Voorontwerpbestemmingsplan

Broekstraat

Gemeente Best

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Voorontwerpbestemmingsplan Broekstraat

Gemeente Best

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
10 december 2009

Projectgegevens:
TOE01-BES00034-01D
REG01-BES00034-01D
TEK01-BES00034-01C

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	**Beschrijving plangebied**	**3**
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	5
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	**Planbeschrijving**	**13**
5	**Omgevingsaspecten**	**15**
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	15
5.2	Zones langs wegen	16
5.3	Kabels en leidingen	16
5.4	Hinder bedrijvigheid	16
5.5	Bodemgesteldheid	17
5.6	Water	18
5.7	Flora en fauna	19
5.8	Luchtkwaliteit	20
5.9	Externe veiligheid	21
5.10	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.11	Overige hinder	23
6	**Juridische planbeschrijving**	**25**
6.1	Het juridische plan	25
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**27**
8	**Economische uitvoerbaarheid**	**29**
9	**Bronnen**	**31**
9.1	Boeken / Notities	31
9.2	Websites	31
9.3	Afbeeldingen	31

Separate bijlagen:

1 Rapport geluidhinder omliggende bedrijven (concept), Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 28 augustus 2009
2 Verkennend bodemonderzoek, Lankelma, 21 mei 2008
3 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 4 maart 2009
4 Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, 8 oktober 2009
5 Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC, oktober 2009
6 Selectieadvies met betrekking tot Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (concept) BAAC, SRE Milieudienst, 14 september 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

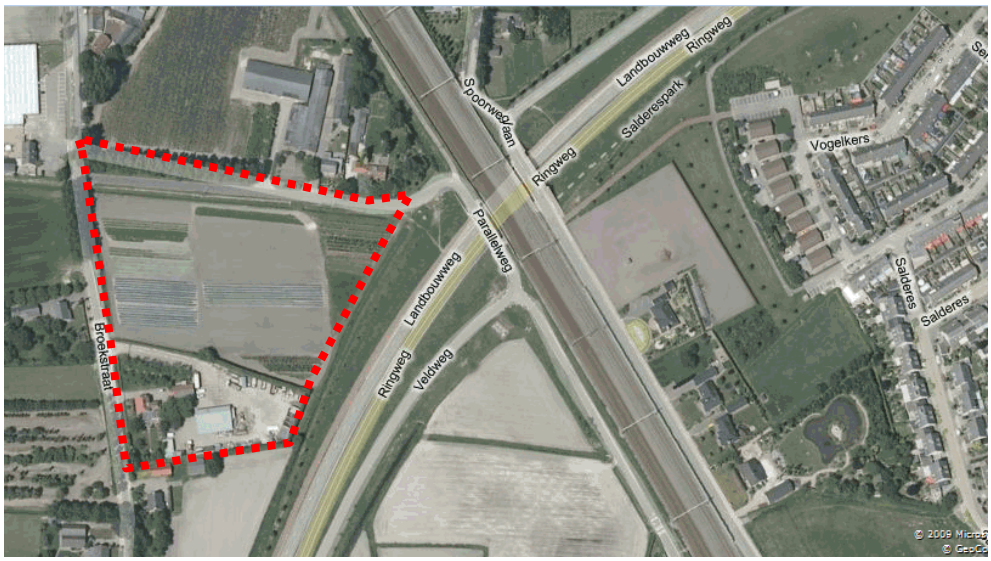
Aan de Broekstraat, gelegen aan de noordzijde van Best, is een nieuw woongebied gepland. Het betreft een woningbouwlocatie voor maximaal zeventien woningen. De locatie heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle; één van de toekomstige uitbreidingsplannen van Best.
De locatie Broekstraat is een alternatieve locatie voor de huidige bewoners van het gebied Dijkstraten. Door de ontwikkeling van het gebied Dijkstraten tot nieuwe woonwijk van Best dient voor de huidige bewoners (met name de bewoners aan de Parallelweg) een nieuwe locatie gevonden te worden.
Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel te komen tot een planologisch kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied 'Broekstraat'.
Tevens is het perceel Broekstraat 16 bij het plangebied betrokken en wordt de huidige situatie daarvan middels dit bestemmingsplan positief bestemd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Best 2002. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2002 vastgesteld door de raad van de gemeente Best en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 september 2002 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

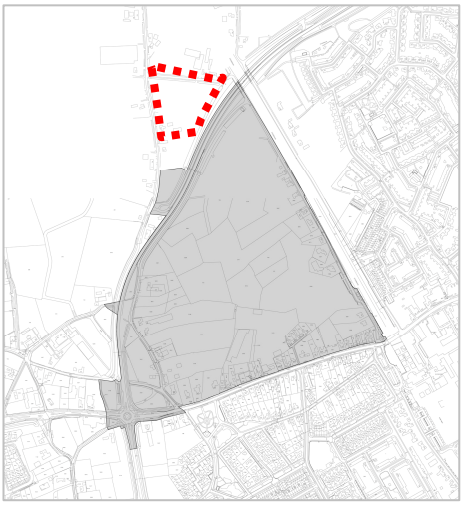
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Best, ten westen van de Ringweg. Het plangebied wordt begrensd door de waterschapssloot langs de Ringweg aan de oostzijde, de Broekstraat aan de westzijde en aan de noordzijde door de waterschapssloot langs de Parallelweg. De zuidgrens wordt bepaald door de zuidelijke perceelsgrens van Broekstraat 16.

