bepalend voor het treffen van eventuele geluidmaatregelen. Ten aanzien van de wijzigingen aan de bestaande wegen dient ook de heersende geluidbelasting te worden bepaald. Dit betreft de geluidsbelasting één jaar vóór de wijziging van de weg.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen en spoorwegen. Binnen deze zones wordt de geluidbelasting getoetst aan de grenswaarden. De grenswaarden zijn opgenomen in de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bg).

Hogere waardenbeleid gemeente Best

De gemeente Best heeft in 2007 het hogere waardenbeleid vastgesteld. Dat wil zeggen dat de geluidbelasting op de woningen in het gebied wordt getoetst aan de Wet geluidhinder en het 'hogere waardenbeleid'. In de Wet geluidhinder is opgenomen dat er Hogere Waarden kunnen worden verleend indien de noodzaak daartoe is aangetoond.

Zowel de Wet geluidhinder als het 'hogere waardenbeleid' hebben als uitgangspunt dat in nieuwe situaties zoveel mogelijk dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien met een akoestisch rapport wordt aangetoond dat redelijkerwijs niet kan worden verlangd zodanige bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, zijn in het hogere waardenbeleid criteria opgenomen waaronder een hogere geluidbelasting kan worden toegestaan.

Uitleggegebied of niet-uitleggegebied

Een beleidsuitgangspunt in het 'hogere waarde' beleid is dat het toekennen van een hogere waarde uitsluitend van toepassing is voor ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwingscontouren, in een zogenaamd niet-uitleggegebied. Het 'hogere waardenbeleid' voorziet niet in het toekennen van een hogere waarde voor ontwikkelingen in een zogenaamd uitleggegebied. Dit komt omdat bij het plannen van woningbouw in nieuw te ontwikkelen gebieden in het beginsel alle mogelijkheden aanwezig zijn om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden.

Een uitleggegebied heeft de volgende kenmerken:

- Het betreft veelal uitbreidingsgebieden aan de randen van de bebouwde kom van steden en dorpen.
- Het betreft veelal voornamelijk braakliggende gebieden van een zekere omvang waar nagenoeg geen bebouwing aanwezig is.

Om de locatie te kwalificeren als niet-uitleggebied, gelden de volgende aantal criteria:

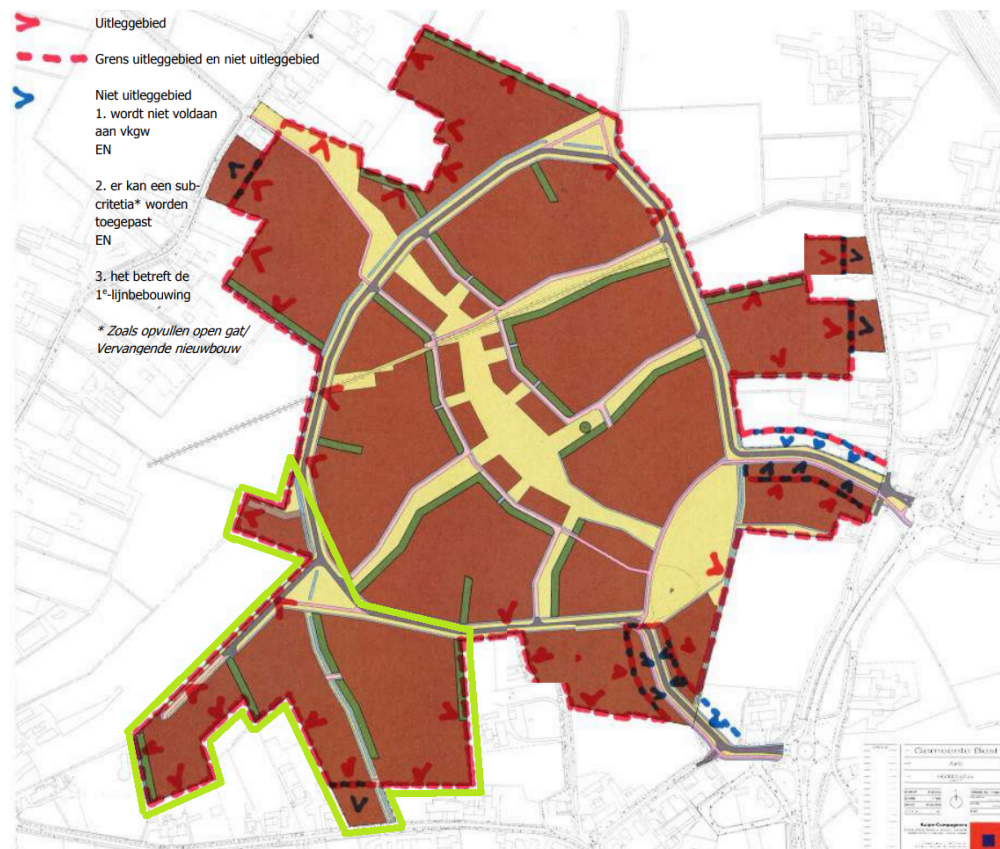
- Door een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat niet in alle redelijkheid kan worden gevergd dat er dusdanige bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen worden om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- Er dient onderzocht te worden hoe een zo gunstig mogelijk woon- en leefklimaat gecreëerd te worden.
- Er moet sprake zijn van opvulling van een open plaats tussen aanwezige bebouwing of sprake van vervangende nieuwbouw.
- Er moet sprake zijn van kleinschaligheid.
- Het plan moet passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Toetsing

In het plangebied worden 150 nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er wordt geen nieuwe geluidsbron gerealiseerd. Getoetst moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de nieuwe geluidgevoelige objecten geen belemmering vormen voor eventueel omliggende geluidsbronnen. Hieronder wordt eerst ingegaan op de uitgangspunten die in het plangebied voor geluid o.b.v. het gemeentelijke hogere waarde beleid gelden. Daarna wordt op de verschillende geluidtypen zijnde wegverkeerslawaai, industrielawaai, railverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai ingegaan.

Geluiduitgangspunten in plangebied

Het plangebied is grotendeels gedefinieerd als uitleggebied. In dit gebied is, i.v.m. de mogelijkheden om een goed woon- en leefklimaat te creëren, ontheffing van de voorkeursgrenswaarde niet aan de orde. Een klein gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Kapelweg, is sprake van een niet-uitleggebied. Op de afbeelding hieronder is dit weergegeven.



Begrenzing uitleggebied en niet-uitleggebied (plangebied aangegeven met groene omlijning).

Onderzoek

In verband met de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek naar weg-, rail- en luchtvaartlawaai uitgevoerd. Het nieuwe woongebied dat in het plangebied is beoogd is hierin meegenomen. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan dit uitwerkingsplan toegevoegd. De conclusies die relevant zijn in het kader van dit uitwerkingsplan zijn hieronder per geluidtype opgenomen.

Wegverkeerslawaai

Nieuwe woningen in niet uitleggegebied

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai op de woningen (toetspunten 119, 120, 121 en 122) gelegen in niet uitleggegebied niet wordt overschreden. Zie de tabel hieronder.

Tabel 4.9 Niet uitleggegebied kavel Kapelweg t.g.v. Kapelweg incl. aftrek conform art. 110g Wgh

Rekenpunt	X- en y-coördinaten		Adres	Hoogte [m]	L _{den} 2029 [dB] Incl. aftrek
119	153808	391287	Kavel Kapelweg (niet uitleggegebied)	1,5	47,9
				4,5	48,4
				7,5	48,2
120	153824	391288	Kavel Kapelweg (niet uitleggegebied)	1,5	47,6
				4,5	48,1
				7,5	48
121	153839	391290	Kavel Kapelweg (niet uitleggegebied)	1,5	45,5
				4,5	46,4
				7,5	46,5
122	153851	391291	Kavel Kapelweg (niet uitleggegebied)	1,5	45,3
				4,5	46,3
				7,5	46,2

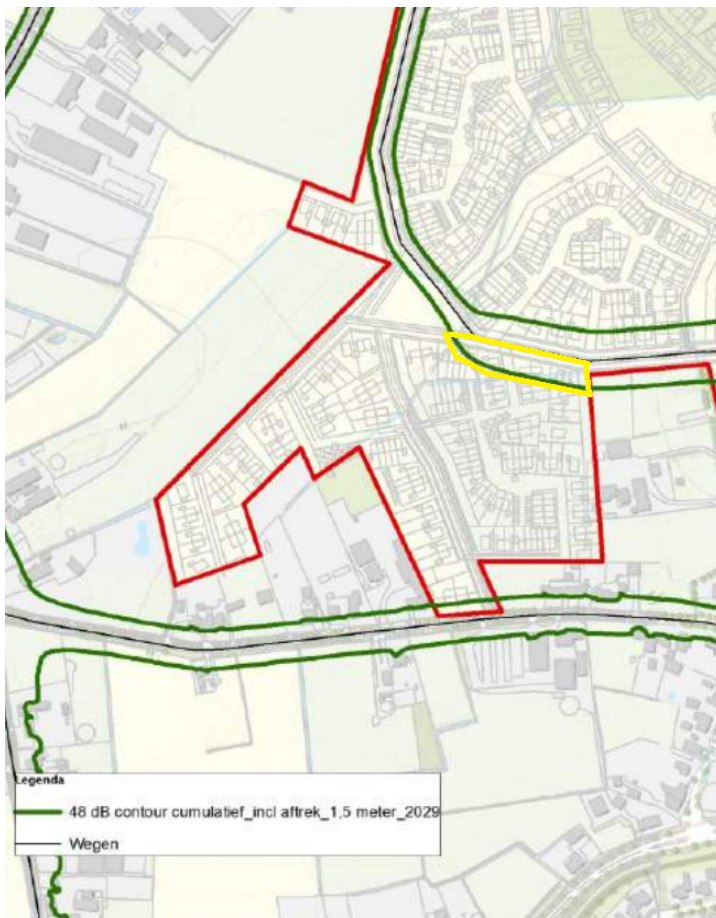
Uit voorgaande blijkt dat voor woningen in het niet-uitleggegebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai. Een hogere waarde hoeft niet aangevraagd/verleend te worden. Ook zijn geen maatregelen aan de orde.

