

Ruimtelijke onderbouwing

Mosselaarweg 26a en 28 te Best

Gemeente Best



Rapportnummer: 19.0702

Datum: 16 okt 2020

ROS

Buro ROS
Leeuweriklaan 24
5527 HC Hapert
www.buro-ros.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
2 Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid.....	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
2.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	7
2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).....	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
2.2.2 Interim omgevingsverordening	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied	9
2.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties	10
2.3.3 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'	11
2.4 Afweging beleidskader	13
3 Gebieds- en projectomschrijving.....	14
3.1 Beschrijving plangebied.....	14
3.2 Beschrijving project	15
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	17
3.3.1 Algemeen.....	17
3.3.2 Landschappelijke inpassing	18
3.3.3 Beeldkwaliteit.....	18
4 Onderzoek	20
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	20
4.1.1 Kostenverhaal.....	20
4.1.2 Financiële haalbaarheid.....	20
4.2 Milieuaspecten	20
4.2.1 M.e.r.-plicht.....	20
4.2.2 Akoestiek	21
4.2.3 Bodem	22
4.2.4 Luchtkwaliteit	22
4.2.5 Milieuzonering.....	24
4.2.6 Externe veiligheid	25
4.2.7 Gezondheid.....	28

4.2.8	Geurhinder	29
4.3	Ecologie	29
4.4	Waterhuishouding.....	31
4.5	Leidingen en infrastructuur	34
4.6	Archeologie en Cultuurhistorie	34
4.6.1	Archeologie.....	34
4.6.2	Cultuurhistorie.....	34
4.7	Verkeer en Parkeren.....	35
4.7.1	Parkeren	35
4.7.2	Verkeer	35
4.8	Duurzaam bouwen	35

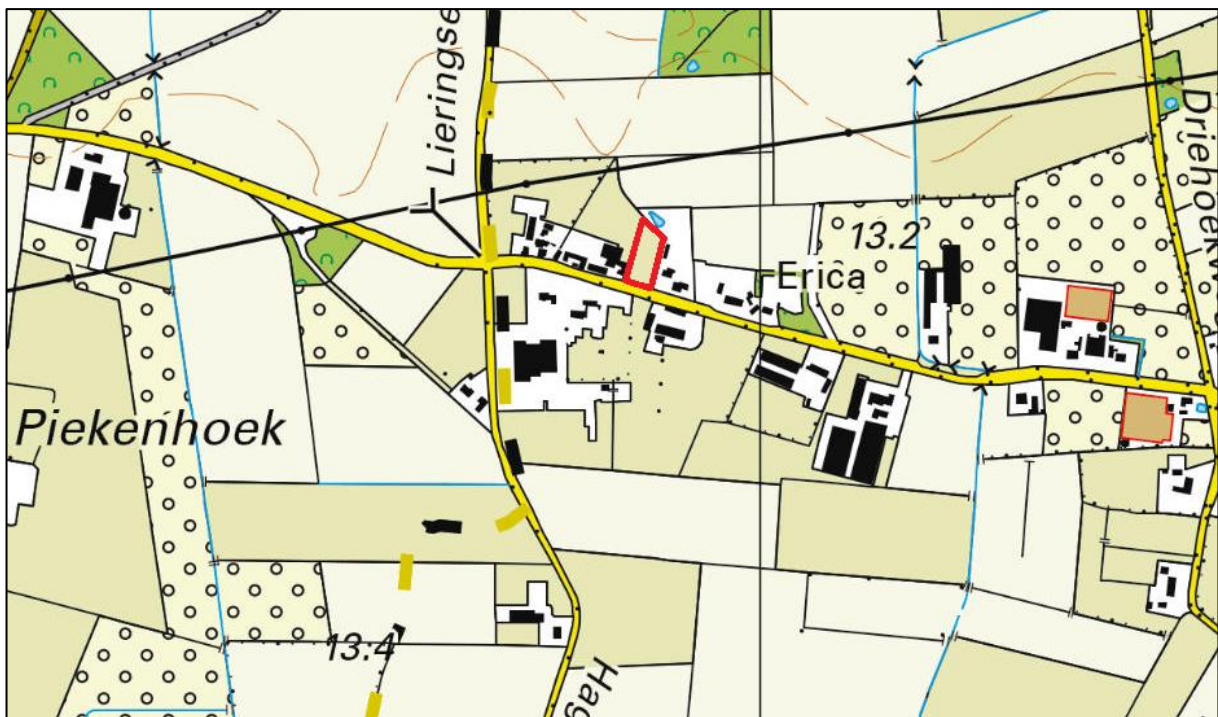
Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Fam. Raaijmakers – Best
Michiel van Loon, datum 16 oktober 2019
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woning Mosselaarweg 28 te Best
Voortman Ingenieurs, datum 6 december 2019, kenmerk JVO/1496 19.1348
3. Historisch vooronderzoek Mosselaarweg ong. te Best
Milon, datum november 2019, kenmerk 10417
4. Natuurtoets Mosselaarweg 28 te Best
Buro Ros, datum 7 december 2019

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing van de woning Mosselaarweg 28 richting het perceel Mosselaarweg 26a. Op nummer 26a wonen de initiatiefnemers. Op dit moment is ter plaatse een bedrijf gevestigd.

De bedrijfsactiviteiten richten zich met name op het verhuren van minigravers die worden ingezet voor het aanleggen van kabels en leidingen voor een aantal grote aannemers en gemeenten in de buurt. Initiatiefnemer is voornemens om voor 31 december 2021 de bedrijfsactiviteiten te verhuizen naar bedrijventerrein 'De Stad' in Oirschot.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Initiatiefnemer is voornemens om, nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, de bestaande woning (noodwoning bij nummer 28) te slopen en te verplaatsen naar de gewenste locatie tussen de nummers 26a en 28.

Het plangebied van de nieuwe woning staat kadastraal bekend als Best, sectie K, nummer 4511. De locatie ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006', dat op 23 september 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best.