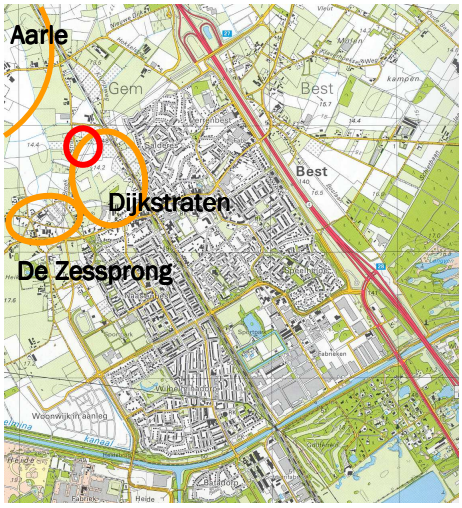


Luchtfoto met planbegrenzing (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

Het plangebied ligt ten westen van de ontwikkelingslocatie Dijkstraten. De ontwikkelingslocatie Aarle ligt ten noorden van het plangebied, De Zessprong aan de zuidzijde.



Ligging plangebied in relatie tot Dijkstraten (grijs gearceerd gebied) (Bron: gemeente Best)



Ligging plangebied in groter verband (Bron: Topografische Atlas Noord-Brabant, ANWB)

1.4 Inhoud van de toelichting

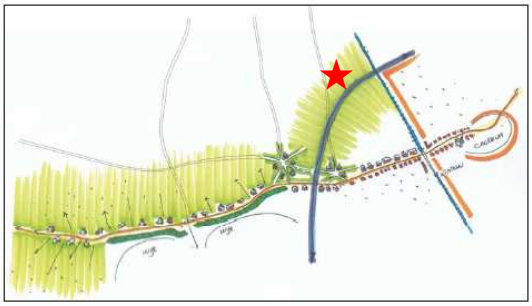
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend beleid beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven en in hoofdstuk 5 komen de betreffende omgevingsaspecten aan bod.

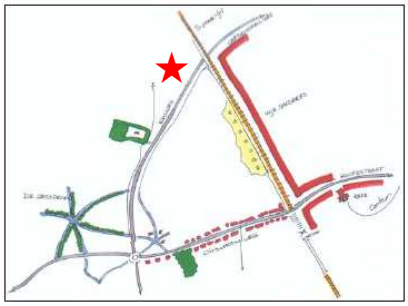
Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. De gebruikte bronnen zijn vermeld in hoofdstuk 9.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

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





Bestaande situatie (omgeving) plangebied, de Ringweg doorsnijdt de historisch gegroeide structuur (Bron: gemeente Best) ★ = plangebied

2.1.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Ringweg, die is aangelegd als hoofdverbinding tussen de snelweg Den Bosch - Eindhoven en de woongebieden van Best ten westen van het centrum van de kern. Aan de noord- en westzijde grenst het gebied aan de Parallelweg en de Broekstraat, beiden gebruikt door lokaal bestemmingsverkeer.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Den Bosch/Tilburg - Eindhoven. Het station ligt aan de Oirschotseweg, op geringe afstand van het plangebied.

Voor langzaam verkeer is het gebied ook goed bereikbaar. Langs (een deel van) de Ringweg ligt een fietspad en de overige wegen zijn naast autoverkeer ook te gebruiken door het langzaam verkeer.

De directe ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Parallelweg en de Broekstraat. De Broekstraat sluit ter hoogte van De Zessprong via de Kapelweg, Sint Antoniusweg en Oirschotseweg aan op de Ringweg.

Ontsluiting plangebied
(Bron: Topografische Atlas Noord-Brabant, ANWB)

In januari 2010 wordt de Broekstraat ter hoogte van de Sint Antoniusweg afgesloten voor autoverkeer. Hiervoor in de plaats wordt in de toekomst een nieuwe directe ontsluiting op de Ringweg gerealiseerd, ter hoogte van de Landbouwweg/Broekstraat.

Impressie huidige situatie

2.1.2 Landschap/groenstructuur

Het plangebied is een agrarisch gebied (gras- en akkerland). In het gebied zelf komt geen opgaande beplanting voor. Aan de overzijde van de Parallelweg en Broekstraat staan wel bomenrijen (populieren) en aan de westzijde van het plangebied zijn tussen de sloot en de weg recent jonge wilgen geplant. Het perceel Broekstraat 16 is deels omheind door hagen. Op een enkele locatie in de directe omgeving komt ook opgaande beplanting voor in de vorm van bomen en struiken. Over het algemeen is het een open gebied.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een sloot. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied ligt een waterschapssloot.

Vogelvluchtfoto plangebied (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

2.1.3 Bebouwingstypologie

Op het perceel Broekstraat 16 staat een woning met enkele bijgebouwen. Verder staat binnen de grenzen van het plangebied geen bebouwing. De bebouwing rond het plangebied heeft een open karakter; er zijn overwegend vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen te vinden.