Nieuwe woningen in uitleggegebied

Voor de bepaling van het woon- en leefklimaat zijn in het akoestisch onderzoek voor de relevante wegen in de omgeving van en in het plangebied de cumulatieve contouren ten gevolge van het wegverkeer bepaald. Indien buiten deze contouren gebouwd zal worden is er zondermeer sprake van een goed woon- en leefklimaat. Indien er sprake is van woningbouw binnen deze contouren zal er meer aandacht voor het geluidsaspect ten gevolge van het wegverkeer moeten zijn en is een nadere beschouwing aan de orde. In de bijlagen 5, 6, 7 en 13 zijn deze contouren rekening houdende met een aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wgh art. 3.5 en artikel 3.5 van RMG2012 opgenomen¹.

De afbeelding hieronder geeft deze contouren ter hoogte van het plangebied weer. De rode lijn is de afbakening van 'Aarlesche Erven' in zijn geheel. De groene lijn betreft de cumulatieve contour ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Met een gele lijn is aangegeven welk gedeelte van het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn gelegen binnen de cumulatieve contour. Voor de woningen gelegen binnen deze '48 dB-contour'-contour geldt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai sprake is van een redelijke en matige geluidkwaliteit. Voor deze woningen is het in verband met het woon- en leefklimaat ter plaatse op basis van het gemeentelijke beleid van belang er sprake is van ten minste een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte op de begane grond (1,5 meter). Daarnaast dienen alle woningen te voldoen aan de binnenwaarde, conform het Bouwbesluit. Hierop dient bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te worden toegezien.

¹ Met deze aftrek mag rekening gehouden worden omdat ook voor het verkeer op deze wegen rekening gehouden mag worden met het stiller worden van het verkeer. Dit vanwege stillere banden en daarnaast is de verwachting dat het aandeel elektrische en hybride voertuigen zal groeien. 201304862/3/R2).



48 dB contour cumulatief 2029 incl. aftrek (1,5 meter). Het plangebied is met gele omlijning aangegeven

Om dit te borgen is in het juridisch bindende gedeelte van dit uitwerkingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gaat om een aanduiding op de verbeelding (ter hoogte van de gele omlijning op de afbeelding hierboven), met daaraan in de regels van dit uitwerkingsplan de regel gekoppeld dat woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen deze zone ten minste één geluidluwe gevel moeten hebben op de begane grond. In geval sprake is van een buitenruimte dient deze te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

Railverkeerslawaaai

In bijlage 9 van het akoestisch onderzoek zijn de geluidcontouren ten gevolge van het railverkeerslawaaai afkomstig van het railverkeer op het traject Eindhoven – Boxtel opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen geluidcontour in verband met railverkeerslawaaai over het plangebied van dit uitwerkingsplan is gelegen.

Luchtvaartlawaaai

In het akoestisch onderzoek is verwezen naar het luchthavenbesluit dat voor de militaire luchthaven Eindhoven op 26 september 2014 is vastgesteld. Dit luchthavenbesluit is nog steeds relevant. In dit luchthavenbesluit zijn de diverse beperkingen inzichtelijk gemaakt. De beperkingen gelden binnen het zogenaamde beperkingengebied. Het beperkingengebied is samengesteld uit:

- het gebied met een geluidbelasting van meer dan 35 Kosteneenheden;
- het gebied waarbinnen maximaal toelaatbare hoogten gelden voor objecten in, op of boven de grond;
- het gebied waarbinnen bepaald grondgebruik of een bestemming binnen enkele aangewezen categorieën niet is toegestaan.'

De beperkingen zijn gevisualiseerd in kaarten behorende bij het besluit. Het plangebied bevindt zich niet binnen dit beperkingengebied.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen die in verband met het aspect Industrielawaai relevant zijn in het kader van dit uitwerkingsplan. Het gaat om de bedrijven aan Kapelweg 11, Kapelweg 18 en Aarleseweg 30. Hieronder wordt op die bedrijven ingegaan.

Kapelweg 11

Aan Kapelweg 11 kan een akker- en/of tuinbouwbedrijf in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) worden uitgevoerd. Het gaat hier om een bedrijf met SBI-code 0150, waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid geldt in geval van de ligging in een woonwijk/rustig buitengebied. Het gedeelte van het plangebied alsook het gebied waarin Kapelweg 11 is gelegen is echter geen woonwijk/rustig buitengebied, maar een gemengd gebied. Dit is nader uiteengezet in paragraaf 4.12 Bedrijven en milieuzonering van deze toelichting. Gezien het gebiedstype geldt dat de richtafstand met een afstandstrap kan worden verlaagd, namelijk naar 10 meter in plaats van 30 meter. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van Kapelweg 11 en de rand van het plangebied van dit uitwerkingsplan is 15 meter. De richtafstand wordt gehaald. Industrielawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kapelweg 18

In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering dat voor Aarlesche Erven in zijn geheel is uitgevoerd zijn de geluidcontouren van het bedrijf aan Kapelweg 18 in beeld gebracht. De geluidscontouren zijn niet meer relevant. Met het bedrijf aan Kapelweg 18 zijn namelijk afspraken gemaakt over hun bedrijfsvoering. De afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst (privaatrechtelijk) en vertaald in het bestemmingsplan 'Kapelweg 18 Best' dat tegelijkertijd met dit uitwerkingsplan als ontwerp in procedure is gebracht.

De afspraken die zijn gemaakt hebben betrekking op de maximale emissie die het bedrijf mag produceren en op de uitvoering van bedrijfsactiviteiten op het terrein. Afgesproken is dat het geluidbelasting afkomstig van het bedrijf op de gevels van omliggende bestaande woningen ten westen en zuiden van het planvoornemen niet meer mag zijn dan 50 dB(A) en dat het bedrijf op de erfgrans aan de noord- en oostzijde niet meer dan 45 dB(A) aan geluid mag produceren. Dit is inzichtelijk gemaakt op de afbeelding hieronder.



Afspraken geluidsemissie Kapelweg 18

Uit het geluidsonderzoek dat door de SRE-milieudienst is uitgevoerd (bijlage 5 bij deze toelichting) blijkt dat dit – met maatregelen - haalbaar is. De maatregelen houden in dat geluidafschermende bebouwing moet worden opgericht en bepaalde activiteiten (slijpen, zagen et cetera) niet buiten maar binnen uitgevoerd moeten worden.

Aarleseweg 30

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Aarlese Erven blijkt dat een klein deel van de geluidcontour van het bedrijf aan Aarleseweg 30 over het plangebied van dit uitwerkingsplan is gelegen. Voor de exacte ligging van de contour wordt verwezen naar paragraaf 4.12 Bedrijven en milieuzonering van deze toelichting. De geluidcontour van het bedrijf wordt gerespecteerd. Om dit te borgen is in het juridisch bindende gedeelte van dit uitwerkingsplan hiervoor een regeling opgenomen. De regeling houdt in dat binnen de geluidcontour van Aarleseweg 30 alleen geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gerealiseerd als op de gevels van deze gebouwen niet meer geluid geproduceerd wordt dan 45dB(A) dan wel aangetoond een binnengeluidsniveau kan worden gerealiseerd van omgerekend 33dB en sprake is van buitenruimte aan de geluidluwe zijde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Om de streefwaarden voor PM_{2,5} te halen is mogelijk wel extra fijnstofbeleid nodig.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant

De provinciale werkgroep Gezonde luchtkwaliteit* heeft de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant voorbereid. Deze Handreiking gaat verder dan de hierboven vermelde AMvB gevoelige bestemmingen.

De 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' is door het college van burgemeester en wethouders van Best in juli 2014 als beleidsregel vastgesteld. De Handreiking streeft gezondheidswinst na voor kwetsbare groepen (kinderen, zieken en senioren). In de Handreiking is geregeld dat binnen 300 meter van de snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg geen nieuwe 'lucht'gevoelige objecten kunnen worden ontwikkeld, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze Handreiking geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening', waarbij wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren.

Schone lucht op zijn Bests Decentraal Uitvoeringsplan Luchtkwaliteit 2022-2026

De gemeente Best heeft in 2022 haar beleid omtrent luchtkwaliteit vastgelegd in het Uitvoeringsplan Luchtkwaliteit 2022-2026. Dit plan is een vervolg op het Uitvoeringsprogramma 2015-2020. 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. De maatregelen leiden tot een positief effect op de gezondheid van en bewustwording bij de Bestse burgers en zorgen ervoor dat de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken kunnen doorgaan. Naast de wettelijke 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.

Toetsing

Aarlesche Erven, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is opgenomen in het NSL. Hierdoor is geregeld dat het plan conform de "Wet luchtkwaliteit" doorgang kan vinden. Voor wat betreft het voldoen aan het luchtkwaliteitsplan, het Besluit gevoelige bestemmingen en de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant, is gekeken naar de omgeving. In dit geval kan geconcludeerd worden dat het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf op circa 50 meter is gelegen. De Rijksweg A2 is op circa 1900 meter afstand gelegen en de dichtstbijzijnde provinciale of drukke weg (Oirschotseweg) is op 240 meter van het plan gelegen. Binnen 50 meter van de Ringweg (op 380 meter) worden geen gevoelige bestemmingen bestemd. Geconcludeerd wordt dat luchtkwaliteit het plan niet in de weg staat. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet milieubeheer) vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Er is geen ruimtebeslag op het Natuur Netwerk Brabant van toepassing, waardoor directe negatieve effecten zoals verstoring en verontreiniging op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant uitgesloten zijn. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

De locatie ligt tevens buiten beschermde Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kampina & Oisterwijkse Vennen op circa 7 kilometer van het plangebied. Omdat het plangebied buiten beschermde gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Tevens kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Wel zijn voor zowel de gebruiks- als aanlegfase berekeningen van de stikstofdepositie op de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden verplicht, waarmee eventuele indirecte effecten op de Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het planvoornemen inzichtelijk worden. Door Pittiger in planologie zijn deze berekeningen uitgevoerd. Zie bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusie van de berekeningen is als volgt: *“Het plangebied ligt op circa 7 kilometer van het dichtstbij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen). Via de AERIUS-calculator is berekend in hoeverre het initiatief voor wat betreft de gebruiks- en realisatiefase invloed heeft op dit Natura 2000-gebied en andere verder weg gelegen gebieden, ook binnen 25 kilometer in het buitenland. Uit de berekeningen volgt dat ten gevolge van de gebruiks- en realisatiefase van het initiatief geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”*

Het aspect gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Soortbescherming

Door ID Verde is o.a. voor dit uitwerkingsplan een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7). In de quickscan is het plangebied aangeduid als ‘percelen Zuid’. Hieronder is de conclusie van de quickscan weergegeven.