Het betreffende perceel is deels bestemd tot 'Wonen' en deels bestemd tot 'Agrarisch gebied'. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' is de realisatie van het onderhavige plan niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat tevens geen binnenplanse procedure mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid) om het plan mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie. In dit hoofdstuk komt ook de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 gaat in op de planstukken. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Uit de toelichting bij dit plan blijkt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In het Barro zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote

Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn in het kader van deze ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) een van de in de Rarro genoemde gebieden of objecten.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

2.2.2 Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als Landelijk gebied.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald. Aangezien in het kader van onderhavig planvoornemen sprake is van verplaatsing en niet van nieuwvestiging, wordt er gehandeld in lijn met het principe van zorgvuldig ruimte gebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn

gericht opeen aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Best dient de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gehanteerd te worden bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening.

In het kader van onderhavig planvoornemen wordt gehandeld en voldaan aan het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening en de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best', zie paragraaf 3.3.2.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Aangezien in het kader van onderhavig planvoornemen sprake is van verplaatsing van een reeds bestaande woning en niet van nieuwwestiging van een woning, wordt niet gehandeld in strijd met wonen in het landelijk gebied.

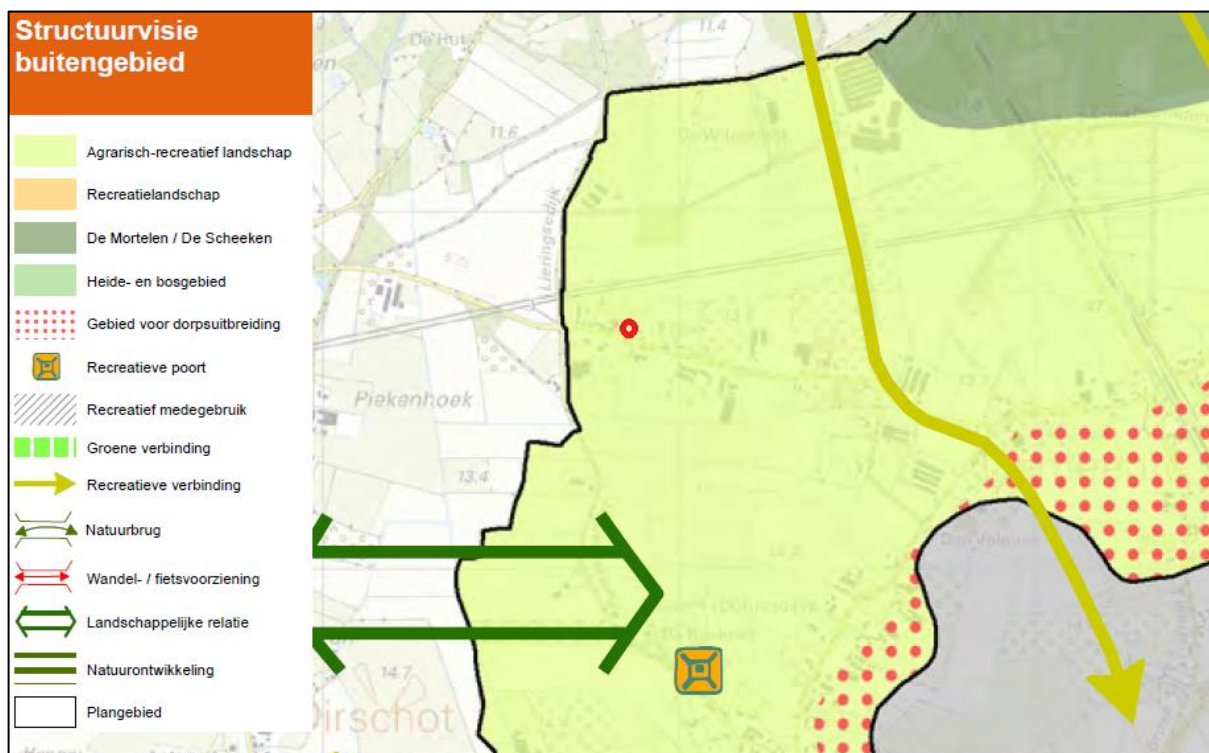
Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels opgesteld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Voor het overige vormt de provinciale omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de 'Structuurvisie buitengebied' vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. Het vormt tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.



Uitsnede uit de 'Structuurvisie Buitengebied' met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'agrarisch-recreatief landschap'. In de omgeving van het plangebied vinden verschillende recreatieve-economische activiteiten plaats. Het accent in het buitengebied ligt op gebiedsbeleving en dus het landschap.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de bestaande (noodwoning) in samenhang met de oprichting van een nieuwe woning terzijde huisnummers 26a en 28. Hierbij wordt de nieuw te bouwen woning landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint verbeterd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met de structuurvisie Buitengebied.

2.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen.

De gemeente Best heeft specifiek beleid opgesteld ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in bebouwingsconcentraties. Het beleid ten aanzien van de bebouwingsconcentraties is omschreven in de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties (2006)'. In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' zijn de bebouwingsconcentraties ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Vervolgens is per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven dat benut kan worden bij de beoordeling van individuele verzoeken.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de bebouwingsconcentratie Driehoeksweg/ Mosselaarweg. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noordwesten van de kern best.

De bebouwing is voornamelijk sporadisch geconcentreerd langs de weg. Alle wegen worden begeleid door bomenrijen. Vanaf de Mosselaarweg zijn, tussen de aanwezige bebouwing, doorzichten aanwezig naar het achtergelegen gebied.