Het type woningen in de directe omgeving van het plangebied betreft met name woonboerderijen, bestaande uit één laag met een kap en (half)vrijstaande woningen uit de jaren 60 - 70 van de vorige eeuw, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

De bedrijfspanden hebben een hoogte van circa 4 tot 7 m.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied wordt momenteel gewoond op het perceel Broekstraat 16. Verder is het plangebied in gebruik als agrarische grond (gras- en akkerland), maar er is geen volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig. De directe omgeving wordt ook gekenmerkt door agrarisch gebied. Aan de noordzijde van de Parallelweg staat een woning met een opslagloods.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het betreft hier nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationale ruimtelijke beleid vastgelegd voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen.
De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode.
Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
2 krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
4 borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het rijk heeft zichzelf meer dan voorheen een stimulerende taak opgelegd. Dit komt tot uiting in de verantwoordelijkheidsverdeling gebaseerd op het onderscheid tussen ‘basiskwaliteit’ en ‘nationale ruimtelijke hoofdstructuur’. Op rijksniveau wordt het beleid op hoofdlijnen verder uitgewerkt en vindt de uitvoering plaats van het beleid dat betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het overige stelt het rijk zich terughoudend en selectief op en wordt de beslissingsbevoegdheid over projecten en initiatieven op relatief kleine schaal (regionaal, bovenlokaal en lokaal) bij de lagere overheden neergelegd. Het accent van het ruimtelijke beleid verschuift daarmee van ‘ordening’ naar ‘ontwikkeling’.
In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland, bestuurlijke grenzen overschrijden of een complexe of kostbare opgave met zich meebrengen die rijksbemoeienis noodzakelijk maakt.

Voor een goed functioneren van Nederland als geheel is een ondergrens bepaald die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt en daarmee de ruimtelijke basiskwaliteit waarborgt. Alle bij de plantontwikkeling en uitvoering betrokken partijen zijn gebonden aan de hierbij horende inhoudelijke of procesmatige eisen.

De vastgestelde 'onderlaag' of basiskwaliteit is gerelateerd aan de drie lagen van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) of aan de waarden van de ruimtelijke kwaliteit.
Het principe van de lagenbenadering is gebaseerd op het feit dat elke laag condities stelt aan de andere lagen en van invloed is op ruimtelijke keuzes. Gemeenten en provincies zullen bewuster moeten omgaan met de ondergrond ter voorkoming van conflicten tussen ruimtegebruikers en ten behoeve van samenhang in maatregelen (en daarmee vooral ter verbetering van de milieukwaliteit). Daarbij is met name aandacht voor binnenstedelijk bouwen noodzakelijk.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Interimstructuurvisie

In de Interimstructuurvisie is het provinciale ruimtelijk beleid vertaald op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Voor de gemeente Best zijn de volgende aspecten van belang:
- De begrenzing van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond doorkruist de gemeente Best.
- Het nationaal landschap Het Groene Woud bevindt zich gedeeltelijk binnen de gemeente Best.
- Binnen de gemeente Best bevinden zich meerdere ecologische verbindingszones.
- De RNLE (Regionale natuur en landschapseenheid) grens doorkruist de gemeente Best.
- Rondom het bebouwd gebied in Best zijn gronden aanwezig die horen tot de 'AHS landschap' en de 'GHS landbouw'.

Voor het plangebied geldt dat deze binnen de grenzen van de stedelijke regio is gelegen. Woningbouwontwikkeling is hier mogelijk.

Paraplunota
De plankaart behorende bij de Paraplunota betreft de kaart 'Zonering van het buitengebied'. Voor de gemeente Best zijn de volgende aspecten van belang:
- Binnen de gemeente Best bevinden zich meerdere ecologische verbindingszones.
- In het noordoosten van Best bevindt zich een landbouwontwikkelingsgebied.
- Rondom het bebouwd gebied in Best zijn gronden aanwezig die horen tot de 'AHS landschap' en de 'GHS landbouw'.
- In het noorden en zuiden van de gemeente Best komen gronden voor die behoren tot de 'GHS natuur'.

Het plangebied ligt niet binnen één van de aanwezige hoofdstructuren; het plangebied ligt immers binnen de stedelijke regio. Nabij het plangebied ligt wel de Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). Vanwege de afstand tussen het plangebied en de RNLE behoeft hiermee geen rekening te worden gehouden.

3.2.2 Uitwerkingsplan regio Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan regio Zuidoost-Brabant. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Best en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