‘De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, jaarrond beschermde broedvogels, algemene broedvogels, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde diersoorten.

Het optreden van negatieve effecten door de werkzaamheden op beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten is uitgesloten. Hierdoor hoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden (anders dan maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht) en is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb voor deze soortgroepen niet aan de orde.

Voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten (de steenuil), algemene broedvogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren kan niet zondermeer worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden. Daarom moeten aanvullende maatregelen worden genomen. De maatregelen zijn onderstaand in de tabel weergegeven.

Soort(groep)	Ontheffing nodig	Mitigerende maatregelen
Vleermuizen	Nee, tenzij er aanzienlijke lichtvervuiling op de omliggende omgeving komt.	Extra belichting richting de omgeving beperken tot het plangebied.
Steenuil	Ja, voor perceel oost. Deze ontheffingsaanvraag is al in behandeling.	Werken conform ontheffing.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Voldoen aan zorgplicht. Indien soorten als konijn, haas, muisachtigen of andere kleine zoogdieren worden waargenomen tijdens het werk dienen deze een kans tot vluchten te krijgen.
Overige broedvogels	Nee	Buiten broedperiode werk opstarten (ca. augustus-april); Indien binnen broedperiode het werk wordt opgestart: Voorafgaand aan het werkterrein in gebruik nemen wordt een controle uitgevoerd door een ecooloog om te controleren of broedvogels aanwezig zijn. Indien broedvogels aanwezig zijn, dienen deze ongestoord hun broedsel te voltooien, en vrijwillig het nest te verlaten alvorens de werkzaamheden op die locatie hervat kunnen worden.

Uit de conclusie van de quickscan blijkt dat het aspect soortbescherming van de Wet natuurbescherming voor dit uitwerkingsplan geen belemmering vormt. Een meldings- of herplantplicht is niet aan de orde.

Conclusie

Natuur vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. De activiteiten die via dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet strijdig met de Wet natuurbescherming en er is dan ook geen ontheffing nodig om de activiteiten te kunnen realiseren.

4.8 Externe veiligheid

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

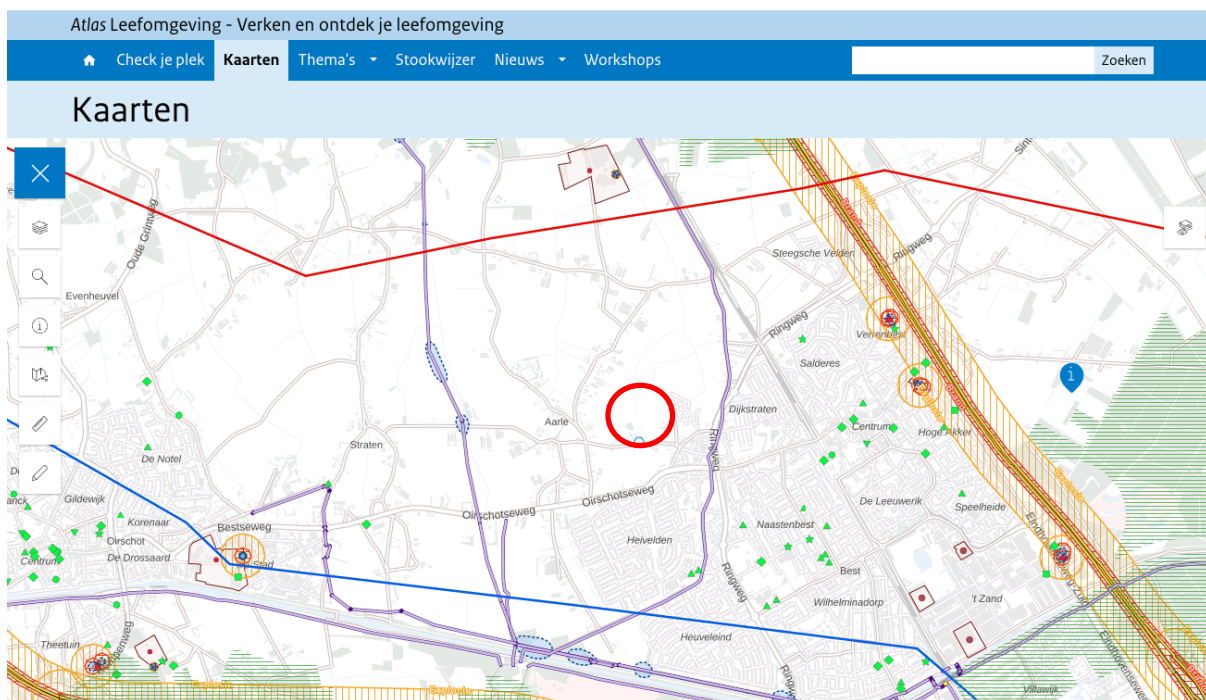
- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de

personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

In het plangebied worden 150 nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, waardoor aan het aspect externe veiligheid getoetst moet worden. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart zoals gepubliceerd op de Atlas Leefomgeving van de Rijksoverheid opgenomen, waarop de locatie met een rode cirkel globaal is aangeduid.



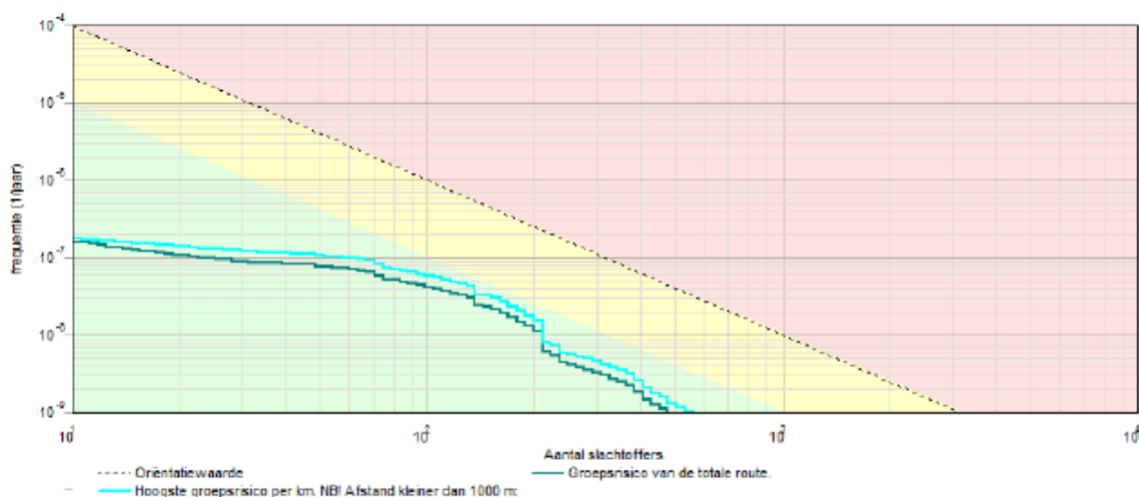
In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die invloed hebben op het plan. Wel is sprake van een buisleidingen (DPO-leiding op 390 meter) en transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (op 870 meter) en de weg (A2 op 1,9 km). Geen sprake is van het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Buisleidingen

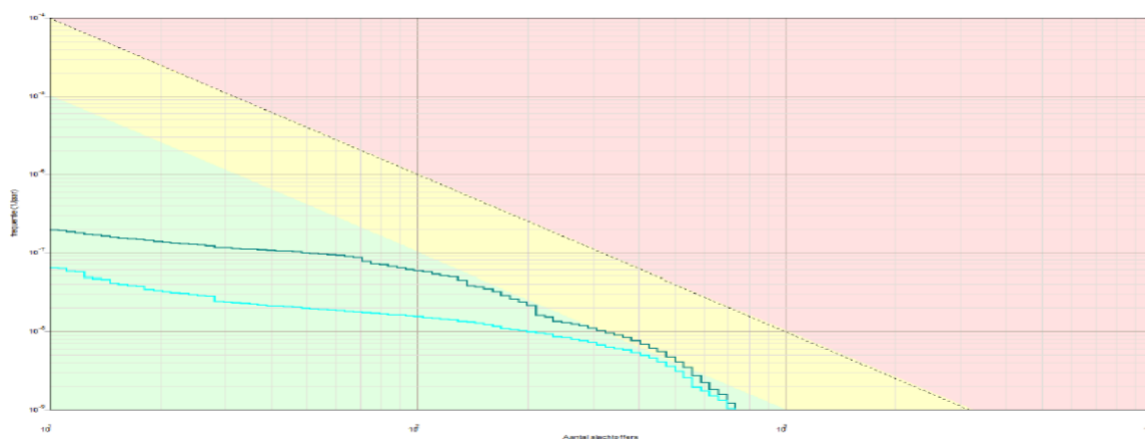
De DPO-leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Een plaatsgebonden risicocontour vormt daarom geen belemmeringen voor het planvoornemen. Wel geldt een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijde van de leiding. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht. Het plangebied ligt verder weg dan 5 meter van de leiding. In het kader van deze leiding in relatie tot het planvoornemen is het aspect externe veiligheid geen thema.

Transport over spoor

In verband met de ontwikkeling van Aarlesche Erven in zijn geheel (inclusief het plangebied van dit uitwerkingsplan) is door de ODZOB een risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat Aarlesche Erven niet binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtgebied van het spoor ligt, maar wel binnen het invloedsgebied van het spoor. Met die reden heeft de ODZOB voor Aarlesche Erven het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen volgen onderstaande fN-curves voor de huidige en toekomstige situatie.



