

## Eindhoveneweg-Zuid 83 Best

Gemeente Best  
Bestemmingsplan

### Toelichting

Opdrachtgever:  
De heer W. van der Heijden

Rapportnummer:  
BEST18-BPEHV

Datum vrijgave  
17 november 2020

Opsteller:  
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter  
M.G.A. (Marc) Haenraets

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>HET PROJECT</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Gewenste situatie	7
2.3	Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.4	Landschappelijke inpassing	8
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	9
3.1.2	<i>AMvB Ruimte (Barro)</i>	9
3.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	9
3.1.4	<i>Conclusie</i>	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	11
3.2.2	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	<i>Structuurvisie Best 2030</i>	13
3.3.2	<i>Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen</i>	14
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>16</b>
4.1	Inleiding	16
4.2	Geluid	16
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	16
4.2.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	16
4.3	Externe veiligheid en brandveiligheid	19
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	19
4.3.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	21
4.4.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	22
4.5	Watertoets	24
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	24
4.5.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	26
4.6	Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven	26
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.6.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	26
4.7	Bodemonderzoek	27
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	27
4.7.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	27
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	27
4.8.2	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie</i>	27
4.8.3	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien van archeologie</i>	28

4.9	Natuur, landschap en ecologie .....	29
	4.9.1 Aanleiding en doel .....	29
	4.9.2 Doorwerking in het plan .....	29
4.10	Bedrijven- en milieuzonering .....	30
	4.10.1 Aanleiding en doel .....	30
	4.10.2 Doorwerking in het plan .....	30
4.11	Verkeer en parkeren .....	31
	4.11.1 Aanleiding en doel .....	31
	4.11.2 Doorwerking in het plan .....	31
4.12	Kabels en leidingen .....	31
	4.12.1 Aanleiding en doel .....	31
	4.12.2 Doorwerking in het plan .....	31
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>32</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	32
5.2	Nut en noodzaak .....	32
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	32

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de bestaande voormalige agrarische woning op het perceel Eindhovenseweg-Zuid 83 te Best te bewonen als burgerwoning. Het plan is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Koekoekbos, Villawijk en omgeving'. Het is noodzakelijk om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te laten vaststellen waarin het gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk is. Onderhavig bestemmingsplan maakt dat gebruik mogelijk.

### 1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is, in groter verband gezien, gelegen ten zuidoosten van de kern van Best in de nabijheid van verkeersknooppunt Ekkersweijer.

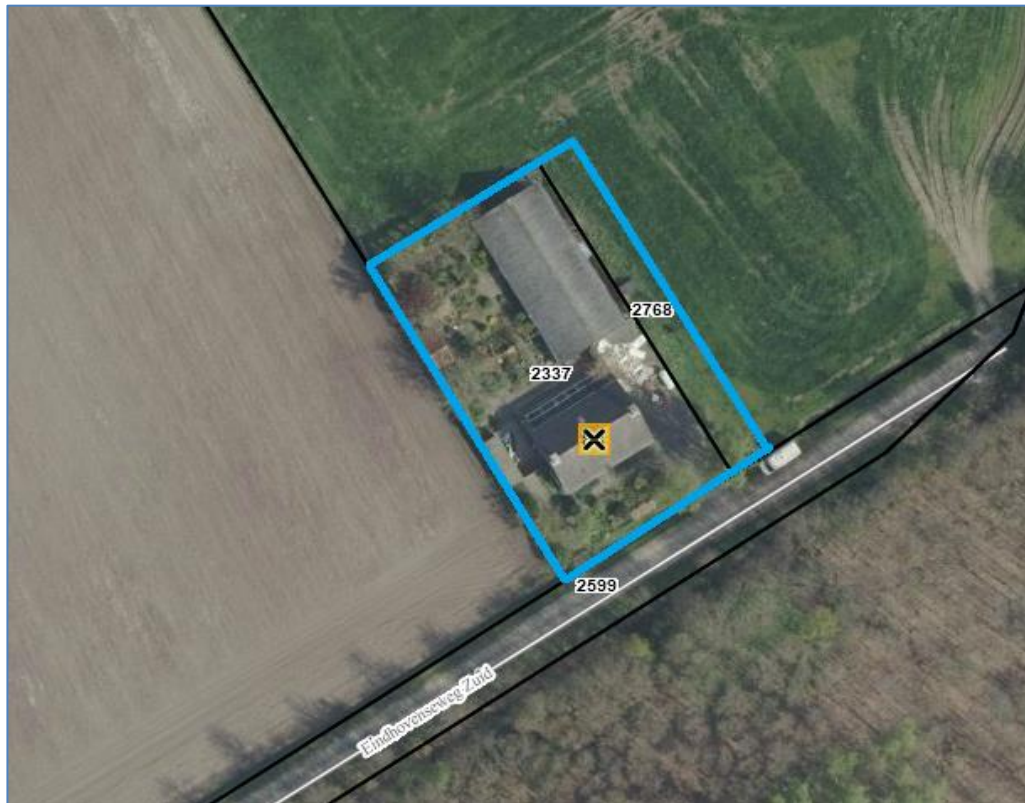
Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie globaal, met een blauwe cirkel, is aangegeven.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

De projectlocatie is bereikbaar via de Eindhovenseweg-Zuid, die op haar beurt ontsloten is op de Boschdijk die naar het centrum van Eindhoven en vice versa loopt.

Op de afbeelding hieronder is de projectlocatie blauw omlijnd.