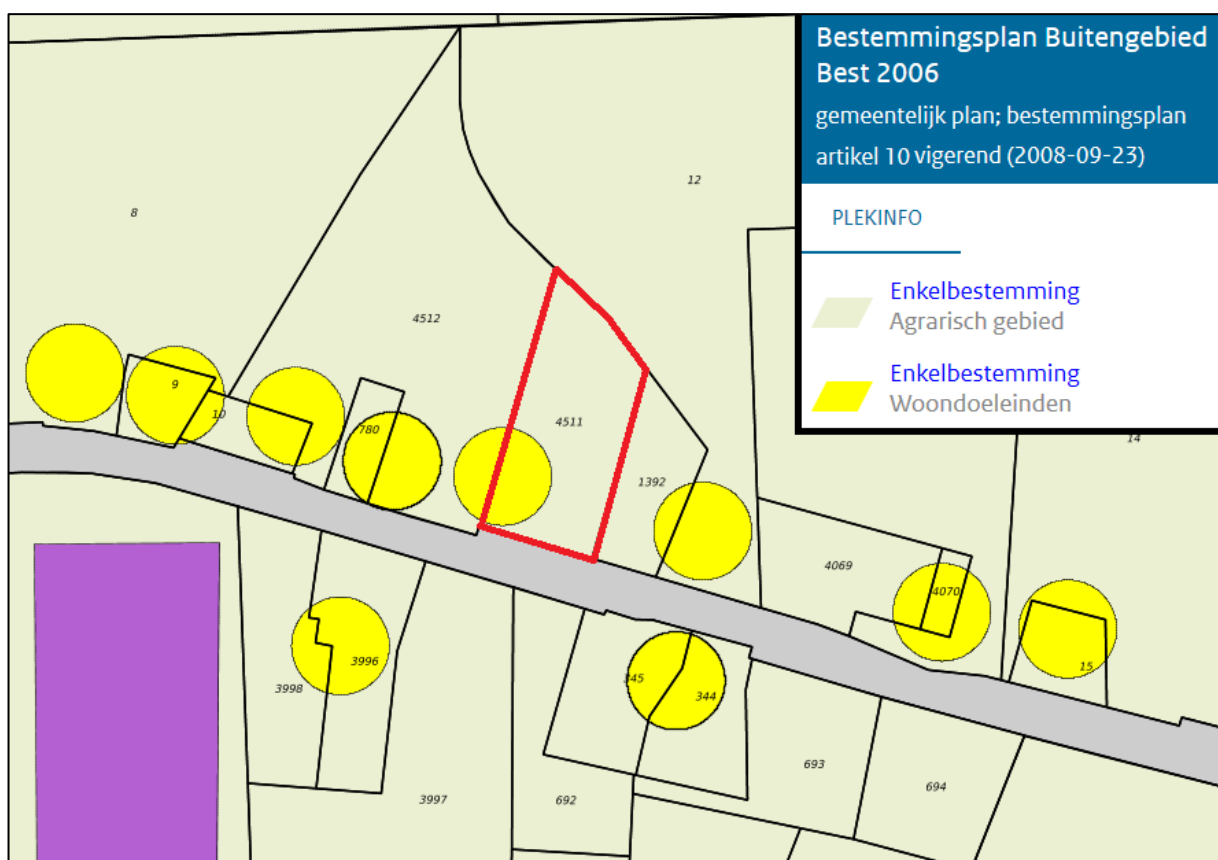
Bij nieuwe bouw mogelijkheden dient de huidige lintbebouwing opgepakt te worden als ruimtelijke drager. Door nieuwe bebouwing strategisch nabij de wegen te plaatsen wordt het gevoel van verdichting ervaren. Op een enkele locatie kan extra bebouwing worden toegevoegd zodat de bestaande structuur versterkt kan worden. Dit dient te gebeuren zonder de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie aan te tasten en bij voorkeur met toevoeging van diezelfde ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen betreft de verplaatsing van de bestaande (nood)woning naar de gewenste locatie op het naastgelegen perceel tussen de huisnummers 26a en 28. Dit betekent dat er geen sprake is van de toevoeging van een woningtype aan het aanbod. Daarenboven wordt het plangebied landschappelijk ingepast wat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de desbetreffende locatie. Derhalve is onderhavig planvoornemen in lijn met de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties.

2.3.3 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Voor onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming 'Agrarisch gebied' en



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met rood omlijnd de planlocatie van de te verplaatsen woning

‘Woondoeleinden’.

De voor ‘Agrarisch gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b) behoud van archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘Archeologische verwachtingswaarde’ op de plankaart;
- c) behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e) extensief recreatief medegebruik.

Met dien verstande dat daar waar deze bestemming samenvalt met de ‘Woondoeleinden (medebestemming)’ het bepaalde in de medebestemming van toepassing is.

De voor ‘Woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen tot een maximum oppervlakte van 1.500 m² per ruimtelijke eenheid, waarbij binnen deze ruimtelijke eenheid niet meer dan één woning met daarbij behorende bijgebouwen is toegestaan, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- b) aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c) groenvoorzieningen;
- d) voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder wegen en paden;
- e) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Doorwerking plangebied

Aangezien de te verplaatsen woning wordt gerealiseerd binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied’, is het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

2.3.4 Groenbeleidsplan

Dit geactualiseerde Groenbeleidsplan (oorspronkelijke nota uit 2004) heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het plan geeft de visie op groen weer voor nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen.

Doorwerking plangebied

Conform het Groenbeleidsplan vormen de bomen langs de Mosselaarweg een beschermde, primaire boomstructuur. Het gemeentelijke inrittenbeleid geeft hierop aanvullend aan dat (nieuwe) inritten op minimaal 3 meter vanuit stamvoet van de gemeentelijke bomen gemaakt moeten worden.

Ter plaatse van het plangebied staan de huidige kastanjabomen in de gemeentelijke berm op ca. 7,5 meter uit elkaar en is er in beginsel geen ruimte is voor een nieuwe inrit. De gemeente adviseert in deze om een inritvergunning én een kapvergunning aan te vragen, waarin wordt aangegeven dat de oude inrit in de zuidwesthoek van het perceel wordt opgeheven en dat hier een loofboom wordt geplant als compensatie voor de in de kapvergunning aanvraag aan te geven te kappen paardenkastanje ter hoogte van de nieuwe inrit. De nieuwe inrit wordt minimaal 3 meter van de stamvoet van de overblijvende kastanjabomen gesitueerd. Dit advies wordt door de initiatiefnemers overgenomen.