Groepsrisico zonder plan ($0,057 \cdot OW$)



Groepsrisico met plan ($0,125 \cdot OW$)

Uit de berekening – waarbij uit is gegaan van de toevoeging van 1000 in plaats van de in totaal geplande 880 woningen - blijkt dat het groepsrisico toeneemt, maar onder de oriëntatiewaarde blijft en daarmee geen belemmering vormt voor Aarlesche Erven. Wel moet het groepsrisico volgens artikel 8 lid 2, onder b sub 1 van het Bevt worden verantwoord. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- De dichtheid van personen binnen het invloedsgebied voor de huidige als toekomstige situatie;
- De hoogte van het groepsrisico en de wijziging van het groepsrisico;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- De mogelijkheden voor een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
- De bestrijdbaarheid en bereikbaarheid;
- De zelfredzaamheid.

Hieronder wordt op dit advies ingegaan:

Voor de dichtheid van personen binnen het invloedsgebied voor zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt verwezen naar de risicoanalyse spoor Aarle. Doordat het plan van 1000 naar 880 woningen is aangepast is de dichtheid iets lager dan in de berekening wordt meegenomen.

De hoogte van het groepsrisico is in de huidige situatie $0,057 \cdot$ de oriëntatiewaarde en stijgt na realisatie van 1000 woningen naar $0,125 \cdot$ de oriëntatiewaarde. Doordat het plan van 1000 naar 880 woningen is aangepast is de hoogte van het groepsrisico lager dan in de berekening is meegenomen.

De wegen binnen het plan zijn zodanig gesitueerd dat de personen in het gebied snel kunnen vluchten. Het plangebied is niet bedoeld voor verminderd zelfredzame personen en ligt buiten het invloedsgebied

van explosie en alleen binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario. Door gebouwen luchtdicht uit te voeren en ervoor te zorgen dat mechanische ventilatie uitgezet kan worden zijn de personen in een gebouw beschermd.

De gemeente Best heeft op 9 mei 2011 de structuurvisie Best 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie is Aarlesche Erven als nieuw woongebied aangewezen. Externe veiligheid is een onderdeel van de structuurvisie, waarin de voor- en nadelen van de het gebied als nieuw intensiever verblijfsgebied op een bredere manier is afgewogen.

De bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid worden hieronder (onder advies Veiligheidsregio) nader toegelicht.

In het kader van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over de weg

Over de A2 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De effectafstand van deze weg bedraagt 4 kilometer en ligt hiermee over het plangebied. Conform artikel 7 en 9 van het Bevt dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen en dient bij de besluitvorming in te worden gegaan op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Hieronder (onder advies Veiligheidsregio) wordt hierop ingegaan.

Advies Veiligheidsregio

Op 21 oktober 2015 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost in het kader van Aarlesche Erven in zijn geheel (inclusief het plangebied van dit uitwerkingsplan) advies uitgebracht. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft het navolgende geadviseerd:

- Situering van de wegen zodanig in te richten zodat personen snel kunnen ontluchten;
- Geen verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied situeren;
- Zorg voor afsluitbare mechanische ventilatie in de gebouwen;
- Communiceer over de risico's;
- Betrek de Veiligheidsregio bij de verdere uitwerking van het plan in verband met de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid;
- Situeer de woningen 30 meter van de defensieleiding af.

Reactie op het advies/ zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid:

In het plangebied verblijven geen verminderd zelfredzame personen. Ook kan van de bron af worden gevluht. Nieuwe gebouwen worden luchtdicht uitgevoerd, waarbij de mechanische ventilatie kan worden uitgezet. Hierdoor zijn personen in de gebouwen beschermd. De zelfredzaamheid is goed. De ontwikkelende partijen worden op de hoogte gebracht van de risico's en informeren gebruikers van het plangebied hierover. De Veiligheidsregio wordt in verband met de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het plangebied (en dus ook de woningen in het plangebied) ligt niet op 30 meter van de defensieleiding af.

Conclusie

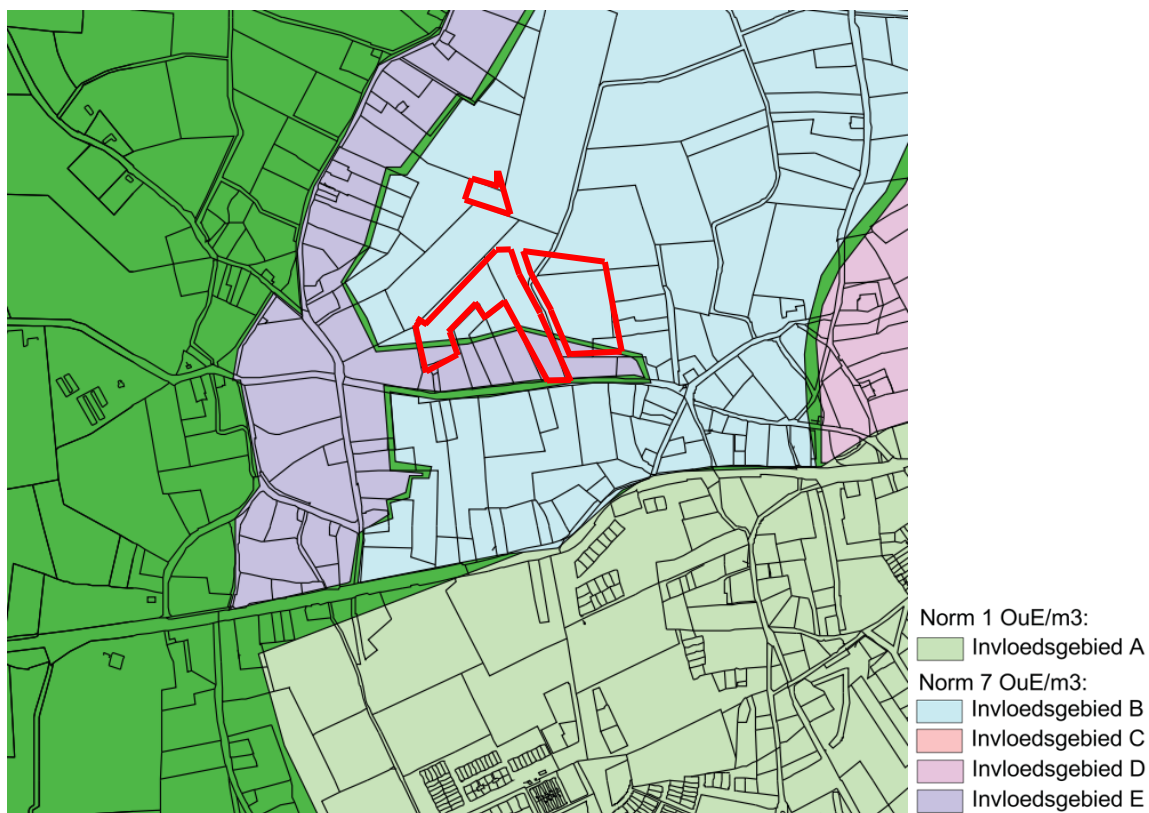
Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder een veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ouE/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Best heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Deze verordening is op 16 juli 2008 in werking getreden. De geurverordening heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Via de geurverordening zijn de wettelijk geldende afstanden van veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt en met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden vastgesteld op 50 meter, indien meer dieren worden gehouden geldt een vaste afstand van 100 meter. Voor de gemeente zijn ook geurnormen vastgesteld i.v.m. dieren met geuremissiefactor. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de kaart met geurnormen ter plaatse van het plangebied (rode contour) met de bijbehorende legenda.



Voor het donkergroene gebied geldt geen afwijkende norm ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij. Hier is de wettelijke norm van 14 OuE/m³ van kracht.

Toetsing

Via dit uitwerkingsplan worden 150 nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk verblijf) mogelijk gemaakt.

Ter plaatse geldt een vaste in acht te nemen afstand van 100 meter tot aan veehouderijen met meer dan 56 dieren en 50 meter tot aan veehouderijen met minder dan 56 dieren. Dit geldt voor dieren zonder geuremissiefactor. Verder geldt een geurnorm van 7 OuE/m³ in verband met dieren waarvoor een geuremissiefactor van toepassing is. Een minimale norm voor de voorgrondbelasting van 7 ouE/m³

betekent 16% geurgehinderden. De waarde voor de achtergrondbelasting die hierbij hoort bedraagt circa 14 ouE/m3.

Rondom het plangebied zijn diverse veehouderijen gelegen. Op de kaart hieronder zijn de veehouderijen weergegeven en is het plangebied globaal geduïd.



Luchtfoto met veehouderijen (paars) in de omgeving van het plangebied (globaal aangeduid met rode cirkel) van dit uitwerkingsplan

Vaste afstanden en voorgrondbelasting

Van de veehouderijen rondom het plangebied geldt alleen voor de veehouderij aan Kapelweg 11 dat de vaste afstand- en geuremissiecontour over het plangebied heen ligt. Hieronder wordt met die reden op dit bedrijf nader ingegaan.

Kapelweg 11

De veehouderij gelegen aan Kapelweg 11 beschikt over een melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor het houden van 59 melk- en kalfkoeien en 36 stuks vrouwelijk jongvee. Op basis van de diersoort en het gemeentelijke geurbeleid geldt voor dit bedrijf een vaste afstand van 100 meter totaan geurgevoelige objecten. De vaste afstand van 100 meter van de melkrundveehouderij gelegen aan Kapelweg 11 is grotendeels over het plangebied gelegen. Hierbij is de vaste afstand berekend vanaf de rand van het bouwblok. In principe is het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen) binnen de vaste afstand van veehouderijen niet mogelijk. In sommige gevallen is het echter mogelijk om een uitzondering hierop te maken. Er moet dan worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. De belangen van de veehouderij mogen niet worden geschaad;
2. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten.