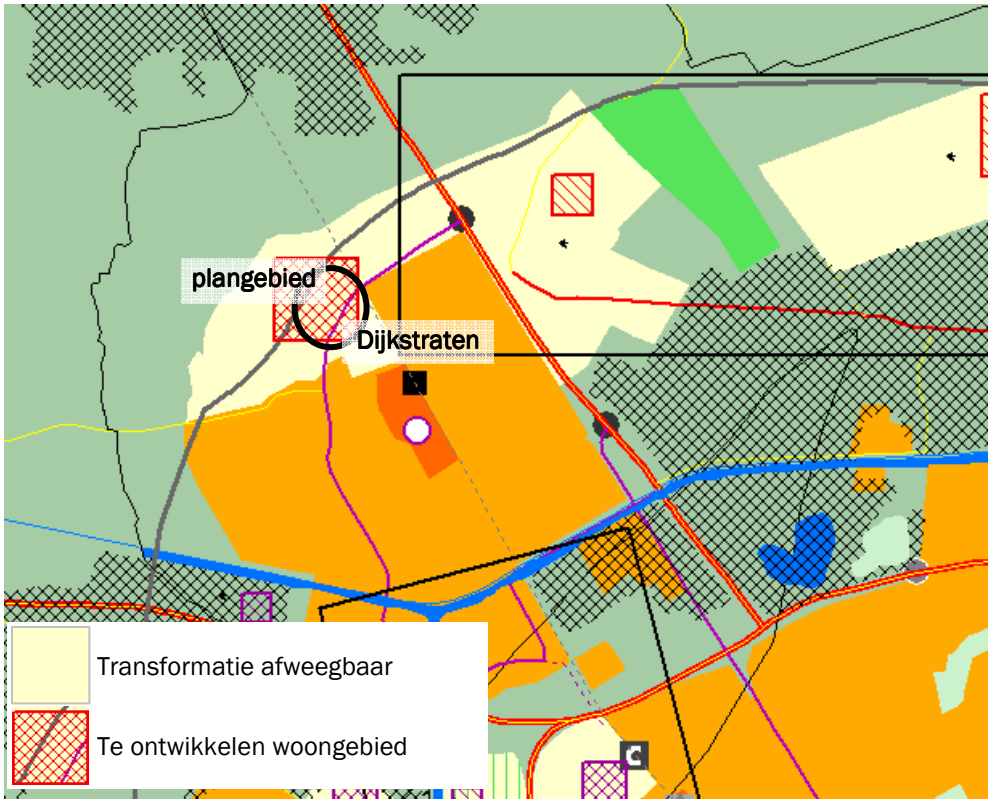
Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze - Leende - Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. Best valt binnen de stedelijke regio. In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:
- verstedelijking in de stedelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

In principe geldt, dat extra groei van de bevolking gehuisvest moet worden in de stedelijke regio's. Dit houdt ook in, dat in de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in die gebieden.

In de stedelijke regio hebben de randgemeenten van Eindhoven (BOR) een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het te bouwen aantal huur- en koopwoningen. Een en ander teneinde de sociale scheefheid tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groenstedelijk woonmilieu.

Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk woonmilieu in de binnensteden. Beide woonmilieus zijn onder meer noodzakelijk om hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio.



Plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (Bron: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het Uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.
Dijkstraten en Aarle (waaronder het plangebied) zijn in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied'. In dit gebied is transformatie afweegbaar. De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan, dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. In de transformatiezone Dijkstraten mag dus woningbouw voor de eigen behoefte gerealiseerd worden, als afronding van de kernrand of geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Dit betekent een passend woonaanbod dat kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale afspraken.

Aanvullende voorwaarden, waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:
- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

De gemeente Best kent een aantal grote transformatiezones voor het stedelijke programma. De directe omgeving met de Mortelen en het Groene Woud vragen om een integrale inspanning.

Voor Best Noordwest ligt er een koppeling met de verbinding tussen de Oirschotse Heide en De Mortelen, als definitieve buffer tussen Best en Oirschot en voldoende afstand ten opzichte van het lint Aarle.

Het plan voor de Broekstraat voldoet wat betreft de hierboven genoemde aspecten aan het Uitwerkingsplan regio Zuidoost-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best

In de concept Structuurvisie (deel A) komen onder andere de nieuwe woonuitbreidingen aan bod. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangegeven als ‘Afweegbaar gebied voor wonen in het groen’. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. In deze gebieden is wonen in een open en groene setting mogelijk. Bij de inrichting van de ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet worden gerealiseerd binnen de maat en schaal van het landschap.

De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Groene Woud dienen te worden verweven in deze gebieden. Het creëren van een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied is uitgangspunt. Tevens zou de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken.

3.3.2 Welstand met beleid

In voorliggend bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het woongebied Broekstraat. De architectonische uitwerking van de woningen wordt voorgelegd aan de welstandscommissie en wordt getoetst aan de welstandsnota.

3.3.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

Door de gemeenteraad is in 2008 het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' (GVVP) vastgesteld. De centrale doelstelling van dit verkeersplan is:

- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het handhaven en daar waar nodig het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het handhaven en daar waar nodig het verbeteren van de kwaliteit van het (leef)milieu.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- Autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan. Mobiliteit mag, onnodige mobiliteit dient voorkomen te worden.
- Doorgaand autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegencategorisering biedt hiervoor de basis.
- Gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden.
- Te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegencategorisering biedt hiervoor de basis).
- Beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt.
- Het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden.
- Parkeren bij nieuwe functies: uitgangspunt hanteren CROW-richtlijnen.

De Ringweg aan de oostzijde van het plangebied is in het GVVP opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg waarvoor een maximale snelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom geldt en 50 km/u binnen de bebouwde kom. Ter hoogte van het plangebied en Dijkstraten is de maximum snelheid 50 km/u.
De Parallelweg en Broekstraat zijn aangegeven als erftoegangswegen in het buitengebied. Deze wegen zijn opgenomen in een 60 km-zone.
Aan de randen van het plangebied ligt een tweetal fietsroutes; langs de Ringweg in noord-zuidelijke richting ligt een primaire fietsroute en over de Parallelweg ligt een recreatieve fietsroute richting het buitengebied.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de toekomstige invulling van de ontwikkelingslocatie Broekstraat is voorzien. Naast de ontwikkelingslocatie bevat voorliggend bestemmingsplan ook het perceel Broekstraat 16. Op dit perceel zijn geen ontwikkelingen gepland en is de bestaande situatie positief bestemd.