*Figuur. Projectlocatie Eindhovenseweg-Zuid*

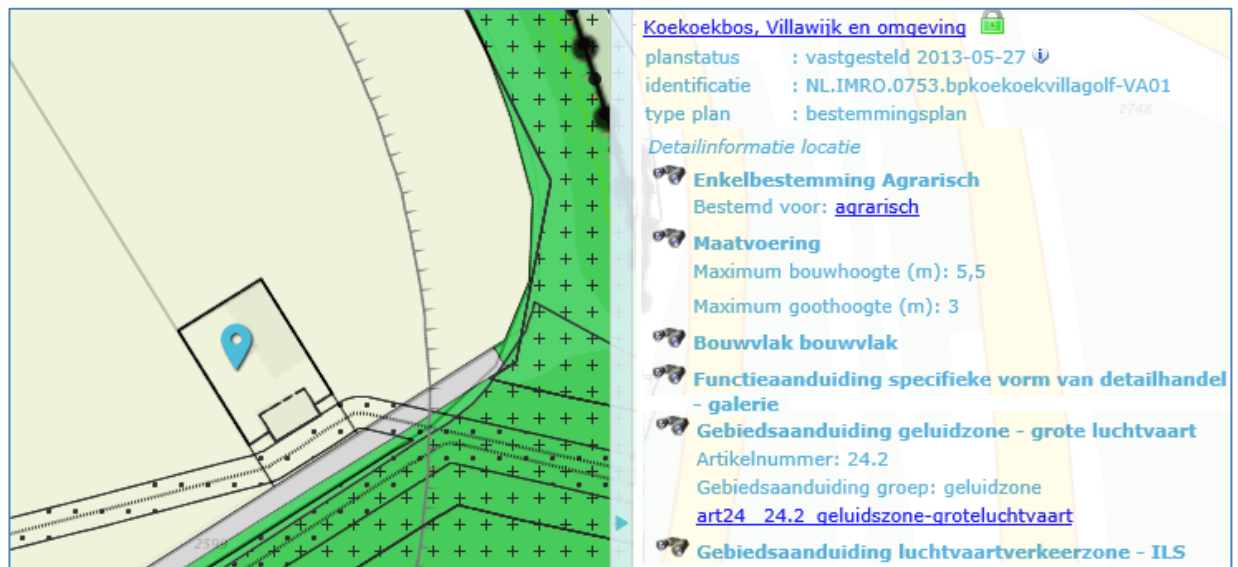
De planlocatie is kadastraal bekend, Gemeente Best, sectie B, nrs. 2337 en 2768.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Koekoekbos, Villawijk en omgeving, dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2013.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen, waarbij de projectlocatie is gemarkeerd met een blauwe pijl.



Figuur. uitsnede verbeelding Koekoekbos, Villawijk en omgeving

#### Bestemming en bouwvoorschriften

De locatie is bestemd ten behoeve van 'Agrarisch' (artikel 3 Regels) in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan.

Het gebruik van de woning en het perceel als burgerwoning is op basis van de regels niet toegelaten.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is het gewenst om een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Eindhovenseweg-Zuid 83 op te stellen.

#### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

## 2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

### 2.1 Huidige situatie

Op de planlocatie Eindhovenseweg-Zuid 83 staat een vrijstaande woning met bijbehorende gebouwen. Het perceel is gebruikt als erf en tuin bij de woning.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Best ten zuidoosten van de kern.



Figuur. Foto van de planlocatie gezien vanaf de Eindhovenseweg-Zuid (bron: Funda).

De locatie is gelegen aan een doodlopende zijstraat van de Eindhovenseweg-Zuid, dat eveneens Eindhovenseweg-Zuid is genaamd.

De locatie is omringd door akkerbouwgronden en gelegen in de nabijheid van de A2.

### 2.2 Gewenste situatie

Onderhavige ontwikkeling voorziet uitsluitend in een gebruikswijziging van het vrijstaande pand. De bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk ten behoeve van agrarische activiteiten. Door bewoning ook door burgers mogelijk te maken wordt leegstand voorkomen. De impact van de gebruikswijziging op de omgeving is minimaal.

### 2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gesitueerd aan de Eindhovenseweg-Zuid in een stukje buitengebied van de gemeente Best wat is ingeklemd tussen de A2, A50, de wijk Koekoekbos, Best Golf, de Steenhoef, een verbouwde ontginningsboerderij, en in de toekomst ook het Van der Valk Hotel. Rondom de woning is een plan voor de realisatie van een zonneveld, waarvoor een afwijkingsprocedure wordt doorlopen.

De Eindhovenseweg zuid is een oude Rijksweg (Napoleontisch) van 's Hertogenbosch naar België uit circa 1750. De weg maakt onderdeel uit van een verbindingsweg die in vrijwel een rechte lijn het centrum van Eindhoven met Best verbindt. Vroeger liep over deze weg de Rijksweg.

Het gebied aan de Eindhovenseweg-zuid betreft een gemêleerd gebied met diverse functies. Binnen het gebied zijn (agrarische)bedrijven, kantoren en woningen aanwezig. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen met een kap.

Rondom het plangebied is akkerland en bosgebied dat een buffer vormt met de A2.

## 2.4 Landschappelijke inpassing

Voor een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat het plan ook passend is in het landschap, en soms zelfs een bijdrage dient te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De basis hiervan is te vinden in het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie heeft het echter aan de gemeenten overgelaten om hieraan nadere criteria te stellen. In dat kader is door de gemeente Best het concept 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld (12 december 2018).

Hierin wordt een onderscheid gemaakt in 3 categorieën.

1. categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
2. categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
3. categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Voor categorie 1 geldt de volgende uitleg:

Het gaat hierbij om ontwikkelingen die geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben. Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, omdat de ontwikkeling een dusdanig geringe ruimtelijke invloed heeft, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn.

Een voorbeeld hiervan is de omschakeling van een (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning, zoals in onderhavig geval (p. 6, onderaan, 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best'.

Conclusie

Voor de functiewijziging van de woning wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.



## 3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

Ten aanzien van het projectgebied  
Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding.

#### 3.1.2 *AMvB Ruimte (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte.

Ten aanzien van projectgebied  
De onderwerpen uit het Barro zijn niet van invloed op onderhavig project.