2.4 Afweging beleidskader

Conclusie: de voorgenomen realisatie van het bouwplan past binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Omdat het plan bijdraagt aan de gewenste herstructurering van het gebied heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief. Middels het onderhavig bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de huidige woning juridisch planologisch geregeld.

3 Gebieds- en projectomschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden en het project. Dit hoofdstuk gaat ook in op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Best en is gelegen binnen de lintbebouwingsstrook aan de Mosselaarweg. In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor zoals akkers,



Luchtfoto plangebied (geel omlijnd) en de directe omgeving.

agrarische bedrijven, bos, recreatie, woningen en bedrijven (aan huis).

Het plangebied wordt ontsloten door de Mosselaarweg welke oost-west is georiënteerd. In oostelijke richting gaat de weg richting het centrum van Best en in westelijke richting Oirschot. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als een wei en ingezaaid met gras. Ten noorden van het plangebied ligt hemelsbreed op circa 700 meter de bosranden van het Groene Woud. Ten zuiden van het plangebied ligt het buurtschap Aarle. De lintbebouwing aan de Mosselaarweg wordt overwegend gedomineerd door woningen en bebouwing tot en met twee bouwlagen. Daarmee is er sprake van een rustig buitengebied.

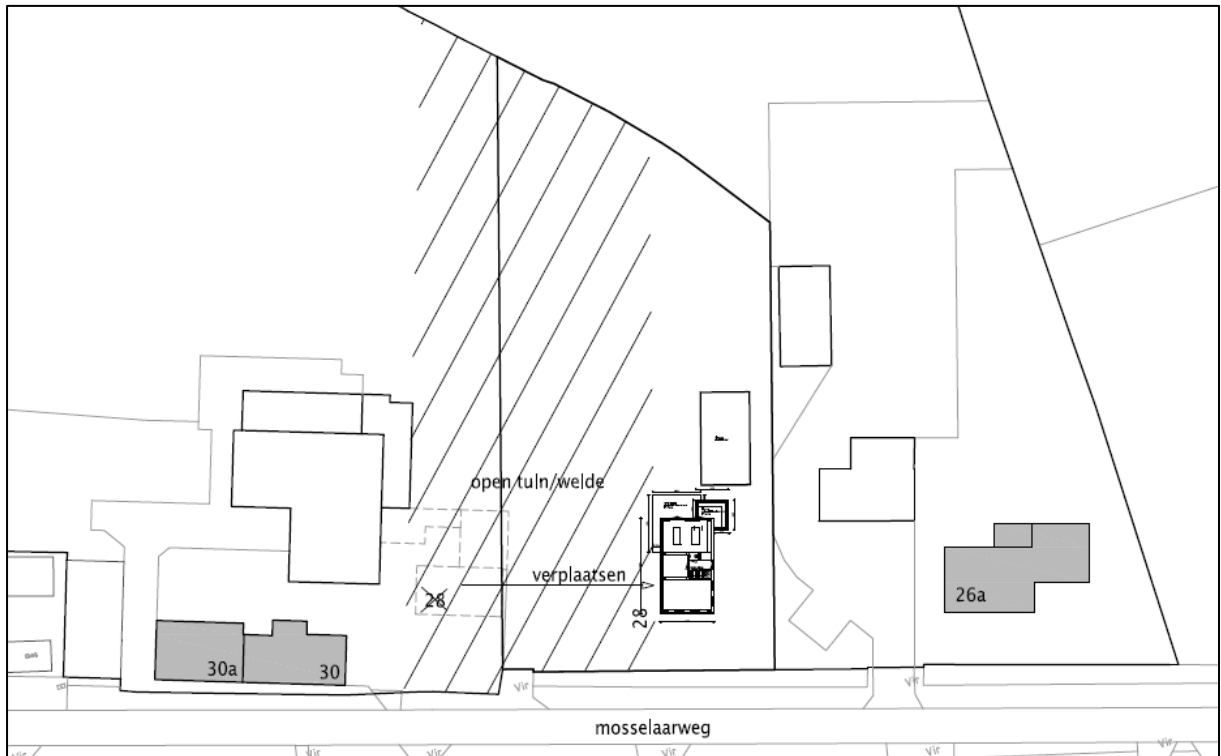


Impressies van de bestaande situaties van het plangebied

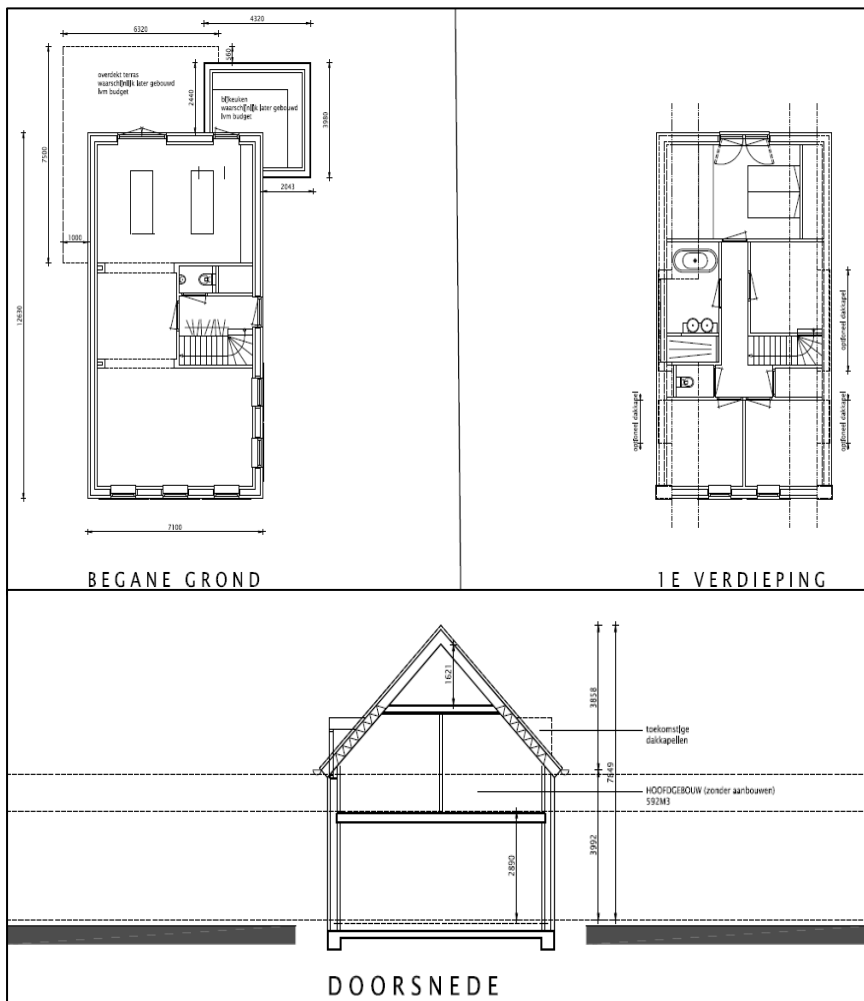
3.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat om, nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, de bestaande woning (noodwoning met huisnummer 28) te slopen en te verplaatsen naar het vrije perceel tussen de nummers 26a en 28. Het plangebied van de nieuwe woning staat kadastraal bekend als Best, sectie K, nummer 4511. Op nummer 26a wonen de initiatiefnemers. Op dit moment is ter plaatse een bedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om voor 31 december 2021 de bedrijfsactiviteiten te verhuizen naar bedrijventerrein 'De Stad' in Oirschot.