Onderstaand worden deze twee aspecten nader beschouwd.

Ad 1) De veehouderij gelegen aan Kapelweg 11 beschikt over een melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor het houden van 59 melk- en kalfkoeien en 36 stuks vrouwelijk jongvee. Deze veehouderij is op relatief korte afstand is gelegen ten opzichte van de tegenoverliggende burgerwoningen (Kapelweg 16 en 16a). Eerst moet worden beoordeeld of in de huidige situatie al sprake is van uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij. Momenteel is het plangebied niet ontwikkeld. Er is derhalve nog geen sprake van een bebouwde kom. Dit betekent dat in de huidige situatie een vaste afstand van 50 meter geldt ten opzichte van de bestaande woningen in het buitengebied. De vaste afstand vanaf de buitenkant van de stallen waar dieren worden gehouden is weergegeven in onderstaande figuur.



Afstand 50 meter Kapelweg 11 buitenkant van stallen 1 en 2

Uit deze figuur blijkt dat de veehouderij in de huidige situatie reeds op een afstand van minder dan 50 meter is gelegen ten opzichte van de tegenovergelegen woningen. Dit betekent dat deze veehouderij niet in haar belangen wordt geschaad als er nieuwe woningen worden gerealiseerd. De voorwaarde is wel dat de nieuwe woningen niet op kortere afstand worden gerealiseerd dan de bestaande woningen.

Ad 2) Het tweede aspect waar rekening mee moet worden gehouden is het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het plangebied. In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn voor melkkoeien en jongvee geen geuremissiefactoren opgenomen. Dit houdt in dat er in principe niet via een verspreidingsmodel een berekening kan worden gemaakt van de te verwachten geurbelasting. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de geurbelasting is aansluiting gezocht bij de meest vergelijkbare diercategorieën in de Rgv waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Dit betreft de diercategorieën vleeskalveren en vleesstieren. Voor beide diercategorieën geldt een geuremissiefactor van 35,6 ouE/s per dier. Melkvee en vleesrundvee zijn vergelijkbaar omdat het runderen zijn, met een redelijk vergelijkbaar rantsoen en vergelijkbare huisvesting. Wellicht is zelfs sprake van een worst-case benadering aangezien er in de praktijk meer geurklachten worden gerapporteerd veroorzaakt door vleesveebedrijven dan door melkrundveebedrijven.

Op basis van de hierboven genoemde aanname is een geurberekening gemaakt met verspreidingsmodel Geomilieu V2.40*. Er is op stalniveau gerekend uitgaande van een totale geuremissie van 3.382 ouE/s. Het resultaat van deze berekening is op de afbeelding hieronder in beeld gebracht. De rode contour geeft de voorgrondbelasting (individuele geurcontour) weer van 7 ouE/m³. Er is uitgegaan van 7 ouE/m³ is omdat de gemeente Best in haar geurverordening heeft vastgelegd dat voor dit gebied een woon- en leefklimaat dat hoort bij een individuele geurbelasting van maximaal 7 ouE/m³ aanvaardbaar is.



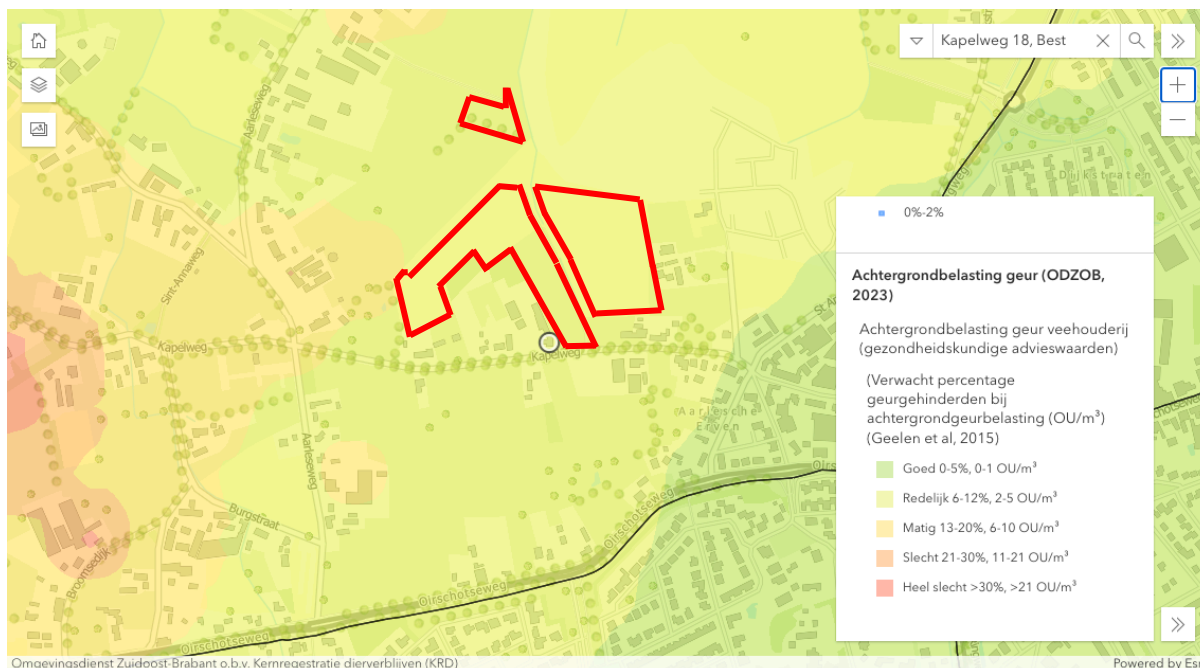
Geurcontour Kapelweg 11

Concluderend kan worden gesteld dat in de directe omgeving van Kapelweg 11 ontwikkeling van plangebied Aarlesche Erven mogelijk is, onder de voorwaarde dat de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten plaatsvindt buiten de individuele geurcontour van 7 ouE/m³ van deze veehouderij.

Door in dit uitwerkingsplan te borgen dat binnen de 50 meter en 7 ouE/m³ contour geen geurgevoelig object kan worden opgericht wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd alsook de rechten van Kapelweg 11 gerespecteerd. In het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan is deze borging verankerd.

Achtergrondbelasting

Op de afbeelding hieronder afkomstig van www.brabantscan.nl van de GGD is de ligging van het plangebied met een rode contour weergegeven. De achtergrondbelasting ter plaatse is met de kleuren rood tot groen weergegeven.



Zichtbaar is dat de achtergrondbelasting in het plangebied redelijk is (2-5 OU/m³). Dit is fors lager dan de achtergrondnorm van 14 OU/m³. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan en andersom worden veehouderijen door dit uitwerkingsplan niet in hun belangen geschaad.

4.10 Explosieven

Voor Aarlesche Erven (incl. het plangebied van dit uitwerkingsplan) is tot een diepte van 4,5 meter – maaiveld onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem. Het onderzoek is uitgevoerd om in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. Het onderzoeksbureau heeft verklaard dat met de gebruikte zoekmethodiek, verder geen verdachte objecten zijn gesignaleerd in het onderzochte gebied. Derhalve is het onderzochte gebied in munitietechnische zin vrijgegeven voor het uitvoeren van vervolgwerkzaamheden.

Conclusie

Het aspect 'explosieven' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

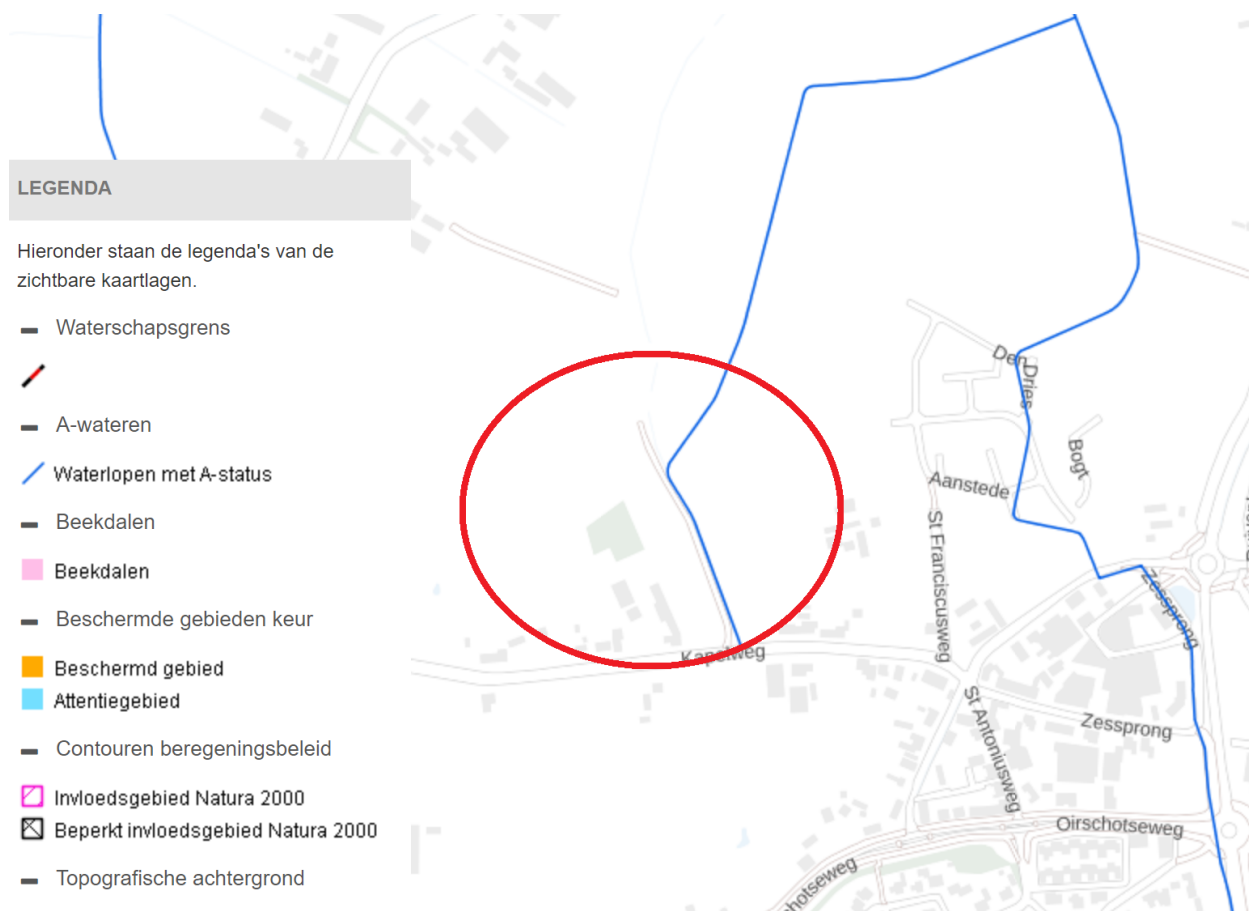
4.11 Water

Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig meenemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel' van toepassing. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Onderstaand is een uitsnede van de Keurkaart weergegeven.