#### 3.1.3 *Ladder duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder per 1 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

#### Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van één nieuwe woning (met bijbehorende bijgebouwen). Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

#### Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op de functiewijziging van een bestaande woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

#### **3.1.4 Conclusie**

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Grote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

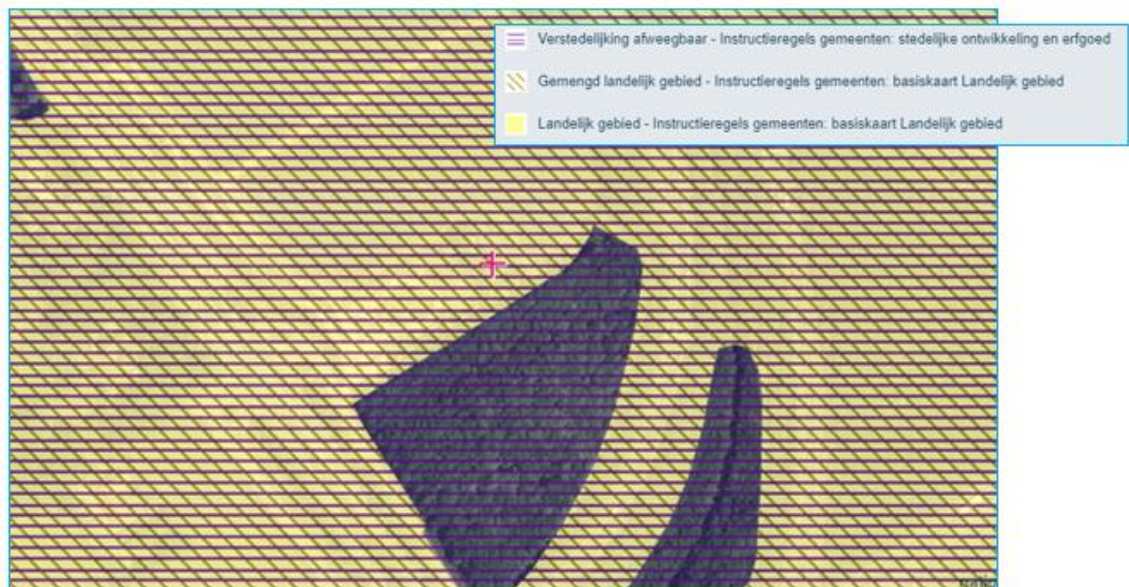
Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze functieverandering niet verslechterd. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen deze visie.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

Ten aanzien van het plangebied

Hieronder is de ligging van het plangebied op de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven.



Figuur: Ligging plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt in het gebied dat, onder meer, is aangeduid als:

- 'Verstedelijking afweegbaar';
- 'Gemengd landelijk gebied';
- 'Landelijk gebied'.

In artikel 3.5 is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
  - Het plan behelst een functiewijziging, waardoor ingrepen niet nodig zijn. Aan dit punt wordt dan ook voldaan.
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
  - In de toelichting zijn de verschillende aspecten, waaronder geluid, behandeld. Aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- c. meerwaarderecreatie.
  - Het ruimtebeslag wijzigt niet door het plan en er zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Tevens is bij de bedrijfswoning geen agrarisch bedrijf meer in werking. Dit plan biedt door de omzetting naar burgerwoning een actueel en planologisch kader.

Verder van belang is artikel 3.69 sub c, waarin is aangegeven dat een bestemmingsplan in afwijking van artikel 3.68 kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - Hiervan is geen sprake; het initiatief ziet op één woning;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - De bijbehorende bouwwerken zijn gerealiseerd als bijgebouw bij de woning en zijn als zodanig in gebruik. Er is geen sprake van een bedrijfsbeëindiging waardoor van overtollige bebouwing geen sprake is.

## Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale Interim omgevingsverordening de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied 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, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de Interim omgevingsverordening het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best valt de omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, die middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, in categorie 1 van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat er geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

### *Ten aanzien van het plan*

Het plan betreft een functiewijziging naar wonen. Het bestaande bouwperceel en de bestaande bebouwing wordt hierbij benut. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De woning is reeds passend in het landschap. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats (paragraaf 2.4). Daarnaast is in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' aangetoond dat het plan op milieuhygiënische gronden is in te passen.

### Conclusie

Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan de woning op een logische manier op een bestaand perceel worden ingebreed. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

### **3.3.1 Structuurvisie Best 2030**

In 2011 is door de gemeente Best een structuurvisie opgesteld. In de visie staat het 'Ruimtelijk Fundament', de toekomstvisie voor de gemeente Best. De visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de langere termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het gebied tussen de A2 en Eindhovenseweg-Zuid is aangeduid als 'gebied voor nieuwe bedrijven in het groen'.

### *Ten aanzien van het plangebied*

De functiewijziging van de woning is niet in strijd met de structuurvisie. Het plan is passend binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

### **3.3.2   *Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen***

Op 15 december 2014 is door de raad de partiële herziening structuurvisie 2030 vastgesteld. Het document met de titel 'Structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen' is een nadere invulling dan wel een actualisatie (herziening) van de Structuurvisie Best 2030 voor wat betreft de thema's (het ontwikkelen van) stedelijke functies, natuur en landschap. De herziening geldt specifiek voor het deel tussen de snelwegen (A2/A58) en het bestaande stedelijke gebied.

In de structuurvisie wordt de visie op het gebied gegeven zoals daar in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant naar verwezen wordt. De structuurvisie uit 2011 gaf daar onvoldoende richting aan. Met de partiële herziening kunnen ontwikkelingen beter en met onderlinge samenhang tot stand worden gebracht. Daarnaast maakt de omgeving van het plangebied (de zuidrand van Best) onderdeel uit van het deelgebied 'mozaïek', een gevarieerd palet van werklandschappen.

De hoofddoelstelling is 'eenheid brengen in uiteenlopend gebruik'. De bedoeling is om achterkanten van de bestaande stedelijke locatie naar een kwalitatief gebied te transformeren tussen Eindhoven en Best.

#### Landschappelijke investering

Zo is de ontwikkeling aan te merken als 'categorie -1'-ontwikkelingen (p. 34 structuurvisie). Het gaat hierbij om ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

De ontwikkeling heeft een dusdanig geringe ruimtelijke invloed, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn.