De woning zal volledig worden gebruikt als burgerwoning. Dit betekent dat de bestemming van deze locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Bij de nieuwe woning wordt een garage gerealiseerd en de gronden rondom de woning zullen landschappelijk worden ingepast. De woning zal hierbij beschikken over een ruime tuin op het noorden en rondom vrij liggen ten opzichte van naastgelegen woningen.



Impressie van het planvoornemen met de te slopen woning (Mosselaarweg 28) en de locatie van de nieuwe woning



Impressie van het bouwplan

BP Mosselaarweg 26a-28 te Best

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

3.3.1 Algemeen

De te verplaatsen burgerwoning past zowel vanuit ruimtelijk, functioneel als stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving, aangezien sprake is van de ligging binnen het bebouwingslint aan de Mosselaarweg met diverse vrijstaande woningen. Daarnaast verbetert het aanzicht ter hoogte van de Mosselaarweg 28 aangezien deze noodwoning wordt gesloopt en wordt vervangen voor een kwalitatief hoogwaardige vrijstaande burgerwoning.

De woning bestaat uit twee bouwlagen en sluit wat betreft ligging, maatvoering en bouwstijl aan bij de omliggende woningen van het bebouwingslint aan de Mosselaarweg. Het perceel van de te verplaatsen woning wordt landschappelijk ingepast. De verplaatsing zorgt voor een passende afronding van de bebouwing rondom de Mosselaarweg. In het kader van het planvoornemen wordt het perceel landschappelijk ingepast. Zie hiertoe navolgende sub paragraaf.

Kortom, het plan heeft zowel op de korte als op (middel)lange termijn geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten voor de omgeving.



3.3.2 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Het onderhavige plan omvat de verplaatsing van een bestaande woning binnen de bestemming 'Wonen' zoals deze is aangeduid in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Best 2019. Dat betekent, dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de omvang niet wijzigt. De woning wordt gerealiseerd binnen de geldende planologische mogelijkheden van het voorontwerp bestemmingsplan. De aard van de locatie blijft nagenoeg gelijk, aangezien de achterblijvende locatie een agrarisch gebruik krijgt. Omdat sprake is van een bestaande functie blijft ook sprake van een gelijkblijvende hinder voor de omgeving en blijft sprake van een gebiedseigen ontwikkeling, waardoor de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Ondanks dat het verplaatsen van een bestaande woning niet direct is opgenomen als voorbeeld van een categorie 1, is wel degelijk sprake van een vergelijkbare ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan niet een directe mogelijkheid voor bevat, maar die wel een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteitswinst genereert of impact heeft. Dat betekent, dat in beginsel sprake is van een ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit neemt niet weg, dat de initiatiefnemers op eigen initiatief ervoor hebben gekozen om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Landschappelijk wordt de nieuwe woning in de overgang naar de omgeving ingepast met een gemengde haag als erfafscheiding en enkele solitaire bomen. De achterzijde van het perceel is lager en natter. Daarom is aan de achterzijde gekozen voor een natuurlijke sloot gecombineerd met knotwilgen, een amfibieënpoel en een vogelbosje. De bovenstaande afbeelding geeft een impressie van de nieuwe situatie. Het volledige document is opgenomen in de bijlage.

3.3.3 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Op 19 april 2004 heeft de raad van Best het 'Beeldkwaliteitskader Buitengebied' vastgesteld. Dit kader voorziet niet in onderhavige ontwikkeling. Daarom wordt teruggevallen op de, op 29 september 2003 vastgestelde, nota 'Welstand met beleid' waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor één (her)ontwikkeling betreft, is ervoor gekozen om de (welstand)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitskader schrijft het volgende voor als toetsingskader voor de welstandscommissie:

De te realiseren woning bestaat uit twee bouwlagen en oriënteert zich naar de straat. De bebouwing heeft een karakteristieke prominente eenduidige kap, zadeldak of Fransekop, waarbij deze haaks op de weg kan wordt geplaatst. De te realiseren garage bestaat uit een bouwlaag met kap en is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Met betrekking tot voorliggend plan zal met name de horizontaliteit benadrukt worden, parallel aan de weg. In de uitwerking wordt hier invulling aan gegeven door bijvoorbeeld een Wolfseind.