De ontwikkelingslocatie Broekstraat heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle; één van de toekomstige uitbreidingsplannen van Best. In het plan voor Aarle staat het behoud van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De ambitie is gericht op inpassing van bestaande karakteristieke bebouwing, de (cultuur)historische structuren, de waardevolle groenelementen en landschappelijke elementen in het stedenbouwkundig plan. Het plan Broekstraat sluit hier op aan. Het nieuwe woongebied krijgt een groene en aantrekkelijke uitstraling.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Broekstraat is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van de landelijke omgeving. De nieuwe bebouwing wordt zodanig in het landschap ingepast dat het groene karakter van het gebied behouden blijft. Waardevolle groenelementen en cultuurhistorische wegenstructuren mogen niet worden aangetast. Waar mogelijk kunnen deze zelfs worden versterkt.

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Broekstraat biedt ruimte aan zeventien woonkavels, variërend van circa 500 m^2 tot 900 m^2. Op de kavels zijn grondgebonden woningen voorzien. De woningen worden gerealiseerd in een (half)vrijstaande typologie en bestaan uit één laag met een kap. De stedenbouwkundige structuur herbergt een flexibiliteit met betrekking tot het aantal te bouwen woningen in de toekomst. In het geval dat er minder behoefte is in de toekomst dan het oorspronkelijke programma, kan het stedenbouwkundig ontwerp dit eenvoudig opvangen.

De situering van de woningen sluit aan op aanwezige cultuurhistorische elementen in de omgeving van het plangebied. De situering volgt de huidige aanwezige lijnen in het landschap, gevormd door de Broekstraat en de Parallelweg. De woningen aan deze wegen zijn met hun voorgevel op de weg georiënteerd, zodat een modern bebouwingslint ontstaat; een verwijzing naar de verschillende historische linten in de omgeving.
Op de kruising van beide wegen is gekozen voor een ‘afschuining’ van de bebouwing. Hierdoor ontstaat op deze plek een pleintje in de vorm van een brink. De brink is niet direct een verwijzing naar het verleden van deze plek, maar hiermee wordt wel ingespeeld op één van de dorpse en landelijke verkavelings- en bebouwingsprincipes die van oorsprong in dit gebied voorkomen. De brink kan zodoende gezien worden als een 21ste-eeuwse vertaling van het principe van de brink; een eigentijdse aanvulling op de cultuurhistorie van het gebied.

De locatie Broekstraat heeft een duidelijke relatie met het plan Aarle. Aan de noordwestzijde is in de toekomst een kruising van doorgaande fietsroutes voorzien, waardoor het creëren van ruimte hier wenselijk is.

Op de brink is een invulling met bomen voorzien. Ook langs de west- en noordrand van het plangebied, in de profielen van de Broekstraat en de Parallelweg, is een groene zone gesitueerd. Door deze groene randen wordt aansluiting gezocht met het open landelijke gebied dat het plangebied aan deze zijden omgeeft. In de groenzone langs de Broekstraat wordt de bestaande wilgenstructuur ingepast.
Aan de oostzijde van het plangebied vormt een rij bomen een scheiding tussen de achtertuinen van de nieuwe woningen en de Ringweg. Tevens blijft hier de bestaande waterloop gehandhaafd. Aan de zuidzijde vormt eveneens een rij bomen de scheiding met het naastgelegen perceel Broekstraat 16.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt een woonstraat in het plangebied aangelegd. Deze straat sluit aan de noordzijde aan op de Parallelweg en aan de zuidwestzijde op de Broekstraat. De straat volgt in het oosten het verloop van de Ringweg en loopt in het zuiden evenwijdig aan de perceelsgrens van Broekstraat 16. Aan beide zijden wordt de straat geflankeerd door een rij bomen.
Voor het gebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning (1,4 plaatsen voor bewoners en 0,3 plaats voor bezoekers), gelijk aan het plan Dijkstraten. Voor de bewoners zelf wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op de percelen is ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen. Bezoekers kunnen parkeren in het straatprofiel. Hiervoor worden langs de woonstraat, tussen de bomen, parkeervakken ingepast.

Met de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwing in de omgeving en het nieuwe woongebied Aarle. De karakteristiek van de bebouwing zal aansluiten op de oorspronkelijke agrarische bouwvormen zoals deze in deze regio voorkomen (langgevelboerderijen en boerenwoningen). Kenmerken zoals bouwmassa, kapvorm, goothoogte, verhouding gevel/dakvlak, kleur en materiaalgebruik van deze oorspronkelijke bebouwing zullen richtinggevend zijn voor de architectuursfeer op de locatie.