Uitsnede Keurkaart, met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Zichtbaar is dat door het plangebied een A-water loopt. Dit A-water maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit uitwerkingsplan, omdat het A-water wordt gerespecteerd en dus niet gelegen is binnen een 'bouwvlak' waarvoor een uitwerkingsplicht geldt.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². De benodigde compensatie in m³ wordt berekend met de formule: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in mm). De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden geplaatst.

Gemeentelijk beleid

De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. In het GRP legt een gemeente haar beleidsuitgangspunten en keuzen voor de rioleringszorg vast. Naast de rioleringszorg behandelt een GRP ook de zorgplichten hemelwater en grondwater. Vandaar de termen verbreed GRP (vGRP) en stedelijk waterbeheer. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het vGRP en het Waterplan elkaar grotendeels overlappen. Wat betreft reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. Het vGRP is niet meer alleen een rioleringsplan, maar beslaat inmiddels de totale waterketen.

Daarom is de keuze gemaakt om in 2016 het waterplan te integreren in het te actualiseren vGRP. Door de integratie van het vGRP en het waterplan ontstaat een nieuwe planvorm: een Water- en Rioleringsplan (WRP).

Naast het goed beheren van het rioolsysteem wordt in het WRP het bestaande beleid voortgezet waarbij in het bijzonder is ingezet op de thema's: klimaatadaptatie, waterbeleving/natuur, maatschappelijke ontwikkeling en samenwerking.

Toetsing

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Aarlesche Erven. Voor deze ontwikkeling is op basis van het huidige stedenbouwkundig plan voor Aarlesche Erven in 2018 door Arcadis een waterhuishoudkundige toets opgesteld (bijlage 8 bij deze toelichting). Deze toets is nog steeds van toepassing.

Binnen de waterhuishoudkundige toets wordt uitgegaan van drie gebieden met ieder een eigen bergingsopgave.



Deelgebieden voor de bergingsopgave.

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is samen met de plandelen die via het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' rechtstreeks zijn bestemd gelegen in gebied één. Het Waterschap heeft bij brief van 10 april 2019 (bijgevoegd bij deze toelichting) te kennen gegeven in te stemmen met deze waterhuishoudkundige toets. Alhoewel in de tussentijd de ondergrens voor de toevoeging van verharding waarvoor de aanleg en instandhouding van een hemelwaterbergingsvoorziening in de Keur is veranderd van 2.000 m² naar 500 m² is de instemming nog steeds relevant. Er wordt namelijk meer dan 2.000 m² aan verharding toegevoegd, waardoor de uitgangspunten voor de waterhuishoudkundige toets niet zijn veranderd. Hieronder is opgenomen hoe hieraan in Aarlesche Erven (incl. het plangebied) invulling wordt gegeven.

Alle verharding in het plangebied is een toename ten opzichte van de huidige situatie. Aan de hand van dit uitgangspunt en de oppervlakteverdelingen is de bergingsopgave in m³ per gebied bepaald. In het plangebied wordt met een systeem van wadi's en greppels gewerkt om te kunnen voorzien in de benodigde bergingsopgave. Voor benodigde profielen en daarbij behorende uitgangspunten wordt verwezen naar de waterhuishoudkundige toets. Aan de hand van dit uitgewerkte watersysteem levert dat de volgende situatie op:

Onderdeel	Gebied 1	Gebied 2	Gebied 3
Bergingseis per hectare	60mm	60mm	60mm
Oppervlak [ha]	20,31	2,77	0,98
Bergingsopgave [m ³]	12.186	1.662	588
Beschikbare berging [m ³]	13.218	2.276	-
Bergingstekort/overschot [m ³]	1.032	614	-588

In de gebieden 1 en 2 is sprake van een bergingsoverschot. Dit betekent dat er ruimte is om delen van de groenstructuur binnen het plangebied in te richten ten behoeve van andere functies, zoals spelen en recreatie. Voor gebied 3 moet een passende berging worden gezocht om in de opgave te kunnen voorzien. Het regenwater wordt via greppels, molgoten en lijngoten richting de beoogde wadi's afgestroomd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Toetsing

Op basis van de systematiek zoals opgenomen in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering zijn in onderstaande tabel de bedrijven in de omgeving van het plangebied van dit uitwerkingsplan en de bijbehorende richtafstanden behorende bij een woonwijk/rustig buitengebied opgenomen. Voor wat betreft veehouderijen is het aspect geur hierin niet meegenomen, omdat hiervoor de Wet geurhinder en veehouderij/ de verordening geurhinder en veehouderij van toepassing is. Dit onderdeel is – indien van toepassing - reeds getoetst in paragraaf 4.9 Geur van deze toelichting.

Adres	Milieucategorie	Soort bedrijf	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Voldoet wel/niet
Aarleseweg 8	0141, 0142, 0146	Fokken en houden van rundvee Fokken en houden van varkens	50 meter (geluid)	50 meter	wel
Aarleseweg 24	016	Fouragehandel (kleine schaal)	50 meter (geluid)	175 meter	wel
Aarleseweg 30	0141, 0142	Rundveehouderij	30 meter (stof en geluid)	122 meter	wel
Aarleseweg 34	0162	KI Station	30 meter (geluid)	144 meter	wel
Kapelweg 18	41, 42, 43	Aannemersbedrijf in serres en kozijnen/ categorie 2 bedrijvigheid	0 meter i.v.m. de ter plaatse van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften	0 meter	wel
Kapelweg 11	0150	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	30 meter (stof en geluid)	15 meter	niet

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor een woonwijk/rustig buitengebied wordt voldaan, behalve voor het bedrijf aan Kapelweg 11. Op dat bedrijf wordt hieronder ingezoomd. Verder wordt ook de situatie aangaande Kapelweg 18 toegelicht en wordt in verband met de specifieke geluidssituatie bij Aarleseweg 30 (i.h.k.v. bestemmingsplan Aarlesche Erven onderzocht) ook daarop ingezoomd.

Kapelweg 11

De richtafstand van 30 meter die geldt in een woonwijk/rustig buitengebied wordt daar niet gehaald. In paragraaf 4.5 geluid is ingegaan op de gebiedstypen die voor Aarlesche Erven gelden: uitleggegebied (vergelijkbaar met een woonwijk/rustig buitengebied zoals bedoeld in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering) en niet-uitleggegebied (vergelijkbaar met een gemengd gebied zoals bedoeld in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering). In gemengde gebieden geldt een verlaagde richtafstand, namelijk met één afstandstrap. Zo is een in acht te nemen richtafstand tussen een bedrijf en een gevoelig object van 30 meter in een woonwijk/rustig buitengebied, in een gemengd gebied 10 meter. Vrijwel voor het gehele plangebied geldt het gebiedstype uitleggegebied, echter voor een klein deel dat gelegen is aan de Kapelweg is het gebiedstype niet-uitleggegebied. Zie de afbeelding hieronder.



Gebiedstypen

Dat betekent voor Kapelweg 11 dat de in acht te nemen richtafstand tussen dit bedrijf en gevoelige objecten niet 30, maar 10 meter bedraagt. De feitelijke afstand is 15 meter. Uit voorgaande blijkt dat ook voor dit bedrijf wordt voldaan aan de in acht te nemen richtafstand, nader onderzoek of maatregelen zijn niet aan de orde. Aanvullend hierop geldt dat het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd, omdat reeds andere gevoelige objecten dichtbij het bedrijf zijn gelegen welke maatgevend zijn.

Kapelweg 18

De huidige bedrijfsvoering van het bedrijf betreft ingevolge de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een milieucategorie 3.1 inrichting en is vooral voor wat betreft het aspect geluid belemmerend voor een goed woon- en leefklimaat in het plangebied van dit uitwerkingsplan. Met het bedrijf aan Kapelweg 18 is daarom uitvoerig overleg geweest en zijn afspraken gemaakt. Het uitgangspunt hiervan is om enerzijds – zonder maatregelen - in het plangebied van dit uitwerkingsplan een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds het bedrijf te voorzien van een duurzame toekomst.

Overeengekomen is dat het bedrijf ter plaatse van Kapelweg 18 via uitbreiding maatregelen treft welke een goed woon- en leefklimaat in het plangebied van dit uitwerkingsplan garanderen. Om dit te borgen is met het bedrijf een overeenkomst gesloten en is voor de toekomstig beoogde bedrijfsvoering gelijktijdig met dit uitwerkingsplan een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Geregeld is hiermee dat in het plangebied van dit uitwerkingsplan geen sprake zal zijn van een geluidbelasting op de gevels of in de tuinen van meer dan 45 dB(A), wat een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid representeert. Daarbij is ook afgesproken dat bepaalde activiteiten niet meer buiten, maar binnen moeten plaatsvinden, waardoor geen richtafstand voor het aspect stof aan de orde is. Ook is er wat betreft het aspect gevaar geen sprake van belemmeringen. Ter plaatse van Kapelweg 18 worden geen activiteiten uitgevoerd, zijn geen installaties aanwezig en worden geen stoffen opgeslagen waarvoor vanuit het aspect gevaar een richtafstand totaan gevoelige objecten in acht moet worden genomen.