Beeldkwaliteit

De nieuwe woning is gelegen in het landelijk gebied in een omgeving waarin meerdere beeldbepalende langgevelboerderijen zijn gesitueerd. Vanuit deze context wordt de nieuwe woning vorm gegeven vanuit een schuurarchitectuur. De nadere uitwerking van de architectuur vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Materialisering

Zowel de hoofdbebouwing als bijgebouwen sluiten wat betreft ligging, maatvoering en bouwstijl aan bij de omliggende woningen van het bebouwingslint aan de Mosselaarweg. De garage vormt een architectonisch geheel met het woongebouw. In het geheel staat een ingetogen kleurgebruik voorop en kunnen de volgende materialen en kleuren worden toegepast:

Gevels:

- Baksteen (roodbruintint, mangaan zwart)
- Hout (horizontale houten potdekseldelen zwart / antraciet of naturel)
- Keimwerk
- Schilderwerk

Daken:

- Antraciet (gesmoorde) keramische holle dakpan
- Rood keramische holle dakpan
- Riet (geen kunstriet)
- Combinatie van bovengenoemde materialen

Dakkapellen:

- Zink
- Hout antraciet
- Platdak
- Zogenaamde Kattenogen zijn toegestaan in een rieten dak

Dakranden, windveren en boeidelen:

- Antraciet bij antracietkleurige dakpan
- Witgrijs bij rode dakpan

Kozijnen:

- Hout, kleur wit of grijstinten en antraciet

Deuren en ramen:

- Donkere zogenaamde standkleuren uit de monumentenwaaier, donkerblauw, donkerrood en antraciet

Detailering:

- Gesmeerde cementplint
- Schoorsteen in baksteen
- Baksteen detaileringen in de vorm van vlechtwerk, muizentanden etc.
- Natuursteen accenten
- Luiken in hout in donkere standkleuren uit de monumentenwaaier.
- Wolfseind op hoofdbebouwing is toegestaan

4 Onderzoek

Dit hoofdstuk behandelt de noodzakelijke onderzoeksaspecten die in het kader van de realisatie van een (milieugevoelige) bestemming onderbouwd dienen te worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Best verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Best besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

4.1.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 M.e.r.-plicht

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In dit geval wordt er slechts één wooneenheid (vrijstaande woning) verplaatst in een gebied dat reeds is ontwikkeld als woongebied in de vorm van een bebouwingslint rondom de Mosselaarweg. Het betreffende perceel vormt een 'open plek' binnen de bestaande woonbebouwing. Voorts ligt de locatie niet in- of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2.2 Akoestiek

Bij de realisatie van een geluidgevoelig object is de Wet geluidhinder van toepassing. Deze wet stelt regels voor geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Het planvoornemen betreft de verplaatsing en realisatie van een burgerwoning. Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object.

Door Voortman ingenieurs is een akoestisch onderzoek (zie bijlage) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Mosselaarweg ten hoogste 51 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied.

Door het vervangen van het wegdek door een geluidreducerend wegdek kan in principe de geluidbelasting gereduceerd worden tot de voorkeursgrenswaarde. Een dergelijk maatregel ontmoet echter bezwaren van financiële aard voor een enkele woning. Voor deze woning dient derhalve een hogere waarde aangevraagd te worden. De woning beschikt ter plaatse van de achtergevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Kortom, het aspect akoestiek vormt, mits een hogere waarde wordt vastgesteld voor de Mosselaarweg, geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet zijn onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem.

Door Milon is op de locatie een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek kan de conclusie worden getrokken dat in beginsel geen verdere onderzoeksinspanning is vereist. De vooronderzoeksgegevens blijken voldoende in beeld te zijn gebracht. De hypothese 'niet verdacht' kan worden aangenomen.

Om definitief uitsluitsel te kunnen geven, dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling zal (op advies van de gemeente Best) bij de omgevingsvergunning bouwen een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden aangeleverd.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Luchtkwaliteit

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen. Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Het Besluit NIBM

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

¹ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Woon- en leefklimaat

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu– RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse tussen 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ was minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots aan de geldende normen.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandstabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Omgevingstype

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zoning tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar meerdere functies aanwezig maar de omgeving kan als rustig buitengebied worden gekenmerkt. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met name woningbouw. De enige vorm van bedrijvigheid in de omgeving betreffen de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemers (verhuur van minigravers) en een manege. Het verhuurbedrijf van de minigravers is niet relevant voor wat betreft het aspect milieuzonering, omdat de bedrijfsactiviteiten voor 31 december 2021 worden verhuist naar het bedrijventerrein 'De Stad' in Oirschot. De manege daarentegen betreft een milieucategorie 3.1 activiteit met een grootste richtafstand van 50 meter. De te verplaatsen woning bevindt zich op een afstand van 100 meter vanaf de perceelsgrens. Derhalve is er geen sprake van milieuhinder.

Conclusie

De aanwezige functies belemmeren de te verplaatsen burgerwoning niet. Omgekeerd belemmert de burgerwoning de omliggende functies niet. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet is een aanvulling op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over de vervoerskant.

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-6 per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-7 of 10-8 per jaar is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