5 Omgevingsaspecten

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn diverse milieuhygiënische onderzoeken noodzakelijk. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn in dit hoofdstuk beschreven. Het perceel Broekstraat 16 is niet meegenomen in de onderzoeken, omdat hier geen ontwikkelingen zijn voorzien.
Voor de nabij gelegen woningbouwontwikkelingen Aarle en Hokkelstraat is een m.e.r.-procedure opgestart. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt hier onderdeel van uit. De resultaten van de m.e.r. zullen dan ook te zijner tijd in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

5.1.1 Weg- en railverkeerslawaai

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van woningen mogelijk gemaakt. De woningbouwlocatie is gelegen in de onderzoekszone van de Ringweg, de Parallelweg en Broekstraat. Daarnaast liggen de woningen in de onderzoekszone van de spoorweg Boxtel-Eindhoven.

Omdat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond dient te worden dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, zijn in eerste instantie voor alle wegen door Croonen Adviseurs contourberekeningen uitgevoerd. De berekeningen hebben tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.
Uit de berekeningen blijkt dat niet voor alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zowel vanwege het wegverkeer als het railverkeer. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren dienen nader te worden onderzocht. Indien door onderzoek is aangetoond dat niet in alle redelijkheid kan worden gevergd dat er bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen worden om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan het college van burgemeester en wethouders een ontheffing voor een hogere grenswaarde verlenen.

In een later stadium wordt het akoestisch onderzoek verder uitgewerkt. De resultaten zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

5.1.2 Industrielawaai

Het gezoneerde industrieterrein ‘t Zand ligt op zodanige afstand van het plangebied dat de 50 dB(A)-contour industrielawaai niet over het plangebied reikt. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden derhalve geen hinder van industrielawaai.

5.2 Zones langs wegen

Het rijk heeft langs wegen die in hun beheer zijn, bebouwingsvrije zones vastgesteld, zo ook langs de A2. Het rooilijnenbeleid dat Rijkswaterstaat hanteert bestaat uit een bebouwingsvrije zone en een overlegzone. Langs rijkswegen is de bebouwingsvrije zone het gebied tussen de 0 en 50 m, gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, inclusief toe- en afritten. De overlegzone langs deze wegen is het gebied tussen de 50 en 100 m, eveneens gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, inclusief toe- en afritten.
Het plangebied ligt op grotere afstand dan 100 m van de A2. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden derhalve geen belemmeringen in verband met de bouwrestricties.

5.3 Kabels en leidingen

Aan de westzijde van het plangebied ligt een brandstoftransportleiding van defensie. Bij het aspect 'externe veiligheid (paragraaf 5.9) wordt nader ingegaan op deze leiding en de gevolgen voor het bestemmingsplan.
Verder liggen in en nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het voorliggende plan.

5.4 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.
Woningen betreffen milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gelegen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is daarom door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een geluidonderzoek in het kader van milieuzonering uitgevoerd. De rapportage, d.d. 28 augustus 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

5.4.1 Algemeen

In de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden tot woningen per bedrijfstype en omgevingstypen aangegeven. In Lijst 1 - Activiteiten van de brochure zijn de richtafstanden gegeven voor omgevingstype 'rustige woonwijk', een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding, en het qua aanvaarbare milieubelasting vergelijkbare omgevingstype 'rustig buitengebied'. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

5.4.2 Karakterisering omgeving

De omgeving ter plaatse van het plangebied kan, zowel in de huidige als in de beoogde situatie, worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is aan de oost- en noordzijde gelegen langs de hoofdinfrastructuur (de Ringweg en het spoor) en aan de zuid- en westzijde bevindt zich overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstand voor dit omgevingstype is weergegeven in de 4e kolom van de hierna opgenomen tabel.

5.4.3 Milieubelastende functies en bedrijven

Bij de inventarisatie van mogelijke milieubelastende functies in/nabij het plangebied, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstand en de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de nieuwe te bouwen woningen.

Tabel: Bedrijven cq inrichtingen nabij plangebied
(Bron: Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2009)

Bedrijf (inrichting)	SBI-code/nr	Richtafstand [m]		Afstand tot bouwplan
Perkplantenkwekerij Peter Leijten	011-013 / 3	30	10	≈ 15 meter
Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V.	41-43 / 3	30	10	≥ 0 meter
Boomkwekerij v.d. Sande	011-013 / 1	30	10	≈ 15 meter
De richtafstanden gelden voor gebiedstype 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.				

Op basis van beoordeling volgens de systematiek van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Voor twee bedrijven (Perkplantenkwekerij Peter Leijten en Boomkwekerij v.d. Sande) is op grond van hun activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie de afstand tot het plangebied geen milieu- c.q. geluidhinder te verwachten.
- Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V. kan buiten beschouwing worden gelaten. Uit controle door de gemeente op 25 maart 2009 is gebleken dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden op het terrein aan de Broekstraat 16.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woongebied ondervindt derhalve geen hinder van omliggende bedrijvigheid.

5.5 Bodemgesteldheid

In het kader van de ontwikkeling is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht (rapport 21 mei 2008, zie separate bijlage). Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, door middel van een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (oktober 1999): 'Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek'.