#### Ten aanzien van het plangebied

In de structuurvisie 'Groene Mantel met Rode Knopen' is aangegeven dat aan de Eindhovenseweg-Zuid sprake is van bestaande (kantoor)villa's en de mogelijkheid van een aantal nieuwe villa's in het groen. De toekenning van een woonbestemming past onderhavig plan in deze visie.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

#### Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaizones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan legt een geluidgevoelig object vast (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

#### 4.2.2 Doorwerking in het plan

De locatie is gelegen in de nabijheid van de Eindhovenseweg-Zuid en de Rijkswegen A50 en A2. Deze wegen hebben een geluidszone van 250 m respectievelijk 400 m voor snelwegen, uitgaande van een buitenstedelijke ligging.

De locatie ligt binnen de afstanden van deze wegen, zodat akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd door M&A Omgeving B.V. (Bijlage; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaizones, Eindhovenseweg-Zuid 83, Best, Rapportnummer: 218-Bei83-wl-v3, 30 maart 2020).

#### Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen.



### Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op alle gevels ten gevolge het wegverkeer op de A2/A50 en Eindhovenseweg-Zuid. Tevens wordt ten gevolge van de rijkswegen op alle gevels de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Op de linker zijgevel wordt ook de maximale grenswaarde overschreden ten gevolge van de Eindhovenseweg-Zuid. In het Tracébesluit van de A2 (Den Bosch-Eindhoven) in 2012 zijn o.a. hogere waarden vastgesteld voor de Eindhovenseweg-Zuid 83. Op de waarneemhoogte van 1,5 en 4,5 m zijn respectievelijk hogere waarden vastgesteld van 55 en 57 dB.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. De ontwikkeling wordt volgens de bestemmingsplanprocedure gerealiseerd. Hierdoor hoeft er geen nieuwe hogere waarde te worden vastgesteld.

Voor de locatie zijn maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg niet reëel vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële redenen. Bovendien zijn er al geluidreducerend asfalt (DZOAB) aangebracht en staan er reeds geluidschermen langs de A2 en A50.

Het geluidsniveau van 60 dB op het achterterras en van 61 dB in de tuin kan als redelijk hoog beschouwd worden. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is nader onderzoek verricht.

### Ruimtelijke ordening

Door M&A Omgeving B.V. is een bouwkundig opnamerapport opgesteld (Bijlage Bouwkundig opnamerapport, Eindhovenseweg-Zuid 83 te Best, Rapportnummer: 219-BEZ83-bouwkundig-vl, d.d. 9 september 2019) om de aanwezige bouwkundige constructies en ventilatievoorzieningen vast te leggen. De informatie uit dit rapport kan worden verwerkt in het akoestisch onderzoek gevelisolatie.

Door M&A Omgeving B.V. is akoestisch onderzoek verricht naar de gevelwering (Bijlage Akoestisch onderzoek, Gevelwering (wegverkeer), Eindhovenseweg-zuid 83 te Best, Rapportnummer : 218-BEZ83-gl-v2, d.d. 8 oktober 2019).

Ten aanzien van de 'toets aan de goede ruimtelijke ordening' dient aangegeven te worden wat het niveau is in de verblijfsruimten. Hiertoe is de geluidwering van de gevels en de optredende binnenniveaus van de woning aan de Eindhovenseweg-zuid 83 te Best bepaald i.v.m. het wegverkeer.

Uit tabel 3.1 uit hoofdstuk 3 blijkt dat de volgende binnenniveaus optreden:

Begane grond:

- Woonkamer / keuken : 38 dB
- Slaapkamer : 36 dB

Verdieping:

- Slaapkamer links : 36 dB
- Slaapkamer rechts : 38 dB

Voor een nieuwbouwwoning geldt een grenswaarde van 33 dB ten aanzien van het binnenniveau ten gevolge van wegverkeer.

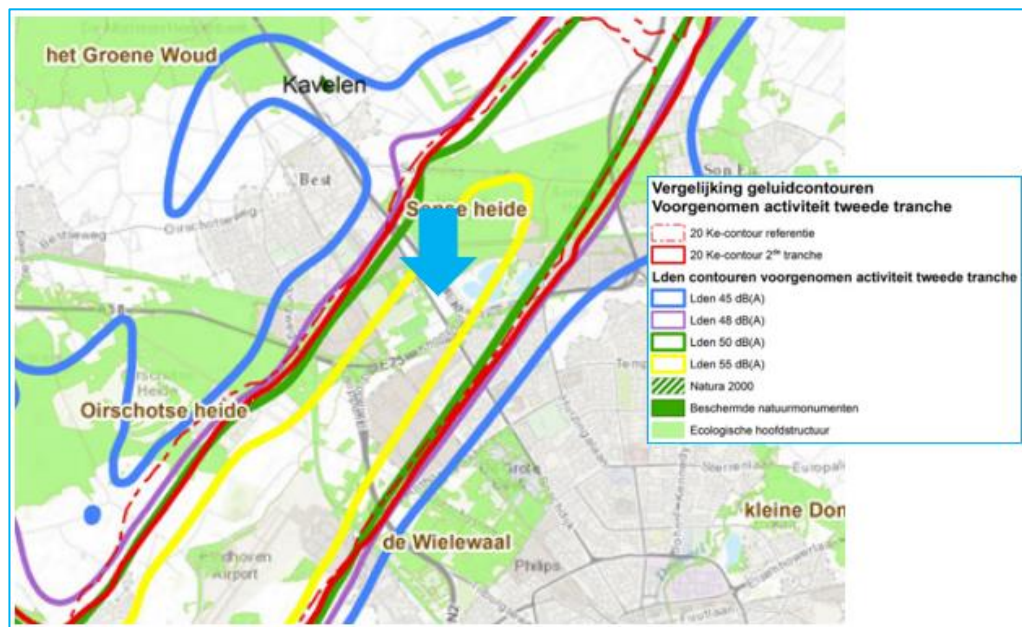
Bij alle verblijfsruimten is het binnenniveau hoger dan 33 dB, maar niet hoger dan 38 dB. Deze binnenniveaus zijn dus hoger dan de huidige nieuwbouweisen, maar er kan gesteld worden dat sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat voor de bestaande woning.