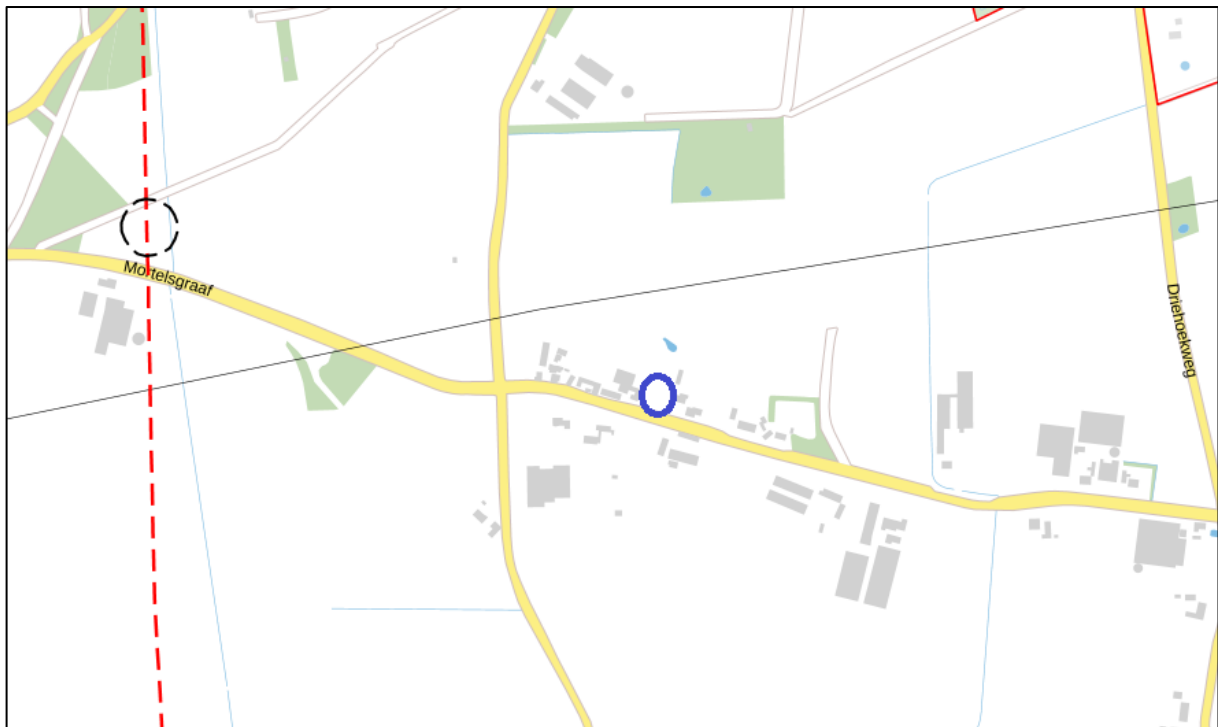
Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Bevi, Bevt en Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Risicovolle activiteiten

Inrichtingen

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen liggen. De meest dichtbijgelegen inrichting ligt op circa 850 meter ten noordoosten van het plangebied en betreft een pluimveehouderij. Gezien de grote afstand en de aard van de inrichting ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen. Vanuit het Bevi zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Spoor

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over het spoor. De planlocatie is gelegen op ca. 1200 meter van het spoor. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De planlocatie is daarmee buiten het invloedsgebied gelegen. Deze risicobron is niet relevant en deze zal de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren.

Wegverkeer

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg. De afstand van planlocatie tot Rijksweg A2 bedraagt circa 2200 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve niet relevant. Echter, de afstand van planlocatie tot Rijksweg A58 bedraagt circa 3400 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Onderhavige locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58. Het maatgevende scenario hierbij is het vrijkomen van een giftige gaswolk. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico blijft achterwege omdat:

- De afstand van de planlocatie tot de Rijksweg A58 groot is(3400 meter);
- De hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen (sloop noodwoning en bouw nieuwe woning);

- De nieuwe woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit. Dit betekent dat de woning gasdicht gebouwd zal worden. Bij een eventuele calamiteit op de Rijksweg A58 met een toxisch scenario biedt de woning voldoende bescherming.

Gezien het bovenstaande heeft het uitvoeren van een beperkte verantwoording van het groepsrisico geen meerwaarde en vormt de ligging ten opzichte van de Rijksweg A58 geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 600 meter ten westen van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10-6 contour of binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. De ligging ten opzichte van de buisleiding vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over het water. Dit betekent dat deze de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Gezondheid

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. De dichtstbijzijnde gelegen pluimveehouderij betreft een pluimveebedrijf op circa 850 meter ten noordoosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gelegen varkensbedrijf ligt op circa 320 meter afstand van het plangebied. Dit betekent dat deze pluimveehouderij en varkenshouderij de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Voor het plangebied geldt dat er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 125 meter ten noorden van de Mosselaarweg ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er geen verdere gezondheidsbelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.2.8 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

Geurverordening Best

De gemeenteraad van Best besloot in 2008 om af te wijken van de wettelijke standaardnormen. Het ging daarbij zowel om een afwijking van de standaard geurnormen. Een gemeente kan dit wanneer zij een gebiedsvisie en een geurverordening vaststellen. De gemeente heeft een geurgebiedsvisie vastgesteld op 16 juli 2008.

Doorwerking plangebied.

De meest dichtbijgelegen veehouderij betreft een varkenshouderij aan de Mosselaarweg 22B te Best. De afstand tussen het plangebied en deze veehouderij bedraagt, bouwvlak tot bouwvlak gemeten, 320 meter. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure en kan gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat is het plangebied gelegen in een omgeving waar weinig veehouderijbedrijven zijn gelegen. Dat maat, dat zonder berekening gesteld kan worden dat de ontwikkeling ook in het kader van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) aanvaardbaar is. Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Bovendien worden de veehouderijen in de omgeving niet beperkt als gevolg van deze ontwikkeling, omdat mede reeds andere woningen in de omgeving dicht bij de veehouderijen zijn gelegen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en

gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Door ecooloog M. v.d. Schoot is op de locatie een natuurtoets uitgevoerd. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebied, de Kampina & Oisterwijkse Vennen, bevindt zich op een afstand van circa 6,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Gelet op het planvoornemen waarbij er sprake is van een feitelijke verplaatsing van een woning (sloop bestaande woning en nieuwbouw binnen plangebied) binnen een bestaand bebouwingslint én de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daarnaast is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied omdat er feitelijk geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Derhalve verandert de huidige situatie niet en is de toename aan stikstofdepositie redelijkerwijs uitgesloten.

Tevens ligt het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB Natuurnetwerk ligt op circa 500 meter ten noorden en ten westen van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNB en de kleinschalige aard van de voorgenomen plannen zullen omgevingscondities op het NNB gelijk blijven en zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Het plangebied betreft een weiland die wordt begraaasd en agrarisch in gebruik is. De gronden hebben daardoor zeer weinig ecologische waarden. Binnen het plangebied worden daarom geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën verwacht. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn niet te verwachten.