Aarleseweg 30

In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering dat voor het bestemmingsplan Aarlesche Erven is uitgevoerd is de geluidcontour van het bedrijf aan Aarleseweg 30 in beeld gebracht. Deze geluidcontour is nog relevant. Zie de afbeelding hieronder waarop de worst-case geluidcontour is weergegeven, het blauw gearceerde gedeelte is onderdeel van het plangebied van dit uitwerkingsplan.



Worst-case geluidcontour bedrijf Aarleseweg 30

De geluidcontour van het bedrijf wordt gerespecteerd, wat betekent dat op een klein deel binnen het plangebied (blauwe arcering op de afbeelding hierboven) alleen woningen kunnen worden gebouwd als de geluidscontour verandert of er maatregelen in het overdrachtsgebied dan wel aan de woningen worden getroffen. Om dit te borgen is in het juridisch bindende gedeelte van dit uitwerkingsplan hiervoor een regeling opgenomen die inhoudt dat binnen het blauw gearceerde gedeelte alleen geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gerealiseerd als op de gevels van deze gebouwen niet meer geluid geproduceerd wordt dan 45dB(A) dan wel aangetoond een binnengeluidsniveau kan worden gerealiseerd van omgerekend 33dB en sprake is van buitenruimte aan de geluidluwe zijde.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering belemmert de uitvoering van dit uitwerkingsplan niet. Ook worden door dit uitwerkingsplan geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Op de gronden rondom het plangebied is geen sprake van (vollegronds)teelt. Spuitzones zijn daarmee niet aan de orde. Geen sprake is van de belemmering hierdoor van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.14 Verkeer en parkeren

4.14.1 Verkeer

Voor Aarlesche Erven in zijn totaliteit (inclusief dit uitwerkingsplan) heeft Goudappel Coffeng een verkeersonderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd (bijlage 9). De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

“De Ringweg in Best kan in de huidige situatie het verkeer goed afwikkelen. Dit bewijzen zowel de verkeersschouw als de berekening van de verkeersafwikkeling van de rotonde Ringweg - Oirschotseweg.”

“In de toekomst neemt de verkeersdruk op de Ringweg toe als gevolg van autonome ontwikkelingen. De realisatie van Aarlesche Erven zorgt ervoor dat de verkeersintensiteiten verder stijgen. Dit geldt zowel voor het noordelijk deel van de Ringweg richting de A2 als het zuidelijk deel richting de overige wijken van Best en de A58.”

“De toekomstige verkeersdruk past bij de maximaal toelaatbare verkeersintensiteiten volgens de wegcategorisering. Op de Ringweg en omliggende wegen is sprake van een balans tussen de verkeers- en omgevingscapaciteit.”

“De rotondes Aarle-Noord, Aarle-Zuid en Heivelden-Zuid hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename tot 2030 af te wikkelen. Het is niet nodig om hier aanvullende infrastructurele maatregelen te nemen.”

“Voor de rotondes Oirschotseweg en Willem de Zwijgerweg wordt in 2030 een hoge verzadigingsgraad voorspeld. Dit leidt tot een matige verkeersafwikkeling. De verwachting is echter dat dit pas na 2026 op gaat treden. Omdat gerekend is met een relatief hoog economisch scenario, wordt aanbevolen hier niet op voorhand maatregelen te treffen.”

“De rotondes bij de afrit A2 kunnen de toekomstige verkeersstromen niet afwikkelen. Ook hier geldt dat deze conclusies gebaseerd zijn op 2030 met hoog economisch scenario.”

4.14.2 Parkeren

In het Beeldregieplan Aarlesche Erven (bijlage 1 bij deze toelichting) is aangegeven dat een overschot aan geparkeerde auto's niet past in het gewenste straatbeeld. In Aarlesche Erven gebeurt het parkeren daarom:

- voor bewoners volledig binnen de bouwvelden, grotendeels op de erven. Voor de goedkoopste woningen worden op een informele manier kleine parkeerhofjes aan de achterzijde of tussen de

woningen gerealiseerd. Bij de duurdere woningen wordt op eigen terrein geparkeerd. Hiervoor zijn verschillende oplossingen mogelijk: in de voortuin, in de achtertuin, of aan de zijkant van de woning.

- voor bezoekers deels informeel in de groene bermen aan de binnenzijde van de linten en op informele wijze op de erven. Door in de bermen graskeien toe te passen, houden de bermen hun groene karakter, ook wanneer er niet geparkeerd wordt. Het parkeren in de hoven en op de erven wordt vergroend door bomen toe te voegen en met hagen te omzoomen. Op deze manier wordt het beeld van de openbare ruimte van de erven niet overheerst door auto's.

In het Beeldregieplan is geen definitief stedenbouwkundig plan opgenomen waarin alle parkeervoorzieningen zijn ingetekend. Dit is ook niet nodig en gewenst, omdat Aarlesche Erven gefaseerd wordt ontwikkeld waarbij ingespeeld wordt op de vraag naar woningen op dat moment. Dat geldt ook voor de uitwerkingsplannen, zoals onderhavig uitwerkingsplan.

Om in deze situatie te borgen dat op de juiste wijze voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is het beeldregieplan Aarlesche Erven van toepassing en zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen in/verbonden aan de regels in dit uitwerkingsplan.

Op de voorlopige planopzet zoals gepresenteerd in paragraaf 2.3 van deze toelichting is zichtbaar dat het parkeren in dit uitwerkingsplan volgens de uitgangspunten van het beeldregieplan en de gemeentelijke parkeernormen kan worden gerealiseerd. In de planopzet zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen met name in uit het zicht gelegen parkeerkoffers.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. In het onderzoek van Goudappel Coffeng, waaruit haalbaarheid blijkt, is gerekend met een relatief hoog economisch scenario. Uiteindelijk is de realiteit gematigder. Verder is de haalbaarheid van het aspect 'parkeren' gewaarborgd doordat in het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien en in de regels is vastgelegd dat toetsing plaatsvindt bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.15 Kabels, leidingen en antennes

4.15.1 Straalpad

Over het plangebied ligt het straalverbindingstraject van KPN Telecom van Loon op Zand naar Gemert. Dit zogenoemde straalpad kent een beschermingszone van 100 meter aan weerszijden van het hart van de straalverbinding.

Het straalpad heeft ter hoogte van het plangebied een hoogte van 33 meter +NAP. Dit betekent dat er geen objecten gerealiseerd mogen worden die hoger zijn dan 33 meter +NAP. Dit uitwerkingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 33 meter +NAP. Aangezien het plan is om een dorps karakter te realiseren (met een daarbij passende bouwhoogte), zal deze beperking in de bouwhoogte niet als een belemmering werken.

4.15.2 GSM-antennes

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het aantal zendmasten zo beperkt mogelijk te houden. Om dit te bereiken worden de zendgemachtigden gestimuleerd om zoveel als mogelijk dubbelgebruik van een mast te laten plaatsvinden (sitiesharing). Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting optreden van de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast en de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn. In het uitwerkingsplan is door middel van een vrijstellingsbepaling de mogelijkheid opgenomen om zend- en antenne-installaties onder bepaalde voorwaarden op te richten. Het niet rechtstreeks toelaten van deze bouwwerken ondersteunt het gemeentelijk beleid in deze.

Conclusie

Het straalpad is inclusief vrijwaringszone, opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit uitwerkingsplan. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door kabels, leidingen of antennes.

4.16 Duurzaamheid

4.16.1 Realiseren duurzame voorzieningen

De gemeente Best ziet het als haar verantwoordelijkheid tegenover huidige en toekomstige generaties om in haar beleid en handelen zorg te dragen voor duurzame ontwikkeling. Dit komt zowel tot uiting in de eigen organisatie als in beleid en uitvoering van wettelijke taken en bevoegdheden. Het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie beschrijft de kaders en ambities van de gemeente. Het concrete doel is om samen met de Metropool Regio Eindhoven als eerste regio in Nederland energieneutraal te zijn. Dit doel is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 mei 2017 aan de hand van het 3-sterrendossier duurzaamheid. Energieneutraal betekent dat alle benodigde energie duurzaam wordt opgewekt. Dit omvat alle maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie, gericht op het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, aardolie, kolen). Voor de ambitie van een energieneutraal Best betekent dit dat alle benodigde energie, ná energiebesparing, in de hele gemeente wordt opgewekt uit duurzame, ook wel hernieuwbare, bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht, etc.).

Duurzaamheid wordt in het beleidsplan vertaald in een evenwichtig gebruik van grondstoffen, energie en ruimte, zodanig dat huidige en toekomstige generaties hier op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau kunnen leveren. Door het stellen van minimale randvoorwaarden en het scheppen van kaders, worden inwoners en bedrijven ondersteund bij het proces van energie- en materiaaltransitie. In het uitvoeringsprogramma energietransitie 2017-2018 zijn concrete maatregelen genoemd om te komen tot een energieneutrale gemeente.

Wonen in een duurzaam gebied maakt het leven van een mens prettig. De mens staat centraal en we creëren een gezonde, groene, veilige en comfortabele leefomgeving. Het thema duurzaamheid heeft daarom een belangrijk aandeel in het planvoornemen. Door het integraal te behandelen versterkt het de identiteit van het gebied en doet het geen afbreuk aan de sfeer en de kwaliteit van de wijk.

4.16.2 Water

Eén van de speerpunten voor de ontwikkeling Aarlesche Erven inclusief het plangebied van dit uitwerkingsplan is water. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moet het plangebied worden ingericht met het oog op de toekomst. De wijk moet worden voorbereid op klimaatverandering, waarbij we rekening moeten houden met hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Om het hemelwater zo veel mogelijk in de wijk te behouden wordt het centraal opgevangen in de openbare ruimte en vertraagd afgevoerd naar de waterschapsloten, die uiteindelijk Het Groene Woud weer voeden (wijk als spons). Ook op kavelniveau is er aandacht voor water infiltratie. Dus inzetten op slimme groene tuinen en doorlaatbare bestrating draagt bij aan een betere waterhuishouding.