Omdat zowel in de vaste bodem als in het grondwater geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde zijn aangetoond, kan de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' worden gehandhaafd.
Formeel gezien is de bodem op de locatie vrij van bodemverontreiniging en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande grondtransactie.
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

5.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het beleid van waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling via verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

De gemeente Best heeft gezamenlijk met waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan dient als input voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. Een van deze lopende projecten en processen is het beoordelen van de mogelijkheden van afkoppelen. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.000 m^2. Ten oosten van het plangebied, parallel aan de Ringweg, ligt een waterschapssloot. De gronden van het plangebied bestaan uit lemig fijn zand met grondwatertrap VI (GHG in cm – mv 40-80, GLG in m – mv >120). Voor het gebied Dijkstraten, direct ten zuiden van het plangebied, is in het kader van het waterhuishoudkundig plan (Van Kleef, 25 mei 2007) een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit het indicatief infiltratieonderzoek volgt dat de doorlatendheid van de bodem, gelegen tussen circa 1,5 m en circa 5,2 m redelijk is (gemiddelde k-waarde 1,1 m/dag). Tot circa 1,0 à 1,6 m beneden maaiveld bevindt zich matig fijn zand met een gemiddelde doorlatendheid van circa 2,2 m/dag.

Tevens is een leemlaag aanwezig vanaf circa 1,0 à 1,6 m beneden maaiveld met een variërende dikte van 0,9 tot 2,5 m. De doorlatendheid van deze leemlaag is slecht (k-waarde 0,04 m/dag).

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 17 (half)vrijstaande woningen. Een beschrijving van de wijziging van de waterhuishoudkundige situatie, gebaseerd op de maximale mogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan, wordt gegeven door de volgende tabel.

Oppervlakte	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	0	± 2.800
Terreinverharding	0	± 1.400
Onverhard terrein	± 12.000	± 7.800
Totaal	± 12.000	± 12.000

De ontwikkeling van de (half)vrijstaande woningen heeft een maximale toename van het verhard oppervlak tot gevolg met circa 4.200 m². De gronden van het plangebied zijn echter tot een diepte van circa 1,5 m (ligging van de leemlaag) geschikt voor infiltratie en de opzet van het plan biedt voldoende ruimte voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen, waardoor hydrologisch neutraal ontwikkelen mogelijk is.
Het waterschap vereist voor het plangebied een bergingsvoorziening van hemelwater voor een situatie van extreme neerslag, eens in de 10 jaar (T=10). Voor berekening van de inhoud van de bergingsvoorziening hanteert het waterschap de HNO-tool. Na invulling van de gegevens van het plangebied, resulteert hieruit een benodigde bergingsvoorziening van 90 m³ (T=10). Voor een T=100 situatie is met de HNO-tool een berging van 152 m³ berekend.
Ten oosten van het plangebied ligt een sloot. Deze heeft voldoende capaciteit om te voorzien in de waterbergingsbehoefte. Indien in het plangebied zelf water geborgen dient te worden, kan dit bijvoorbeeld aansluitend aan de sloot plaats vinden.
Een andere optie is bij elke vrijstaande woning een aparte infiltratievoorziening te realiseren van circa 9 m³. Bij de realisatie van de bergingsvoorziening dient in acht te worden genomen dat niet dieper dan 1,5 m gegraven wordt, vanwege de ligging van de leemlaag. De exacte dimensionering en situering van de infiltratievoorziening(en) en de technische uitvoering dienen in samenspraak met het waterschap te worden uitgevoerd.
Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel van de Parallelweg en Broekstraat.

5.7 Flora en fauna

In maart 2009 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.
Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn. Derhalve zijn naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het geniet de aanbeveling om de wilgen aan de westzijde van het plangebied te behouden en door te trekken naar de noordzijde. Dit komt de landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Tevens bieden (knot)wilgen met name op latere leeftijd een zeer geschikt leefgebied voor verscheidene vogelsoorten.

5.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
C het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieen van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.
Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de toevoeging van zeventien woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

De gemeente Best heeft op 21 september 2009 het Luchtkwaliteitsplan vastgesteld. Het doel van dit plan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden.
Onderdeel van dit plan is dat bij het wijzigen van of het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen bij woonbestemmingen en sportvelden getoetst wordt op luchtkwaliteit, indien gelegen binnen 300 m van de snelweg of 50 m van provinciale en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3% onder de grenswaarde). De naast het plangebied gelegen Ringweg behoort niet tot genoemde categorieën van wegen, zodat geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Oranjewoud een onderzoek verricht naar externe veiligheid (rapport 8 oktober 2009). Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. In het rapport zijn de opmerkingen van de brandweer en gemeente Best, besproken in een overleg, verwerkt.

In de gemeente Best vindt over het spoortraject Boxtel-Eindhoven vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risico's verbonden. Het plangebied is nabij het spoor gelegen. Ook ligt in de nabijheid van het plangebied een defensieleiding.

Plaatsgebonden risico (PR)
Uit de berekening voor de spoorlijn blijkt een PR 10-6 per jaar van circa 14 m vanuit het midden van de buitenste twee sporen. De PR 10-6 per jaar reikt niet tot over het plangebied. De wettelijk vereiste basisbescherming kan worden geboden.
Het plaatsgebonden risico, ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande spoorlijn van Boxtel naar Eindhoven, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen van het plangebied.

Bij de defensieleiding dient rekening te worden gehouden met een PR 10-6/jaarcontour van 11 m. In voorliggend bestemmingsplan is voor deze strook een dubbelbestemming opgenomen waarin geen bebouwing mag worden gerealiseerd.