### Zonneweide

Op kleine afstand tot het plangebied is een zonneweide gelegen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Zonneveld Eindhovenseweg-Zuid', d.d. 19 maart 2018, blijkt dat de geluidimmissie vanwege de aan te brengen omvormers en transformatoren ter plaatse van woningen met een ruime marge voldoet aan de normen van het Activiteitenbesluit. De aanleg van de zonneweide heeft daarnaast een dusdanig beperkte invloed op het verkeerslawaai dat die ter plaatse van woningen niet merkbaar is. Een eventuele extra reflectie van verkeerslawaai geeft namelijk nergens aanleiding tot een toename die afgerond 2 dB of meer bedraagt. Daarmee kan de invloed op het woon-en leefklimaat als aanvaardbaar worden beoordeeld.

### Luchtvaartlawaai

Rond de Luchthaven Eindhoven zijn door de minister geluidszones vastgesteld (laatste besluit: 26 september 2014) met de geluidbelasting uitgedrukt in Kosteneenheden. De zones zijn weergegeven in het Luchthavenbesluit Eindhoven. Uit het besluit blijkt dat de planlocatie binnen de 35 Ke-contour en buiten de 40 Ke-contour van Eindhoven Airport ligt. De eenheden Ke (kosteneenheid) en Lden zijn niet vergelijkbaar en het is niet mogelijk om een eenduidige omrekening te maken. Op basis van de 'MER luchthaven Eindhoven' d.d. juni 2013 is een vergelijking gemaakt tussen de Ke-contouren en Lden-contouren van Eindhoven Airport. Op navolgende afbeelding van de 'MER Luchthaven Eindhoven' is te zien dat de planlocatie binnen de Lden contour van 55 dB ligt. Uit die afbeelding valt af te leiden dat de geluidbelasting minstens 55 dB en maximaal 58 dB zal bedragen.



Figuur. Uitsnede MER Luchthaven Eindhoven

Het wegverkeerslawaai is echter maatgevend tegen luchtvaartlawaai op voorzieningen die worden getroffen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting van luchtvaartlawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, aangezien het akoestische onderzoek wegverkeerslawaai uitgaat van een matig woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Binnen een 35 Ke zone is het in principe niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten, voor zover die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone nog niet aanwezig waren en waarvoor geen bouwvergunning is verleend. Onderhavig bestemmingsplan voorziet juist in de wijziging van een bedrijfswoning naar een (burger)woning. Het betreft hier een uitzonderingssituatie, de bedrijfswoning was nl. al wel aanwezig tijdens vaststelling van het Luchthavenbesluit Eindhoven. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deze bedrijfswoning omgezet tot (burger)woning.

#### Conclusie

Het woon- en leefklimaat kan als matig worden betiteld. Het feitelijke gebruik wijzigt niet en er worden geen extra geluidgehinderden toegevoegd aan de bestemming, waardoor de herbestemming voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

### **4.3 Externe veiligheid en brandveiligheid**

#### **4.3.1 Aanleiding en doel**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

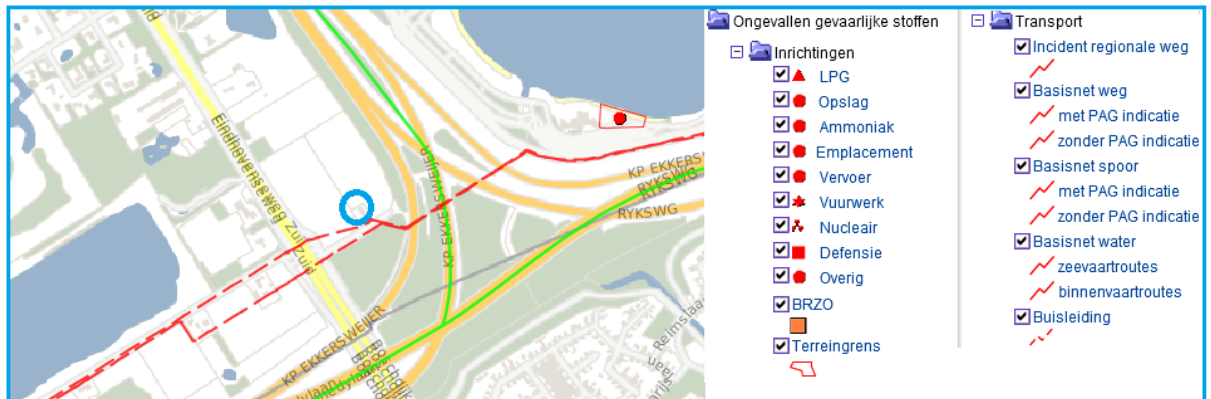
#### **4.3.2 Doorwerking in het plan**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

#### Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

Hieronder is de ligging van het bedrijf ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur. Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Hieronder worden de verschillende bronnen behandeld.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Uit de afbeelding blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van leidingen voor de transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Vervoer door buisleidingen*

Tegen het plangebied zijn 2 buisleidingen gelegen van de Gasunie. Het gaat om een buisleiding met een uitwendige diameter van 17,99 inch respectievelijk 4,49 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar respectievelijk 40 bar. De ligging van de leidingen is weergegeven op de risicokaart. Door Kragten is een rapport kwalitatieve onderbouwing opgesteld ten aanzien van de buisleidingen. Deze is te vinden in bijlage 4. De conclusie van het rapport is, in het kort, dat het planvoornemen geen rekenkundige invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico en zal ook in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Dit omdat er sprake is van een gelijkblijvende personendichtheid en geen PR  $10^{-6}$  risicocontour aanwezig is.