4.16.3 Groen

De voorlopige planopzet van dit uitwerkingsplan kent gebiedseigen vegetatie en grote groene openbare ruimtes. De hoeveelheid groen zorgt voor koeling en een sociaal en gezond leefklimaat en beperkt hittestress.

Eveneens gebruikmaken van de ruimte en het groen om de andere extremiteiten van het klimaat op te vangen, zoals periodes van grote hitte. Dit in het besef dat extreme klimaatomstandigheden meer en meer voor zullen gaan komen.

4.16.4 Bouwen

Bij het bouwen van de woningen moet het zonlicht zo nuttig mogelijk ingezet worden. Daar waar mogelijk zongericht verkavelen of bouwen. Hiermee bedoelen we het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief door bijvoorbeeld het benutten van zonne-energie door middel van zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.

Daar waar mogelijk inzetten op compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn. De materiaalkeuze bepaalt de mogelijkheid tot circulariteit en het scheidingsbeleid tijdens de bouw heeft impact op de hoeveelheid afval.

4.16.5 Mobiliteit

Om duurzame mobiliteit verder te stimuleren zijn nieuwe openbare laadpalen in de gemeente Best nodig. In de beleidsregels over elektrisch laden zijn kaders aangegeven voor plaatsing van de laadpalen.

Overigens kunnen de laadpalen ook een rol vervullen in de toekomstige energieopslag. In de wijk is er een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk die toegang biedt tot het groene woud. Mensen worden hierdoor sterk uitgenodigd tot lichaamsbeweging.

4.16.6 Duurzaamheid

Een duurzaam gebied vereist medewerking van onder andere de toekomstige bewoners, instellingen, ontwikkelaars en (bouw)bedrijven. Alle actoren zullen efficiënter met energie moeten omgaan en moeten kiezen voor (lokale) duurzame ontwerpen, materialen ,maatregelen.

4.16.7 Warmtevoorziening

In het kader van het Klimaatakkoord Parijs is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) aangenomen door de eerste kamer. Deze wet vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen moeten per 1 juli 2018 aardgasvrij zijn. Dit betekent voor het planvoornemen een andere opwekking van warmte.

Hierbij kan gedacht worden aan een zogenaamde all-electric wijk. Koude-warmte systemen kunnen hierbij aanvullen (gebruik maken van riothermie, asfaltwegen, luchtthermie, etc.) Dit alles met als doel een nagenoeg volledig CO2-neutrale wijk te creëren. Door de grote elektriciteit opwekking in de wijk vanwege de zonnepanelen en het hoger gebruik aan elektriciteit vanwege het all-electric principe moet rekening gehouden worden met extra transformatorhuisjes in het openbaar gebied.

Om zicht te houden op de verschillende initiatieven hanteert de gemeente een meldingsplicht voor warmte-koude-opslag en mini windturbines. De optimale werking van dergelijke voorzieningen is immers afhankelijk van de situering ten opzichte van elkaar. Door het implementeren van een meldingsplicht kan de gemeente sturen op een optimale werking van dergelijke voorzieningen. Bovendien kan de gemeente hierdoor borgen dat er geen significant negatieve effecten optreden op natuurwaarden, de waterhuishouding of het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij wordt geaccepteerd dat er sprake is van een geringe invloed, maar significant negatieve effecten dienen voorkomen te worden. De afzonderlijke regels en normen in sectorale wetten en beleidsnota's zijn hierbij leidend. Daarnaast moet het mogelijk zijn om andere warmte initiatieven te onderzoeken en zo mogelijk toe te passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een collectief warmte-koudeopslag systeem (WKO) eventueel in combinatie met riothermie.

4.16.8 Energie

De energieprestatie van een nieuw gebouw geeft aan hoe energiezuinig de woning of het utiliteitsgebouw is. Op dit moment geldt de BENG-eis.

Daarnaast gaan de ontwikkelingen in de markt snel. Bijna dagelijks worden nieuwe duurzame maatregelen en voorzieningen bedacht, getest en op de markt gebracht. Nul-op-de-meter bouwen hoeft dan ook geen uitzondering meer te zijn.

4.16.9 Toekomst

Dit uitwerkingsplan moet met zijn tijd mee gaan en ook toekomstige duurzaamheidsinitiatieven faciliteren. De gemeente is daarom bereid om voor deze innovatieve nieuwe voorzieningen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Hierbij gaat het niet om reeds bekende maatregelen ter verduurzaming van opstallen, zoals het realiseren van dak- of gevelisolatie. Uiteindelijk moeten het vernieuwende concepten zijn die een sterke bijdrage leveren aan de verduurzaming van de wijk.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid belemmert de uitvoering van voorliggend uitwerkingsplan niet.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het betreft hier een ontwikkelingsgericht plan.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het moederplan 'Aarlesche Erven' dat weer is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Toetsing aan uitwerkingsregels

In artikel 7.2 van het moederplan 'Aarlesche Erven' zijn de uitwerkingsregels opgenomen. Deze zijn hieronder inclusief toetsing aan dit uitwerkingsplan opgenomen:

- a. Het maximum aantal te realiseren woningen bedraagt 310;
Via dit uitwerkingsplan wordt een deel van de 310 woningen die zijn opgenomen in een uitwerkingsgebied gerealiseerd. Het gaat in dit plan om 150 woningen, de andere woningen landen in de andere uitwerkingsgebieden. De hoeveelheid woningen die in het plangebied van dit uitwerkingsplan worden gerealiseerd passen binnen de 310 in uitwerkingsplannen uit te werken woningen.
- b. Hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aaneen- of aaneen gebouwd worden gebouwd;
Via dit uitwerkingsplan worden vrijstaande, twee-aaneen- en aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt. Aanvullend worden - conform de in de visie in het Beeldregieplan Aarlesche Erven opgenomen wens om bijzondere woonvormen in dit plangebied mogelijk te maken - ook rug-aan-rug woningen en beneden-bovenwoningen mogelijk gemaakt.
- c. Een hoofdgebouw mag niet uit meer dan 2 bouwlagen en een kap bestaan;
Voor de hoofdgebouwen in het plangebied is het aantal bouwlagen gemaximeerd tot 2 bouwlagen en een kap.
- d. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
Voor de hoofdgebouwen in het plangebied is een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
Voor de hoofdgebouwen in het plangebied is een maximum bouwhoogte van 12 meter opgenomen.
- f. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van:
 - a. niet minder dan 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, en;
 - b. niet minder dan 6 m achter de voorste perceelsgrens.*Deze regels zijn overeenkomstig in de regels van dit uitwerkingsplan opgenomen.*
- g. De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
Voor aan- en uitbouwen in het plangebied is een maximum goothoogte van 3 m opgenomen.
- h. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
Voor aan- en uitbouwen in het plangebied is een maximum bouwhoogte van 5 m opgenomen.
- i. De goothoogte van gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
In het plangebied zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.
- j. De bouwhoogte van gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
In het plangebied zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.
- k. Het oppervlak van een gemeenschappelijke voorziening is bij gebouwen beperkt tot 200 m² per gebouw;
In het plangebied zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.
- l. Aangehouden dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving, waarbij gewerkt wordt met voorwaardelijke verplichtingen waar dit aan de orde is om een goed woon- en leefklimaat te borgen;
Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting, waaruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor twee kleine gedeelten van het plangebied zijn ter borging hiervan twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het gaat om een strook aan de noordoostzijde van het

plangebied waar maatregelen aan de orde zijn i.v.m. wegverkeerslawaaï en om een klein gedeelte aan de zuidkant van het plangebied waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht.

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden de bestemming 'Woongebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn op enkele plekken nadere aanduidingen aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Aan alle aanduidingen is in de regels van dit uitwerkingsplan een regeling gekoppeld.

5.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Woongebied

De regels in dit artikel regelen dat het plangebied als woongebied kan worden ingericht en gebruikt. Dat betekent voor wonen en alle bijbehorende voorzieningen zoals water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden en parkeren, groen et cetera. Naast gebruiksregels zijn in dit artikel ook bouwregels opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Artikel 5: Algemene gebruiksregels

Artikel 6: Algemene aanduidingsregels

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Artikel 8: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 10: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Lijst aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een uitwerkingsplan een exploitatieplan te koppelen.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het uitwerkingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

Voor de uitvoering van het uitwerkingsplan voert de gemeente een eigen grondexploitatie. Het verhaal van kosten is derhalve verzekerd via de uitgifte van grond. Het plan financieel-economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure (alsook de procedure voor een uitwerkingsplan) conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de procedure voor dit uitwerkingsplan als volgt:

- het ontwerp uitwerkingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij het college van B&W;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan stelt het college van B&W het uitwerkingsplan vast;
- de vaststelling van het uitwerkingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door het college van B&W meegenomen in het vastgestelde uitwerkingsplan;
 - o Het college van B&W heeft bij de vaststelling van het uitwerkingsplan ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

6.2.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

In het kader van de planvorming van het Aarlesche Erven als totaalontwikkeling zijn er diverse inspraak- en informatieavonden georganiseerd om de stedenbouwkundige invulling toe te lichten aan geïnteresseerden. Het plangebied van dit uitwerkingsplan maakte daar onderdeel van uit, maar kon nog niet rechtstreeks worden bestemd omdat o.a. de milieutechnische haalbaarheid nog niet kon worden gemotiveerd. In verband met de milieutechnische haalbaarheid van dit uitwerkingsplan is overleg gevoerd met de betrokkenen.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Dit uitwerkingsplan wijkt niet af van het beeldregieplan Aarlesche Erven en er is overleg gevoerd met de betrokkenen in verband met de milieutechnische haalbaarheid.

6.2.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan worden de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpuitwerkingsplan.

6.2.4 Zienswijzen

Dit ontwerpuitwerkingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld via de gebruikelijke en wettelijke weg. Iedereen kan zijn zienswijze schriftelijk of mondeling over het ontwerpuitwerkingsplan bij het college van B&W naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Na de terinzagelegging wordt van de zienswijzeprocedure een eindverslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van het collegebesluit tot vaststelling van dit uitwerkingsplan.