Incidenteel kan op binnen de wei hooguit een algemene (vrijgestelde) soort als egel, konijn, mol, bruine kikker of gewone pad worden waargenomen. Hiervoor is werken met in achtname van de zorgplicht afdoende. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied. Daarnaast is een onverhoopt broedgeval van een houtduif of Turkse tortel in de omliggende bomen niet volledig uit te sluiten en kunnen vleermuizen hier tussen zonsopkomst en zonsopkomst foerageren. Hieromtrent dient verlichting in de richting van de bomen op voorhand te worden vermeden. Doordat vogels in de omliggende bomen kunnen broeden, kan werken buiten het broedseizoen of middels een controle voorafgaand aan de werkzaamheden, het verstoren/ vernietigen van een broedgeval, en daarmee overtreding, worden voorkomen.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied is er geen sprake van inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties. Het uitvoeren van een nader (veld)onderzoek naar flora en fauna in het besluitgebied is dan ook niet aan de orde, met uitzondering van een controle op een broedgeval bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen. Daar waar de voorgenomen ontwikkeling een feitelijke verplaatsing van een woning (sloop bestaande woning en nieuwbouw binnen plangebied) betreft, dient indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande, bestaan er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen en kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.4 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Beleidskaders

Provinciaal beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als

ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en woonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Zoals het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aantonen. Middels de beoogde ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op het grondwater.

Oppervlaktewater

In de omgeving en binnen het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt hierin ook niet voorzien. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarnaast geen invloed op nabijgelegen oppervlaktewateren.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem en ligt ook niet in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. In het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen voorzien. Dit initiatief heeft geen negatieve invloed op nabijgelegen natuurgebieden.

Afvalwater

Het afvalwater is en blijft aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Daar waar de voorgenomen ontwikkeling de feitelijke verplaatsing betreft van een woning binnen een bestaand bebouwingslint, waarbij er sprake is van sloop van de bestaande woning en nieuwbouw binnen het plangebied, is er slechts sprake van een geringe toename van het verhard oppervlak.

In artikel 15 van de Keur wordt het volgende over deze toename van verhard oppervlak vermeld 'Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover ... b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is.' De toename is niet meer dan 2.000 m², waardoor geen compensatie voor de afvoer van hemelwater hoeft te worden uitgevoerd.

Hoewel geen compensatie hoeft te worden uitgevoerd conform de Keur, dient het hemelwater afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak wel afgevoerd te worden in de nabije omgeving en de aanwezige sloot gelegen om het perceel. Verwerking van water vindt dus plaats op eigen terrein met een noodoverloop naar de sloot. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' conform het gemeentelijk waterbeleid (water- en rioleringsplan 2016-2020) en ontstaat geen wateroverlast bij derden.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Verkeerskundige aspecten.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Er liggen binnen het plangebied, op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen die een zodanige bescherming behoeven, dat een bestemmingsplan plichtige beschermingszone nodig is. Hiermee hoeft geen rekening te worden gehouden. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6 en paragraaf 4.2.7.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart

De gemeente Best heeft een archeologische verwachtingen en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met 'Hoge verwachting – Historische kern'. Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische resten in de grond groot is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien het oppervlakte van het bouwplan groter is dan 250 m² en of een verstoringsdiepte heeft van meer dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. Deze ondergrenzen worden in dit plan niet overschreden aangezien het bouwplan van de nieuw te bouwen woning minder dan 250 m² bedraagt. Derhalve is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6.2 Cultuurhistorie

De Mosselaarweg is aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Daar waar de voorgenomen ontwikkeling de feitelijke verplaatsing betreft van een woning binnen een bestaand bebouwingslint,

waarbij er sprake is van sloop van de bestaande woning en nieuwbouw binnen het plangebied, is er sprake van een verbetering van het straatbeeld. De noodwoning (Mosselaarweg 28) wordt gesloopt en wordt vervangen voor een kwalitatief hoogwaardige vrijstaande burgerwoning. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren.

4.7 Verkeer en Parkeren

4.7.1 Parkeren

De Nota Parkeernormen uit 2011 van gemeente Best is geactualiseerd met de normen bepaald door het CROW in 2012. Deze actualisatie heeft geleid tot een Nota Parkeernormen 2015. De parkeerkecijfers in de Nota uit 2015 sluiten beter aan op de recente ontwikkelingen in automobilititeit.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Om het benodigd aantal parkeerplaatsen en verkeerseffecten in te kunnen schatten wordt gebruik gemaakt van zowel deze Nota Parkeernormen als de CROW-publicatie 317 daar waar de Nota parkeernormen niet voorziet in een norm. Het plangebied wordt in de CROW getypeerd als een 'matig stedelijk gebied' en 'buitengebied'.

Bij een vrijstaande woning in het plangebied (buitengebied) wordt een kecijfer van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd in het CROW en gemeentelijk beleid. Er is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

4.7.2 Verkeer

Een ruimtelijk plan mag geen dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen genereren zodat het omliggende wegennetwerk in de knel komt. De verkeergeneratie als gevolg van het onderhavige plan dient derhalve in beeld gebracht te worden. Bij verkeergeneratie wordt dezelfde indeling aangehouden als bij parkeren.

Daar waar de voorgenomen ontwikkeling de feitelijke verplaatsing betreft van een woning binnen een bestaand bebouwingslint, waarbij er sprake is van sloop van de bestaande woning en nieuwbouw binnen het plangebied, zullen er geen extra verkeersbewegingen zijn ten opzichte van de huidige situatie. De Mosselaarweg kan de vervoersbewegingen prima afwikkelen.

4.8 Duurzaam bouwen

NBA Architecten heeft door middel van diverse duurzaamheidsmaatregelen rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling van de voorgenomen functie(s) aan de Mosselaarweg 26a-28 te Best. De duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.

Geconcludeerd wordt dat rekening gehouden wordt met het aspect 'duurzaam bouwen' bij uitvoering van onderhavige ontwikkeling.