#### *Wegen*

Het transport van gevaarlijke stoffen dient primair via het hoofdwegennet plaats te vinden. Woonkernen dienen hierbij vermeden te worden. De A2 is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

Er kan langs het projectgebied, over de Eindhovenseweg—Zuid, verder transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

#### *Vervoer via het spoor*

Het plangebied ligt op een afstand van 1,3 km van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel. Het Bevi schrijft voor welke veiligheidsafstanden gehanteerd moeten worden voor nieuwe bebouwing. Het groepsrisico dient voor nieuwe ontwikkelingen berekend te worden binnen 300 meter vanaf het spoor. Het spoor heeft een PR contour van 14 meter. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

#### *Vervoer over het water*

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van vaarwater.

#### *Hoogspanningslijnen*

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het projectgebied reiken.

#### *Elektromagnetische straling*

Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

#### *Inrichtingen*

Blijkens de risicokaart is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van een inrichting met risico's op het gebied van externe veiligheid.

#### *Conclusie ten aanzien van het project*

Door de functieafwijking neemt het aantal personen op deze locatie niet toe, waardoor het groepsrisico in alle gevallen hetzelfde blijft. Voorts wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico omdat de planlocatie niet is gelegen binnen een PR10-6 contour van een transportroute, buisleiding of risicovolle inrichting. Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

#### Wetgevend kader

##### *Wet milieubeheer*

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

##### *Wet ruimtelijke ordening*

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ( $\text{PM}_{2,5}$ )	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

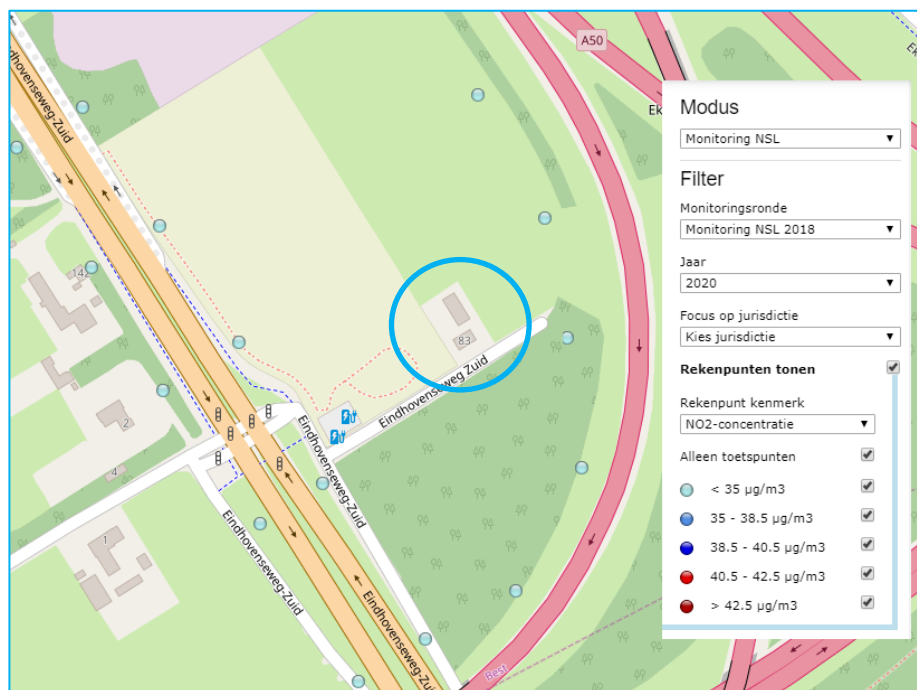
#### 4.4.2 Doorwerking in het plan

Met het plan is er geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

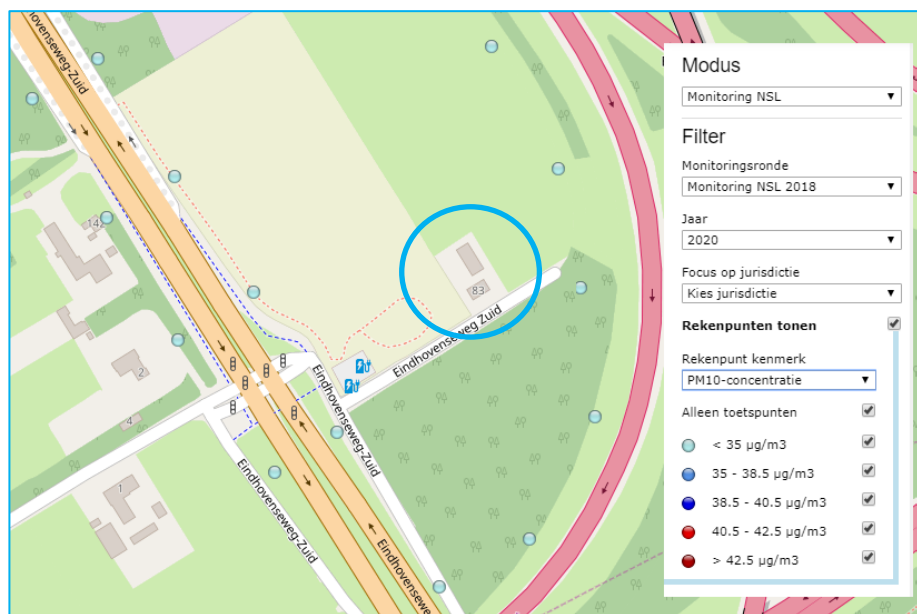
Hoewel er geen gevoelige bestemming wordt gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen en de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur. Uitsnede NSL-monitoring, NO2-concentratie



Figuur. Uitsnede NSL-monitoring, PM10-concentratie

### Conclusie

Hieruit blijkt dat in zowel in 2016 en 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de A2 en de Eindhovenseweg-Zuid (als maatgevende doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

## 4.5 Watertoets

### 4.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

#### *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### *Waterwet*

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

#### *Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.



Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

#### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Bijvoorbeeld met de Programmatische Aanpak Stikstof. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

#### *Beleid waterschap*

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

De bouw of uitbreiding van woningen en bedrijven resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen. Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden / infiltreren;
3. Bergen;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Afvoeren naar een rioolstelsel.