Groepsrisico (GR)
Op basis van de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Verantwoordingsplicht
In de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
Vanuit de 'circulaire' dient aandacht aan de verantwoording gegeven worden wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden.
Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.
In deze situatie is niet direct af te leiden of een verantwoording volgens de wet noodzakelijk is. De gemeente heeft in haar beleidsvisie gesteld dat sprake dient te zijn van een toename van 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit sluit aan bij het nieuwe beleid.
Voor deze situatie is geen sprake van een dergelijke toename. Daarom wordt voor de verantwoording van het groepsrisico volstaan met de berekening van het groepsrisico.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

5.10.1 Cultuurhistorie
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de spoorlijn aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Hetzelfde geldt voor de Parallelweg en Broekstraat.
Met de nieuwe ontwikkeling verandert er niets aan de situering van deze lijnen. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

5.10.2 Archeologie
Door bureau BAAC is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht (rapport augustus 2009).

Op 14 september 2009 heeft de Milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een selectieadvies afgegeven met betrekking tot het rapport van BAAC. Het advies is opgenomen als separate bijlage bij de toelichting. De Milieudienst geeft daarbij aan zich te kunnen vinden in het advies een archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

Gezien de archeologische verwachting, hoog voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd en voor beekdalfenomenen, het ontbreken van een archeologische laag en een lage vondstdichtheid, adviseert de Milieudienst echter een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren en geen karterende boringen. Pas na proefsleuvenonderzoek kan men een uitspraak doen over de aan- of afwezigheid van een vindplaats.

Naar aanleiding van het selectieadvies is het rapport van BAAC aangepast. Het aangepaste rapport (oktober 2009) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de steentijden en uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Op basis van het veldonderzoek kan de verwachting voor steentijden worden bijgesteld worden naar laag. Voor de periode late middeleeuwen/nieuwe tijd blijft de verwachting middelhoog, evenals voor bijzondere complextypen eigen aan beekdalen zoals rituele depots, afvaldumps, voorden, bruggen, ambachtelijke werkplekken, greppels, karresporen, etc. Voor het plangebied wordt dan ook vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuven.

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek worden te zijner tijd opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

5.11 Overige hinder

Eindhoven Airport

In de nabijheid van het plangebied ligt Eindhoven Airport. Er zijn verschillende zones met betrekking tot de vliegbasis vastgesteld. Het plangebied ligt niet in één van deze zones. Er is dan ook geen sprake van belemmeringen met betrekking tot de vliegbasis.

KPN-straalverbinding

De locatie Broekstraat ligt onder de straalverbinding van Loon op Zand naar Mierlo. Het straalpad heeft ter plaatse een maximale toegestane bouwhoogte van 35m + NAP. Binnen het plangebied worden geen bebouwingsmogelijkheden (ook niet via vrijstelling) geboden voor gebouwen en bouwwerken met een dergelijke hoogte. Het straalpad is dan ook niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Broekstraat in de kern Best.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die met ingang van 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie ontwikkeling en daarna op beheer en instandhouding van de nieuwe situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de relatief gedetailleerde regels en blijkt ook uit de meer globalere verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.

6.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, in- en uitritten voor aangrenzende woningen, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, hondentoiletten en daarbij behorende voorzieningen als verhardingen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.3 Verkeer - Verblijf (V - VB)

Binnen deze bestemming is ruimte voor wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.4 Wonen (W)

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woonhuizen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneen bebouwing. Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Wonen dient de hoofdfunctie te zijn en te blijven.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Verder is voor de twee noordelijke bouwvlakken aangeduid hoeveel woningen zijn toegestaan en wat de maximale goot- en bouwhoogte bedragen van de hoofdgebouwen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' mag de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m^2

6.2.5 Leiding - Brandstof

Binnen het plangebied ligt een bestaande brandstofleiding. Ter bescherming van deze leiding is een zone opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Door middel van een ontheffingsprocedure zou alsnog gebouwd kunnen worden conform de overige aan de gronden gegeven bestemmingen.

Verder is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee wordt geregeld dat voor bepaalde activiteiten eerst een aanlegvergunning moet worden aangevraagd, zodat gecontroleerd kan worden of de activiteit de leiding niet aantast.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat' wordt volgens de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties worden samengevat en beantwoord en het voorontwerpbestemmingsplan zal daar waar nodig hierop worden aangepast tot ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens de procedure ex. artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

8 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. De kosten in verband met het in exploitatie brengen van het onderhavige gebied worden enerzijds gedekt door de verkoop van gemeentelijke bouwkavels. Anderzijds is het kostenverhaal verzekerd door een anterieur gesloten bouwexploitatie-overeenkomst met de particuliere exploitant.
De exploitatie sluit met een batig resultaat.

9 Bronnen

9.1 Boeken / Notities

- ANWB (2004). *Topografische Atlas Noord-Brabant*
- Gemeente Best (2008). *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan*.
- Gemeente Best/Croonen Adviseurs (2009). *Structuurvisie Best deel A*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en Paraplunota*.
- Provincie Noord-Brabant en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2005). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.*
- Rijksoverheid (2005). *Nota Ruimte*.

9.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth (2009).

9.3 Afbeeldingen

- BAAC (2009). Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (deel foto's kaft).
- Croonen Adviseurs (2009).