#### 4.5.2 Doorwerking in het plan

Er wordt geen nieuwbouw gepleegd. Er wordt niet verhard. De conclusie is dat het plan kan worden gerealiseerd binnen de gestelde kaders. Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

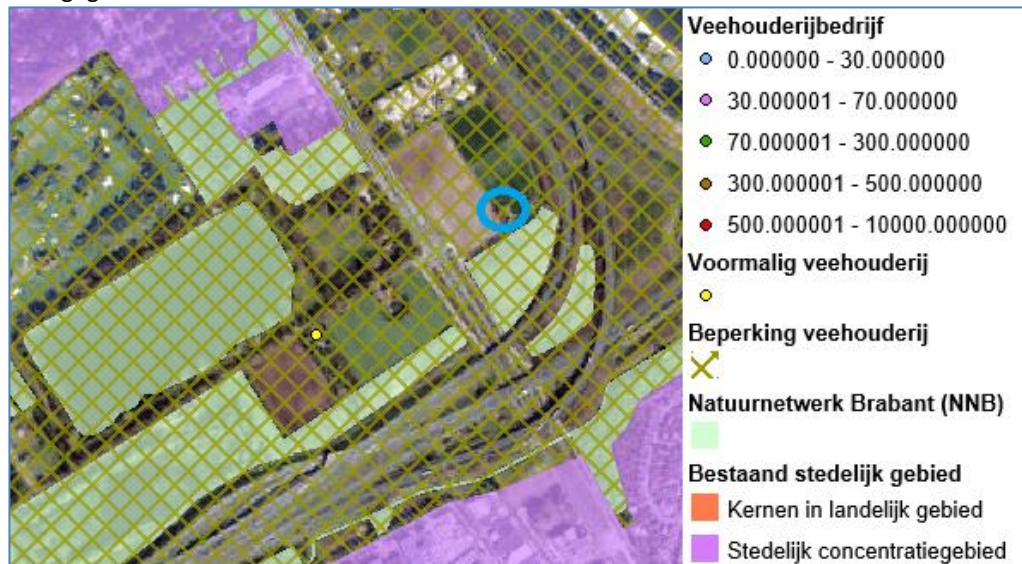
### 4.6 Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven

#### 4.6.1 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen.

#### 4.6.2 Doorwerking in het plan

Op de Veehouderijkaart van de provincie is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Aan de Ploegstraat is een voormalige veehouderij gelegen. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de directe omgeving gelegen. Op de kaart op de volgende pagina is dat weergegeven.



Figuur: uitsnede kaartenbank provincie

Er is gelet op deze afstand geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven. Omgekeerd vormt het toevoegen van de woning geen belemmering voor in de omgeving liggende veehouderijbedrijven.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het aspect geur, fijnstof en endotoxinen in relatie tot veehouderijbedrijven vormt geen belemmering voor onderhavig project.

#### **4.7 Bodemonderzoek**

##### **4.7.1 Aanleiding en doel**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

##### **4.7.2 Doorwerking in het plan**

Het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) is geraadpleegd en hieruit blijkt dat de locatie geen verdachte locatie is. Bovendien wijzigt het bouwwerk niet, zodat bodemonderzoek verder niet nodig is.

Conclusie ten aanzien van het project

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'bodem' voor onderhavig project.

#### **4.8 Cultuurhistorie en archeologie**

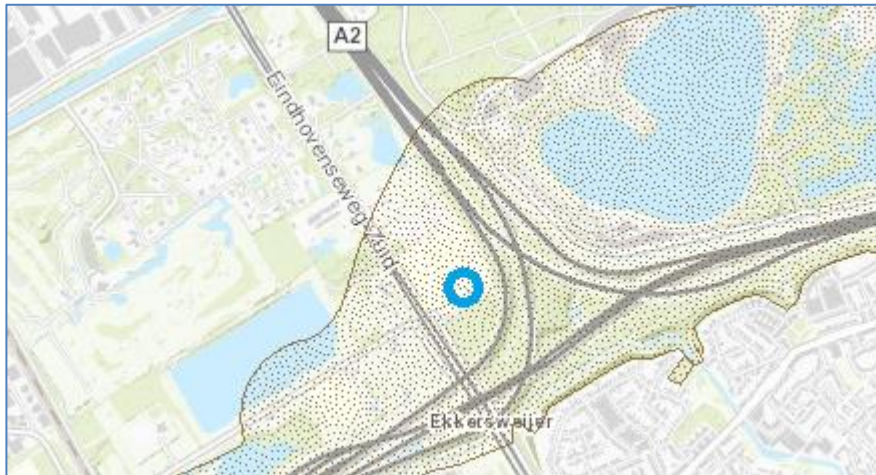
##### **4.8.1 Aanleiding en doel**

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2).

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

##### **4.8.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie**

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar zich cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten bevinden.



Figuur. Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar.

Het gebied is gelegen in het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel. Hieronder wordt dat uitgewerkt.

De bedrijfswoning zelf is niet aangewezen als monument. Het beeld van de huidige bedrijfswoning, in een groene setting, blijft in tact.

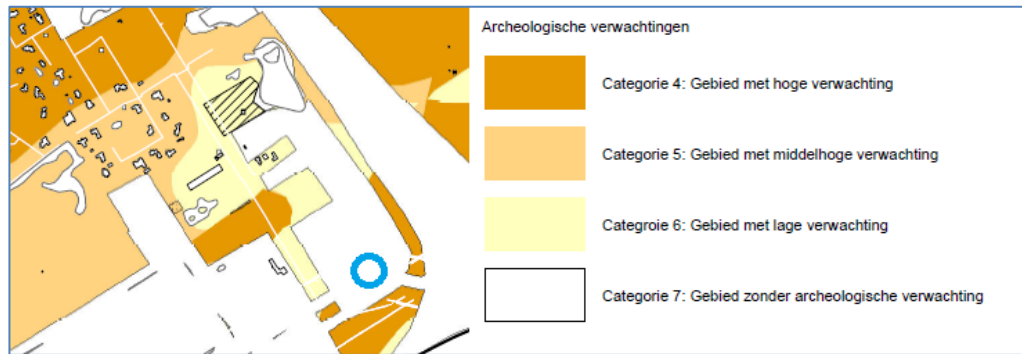
#### Conclusie

De functiewijziging is niet in strijd met cultuurhistorisch beleid.

#### **4.8.3 Doorwerking in het plan ten aanzien van archeologie**

Het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michiëlsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen.

De gemeente Best heeft een archeologische verwachtingen en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. De locatie is op archeologische Verwachtingen- en waardenkaart 2015 hieronder weergegeven.



Figuur. Uitsnede Archeologische Verwachtingen- en waardenkaart 2015

Op deze kaart is het plangebied aangeduid met 'Lage verwachting'. Op basis van de landschappelijke, geologische en bodemkundige situatie en de verspreiding van de bekende archeologische vondsten is er geen verwachting op een trefkans op archeologische relictten.

#### Conclusie

Onderhavig plan verstoort de bodem niet waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

## 4.9 Natuur, landschap en ecologie

### 4.9.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgesicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Beoordeeld dient te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming ten behoeve van onderhavig project.

### 4.9.2 Doorwerking in het plan

#### Conclusie en aanbevelingen

Er vinden geen dussdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Er is slechts sprake van het wijzigen van een functie.

## 4.10 Bedrijven- en milieuzonering

### 4.10.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijk besluit dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

### 4.10.2 Doorwerking in het plan

In de direct omgeving van het plangebied is een zonnepark met recreatieve functies voorzien. De procedure hiervoor is reeds doorlopen. Op de navolgende afbeelding is een impressie van het plan weergegeven.



Figuur. Uitsnede impressie planvorming naastgelegen perceel

#### Omgevingstype

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich nabij de Rijksweg A2 en de 80 km/uur weg de Eindhovenseweg-Zuid. Dit kan niet aangeduid worden als een rustige woonwijk, maar gemengd gebied. Dit betekent dat de aan te houden richtafstand met een stap verlaagd mag worden. De daadwerkelijke milieucategorie wijzigt niet van onderhavige bedrijven.

#### Doorwerking plangebied

Een zonnenveld is niet als bedrijfscategorie in de VNG-lijst opgenomen. Derhalve wordt de functie vergeleken met 'Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen' tot 10 MVA. Dit type bedrijf heeft milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter.

Gezien de ligging in gemengd gebied wordt deze afstand met 1 stap verlaagd naar 10 meter. De Trafos en omvormers onder de zonnepanelen komen op een afstand van ca. 75 meter tot de gevel van de woning Eindhovenseweg-Zuid 83. Er is geen sprake van belemmering voor deze functie.

#### Conclusie

De realisatie van het plan vormt geen belemmering voor de in de omgeving gelegen gevestigde bedrijven. Ook kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **4.11.1 Aanleiding en doel**

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

### **4.11.2 Doorwerking in het plan**

#### *Verkeer*

Het pand is goed ontsloten via de Eindhovenseweg-Zuid. Door een gebruikswijziging van het vrijstaande gebouw zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van verkeersgeneratie. De Eindhovenseweg-Zuid kan de verkeersgeneratie na realisatie van de beoogde ontwikkeling eenvoudig aan.

#### *Parkeren*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen 2015', wordt gerealiseerd. In deze beleidsnota is voor een vrijstaande woning in het gebied dat is aangegeven als 'restant bebouwde kom' een parkeernorm van 2 pp aangegeven. Het aandeel bezoekers bedraagt hierbij 0,3 pp. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde twee parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hier kan gezien de grootte van het perceel ruimschoots aan voldaan worden.

#### Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

## **4.12 Kabels en leidingen**

### **4.12.1 Aanleiding en doel**

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

### **4.12.2 Doorwerking in het plan**

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de woning wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan worden geen leges in rekening gebracht. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De planontwikkelingskosten en fondsafdrachten zijn anterior zeker gesteld. Evenals het planschaderisico.

Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is wettelijk niet verplicht. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat, gelet op het planologisch regiem van het vigerende bestemmingsplan, zodanige planschade zal ontstaan dat de bij de planschadeverhaalsovereenkomst betrokken partijen de mogelijke schade niet kunnen dragen en dat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

### 5.2 Nut en noodzaak

Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning in de bebouwde kom voorziet in een behoefte. Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken worden voor een periode van zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

#### 5.3.1 Wettelijk vooroverleg

##### *Algemeen*

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.



### **Provincie Noord-Brabant**

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 15 juni 2020) een positieve reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie geeft, in het kort, het volgende aan: 'Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen'.

### *Reactie*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

## Colofon

### Projectgegevens

Project Eindhovensewegweg-Zuid 83  
Projectnummer BEST18-BPEHV  
Imro codering NL.IMRO.0753.bpEindhovenswgz83-VG01  
Revisie 04  
Datum november 2020

### Opdrachtgever

De heer W. van der Heijden

### AROM B.V.

Laan door de Veste 1  
5708 ZZ Helmond  
mr. Q.W.J. de Ruijter

## INVENTARISATIELIJST BIJLAGE

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Eindhovenseweg-Zuid 83, Best, Rapportnummer: 218-Bei83-wl-v3, d.d. 30 maart 2020
2. Bouwkundig opnamerapport, Eindhovenseweg-Zuid 83 te Best, Rapportnummer: 219-BEZ83-bouwkundig-vl, d.d. 9 september 2019
3. Akoestisch onderzoek, Gevelwering (wegverkeer), Eindhovenseweg-zuid 83 te Best, Rapportnummer : 218-BEZ83-gl-v2, d.d. 8 oktober 2019
4. Externe veiligheid buisleidingen, Eindhovenseweg-Zuid 83 te Best, Kragten, rapportnummer 20201116-BES018-NOT-EV 0.1, d.d. 16 november 2020