

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LIJSTERBES ONG. (NAAST 30)
GEMEENTE BEST**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

25 maart 2021

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing:	Lijsterbes ong. (naast 30)
IMRO idn	NL.IMRO.0753.ovlijsterbes2021-VG01
Versie concept	31 juli 2020, aangevuld 20 oktober 2020, 16 november 2020
Versie ingediend	21 oktober 2020
Versie ontwerp	16 november 2020
Versie vastgesteld	25 maart 2021
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.1.1 Begrenzing besluitgebied	7
2.1.2 Inrichting besluitgebied	7
2.2 Beoogde situatie	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Beeldkwaliteit	8
2.2.3 Verkeer en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Europees- en Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Bestemmingsplan 'Salderes 2010'	16
3.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie	16
3.3.3 Structuurvisie Best 2030	17
3.3.4 Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016	17
3.3.5 Archeologie	20
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 Water	21
4.1.1 Inleiding	21
4.1.2 Relevant waterschapsbeleid	21
4.1.3 Gemeentelijk beleid	23
4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	24
4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	24
4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	24
4.2 Natuur	25
4.2.1 Inleiding	25
4.2.2 Gebiedsbescherming	25
4.2.3 Soortenbescherming	26
4.3 Archeologie	27
4.3.1 Verdrag van Valletta	27
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	27

4.3.3	Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best	27
4.4	Cultuurhistorie	28
4.5	Agrarische aspecten	29
4.6	Bedrijven en milieuzonering	30
4.7	Geluid	30
4.8	Wet luchtkwaliteit	30
4.9	Bodem	32
4.10	Externe veiligheid	33
4.10.1	Inleiding	33
4.10.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	33
4.10.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	34
4.10.4	Beoordeling van het besluitgebied	34
4.10.5	Hoogspanningslijnen en buisleidingen	35
4.11	Besluit m.e.r.	36
5.	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Advies Stadsbouwmeester

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de locatie Lijsterbes ongenummerd, ten zuiden van nummer 30, te Best, hierna besluitgebied genoemd. Beoogd wordt om ter plaatse van het besluitgebied een vrijstaande woning te realiseren. Op navolgende figuur is de ligging van het besluitgebied weergegeven op luchtfoto. Het besluitgebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto besluitgebied en omgeving

Het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Salderes 2010' thans gestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen', maar kent geen bouwvlak. De beoogde woningbouw is dan ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Beoogd wordt om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van de woning ter plaatse. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten

behoefte van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op het besluitgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Salderes 2010' van de gemeente Best het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2010. Het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse is in de huidige situatie geen bouwvlak gelegen ten behoeve van de realisatie van een woning.

Het besluitgebied is tevens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2017 en heeft enkel betrekking op de gemeentelijke parkeernormen en het archeologiebeleid. Dit bestemmingsplan wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummer 4025 (gedeeltelijk), 6903, 7001 en 7002 (gedeeltelijk). Het besluitgebied kent hiermee een oppervlakte van in totaal circa 575 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het besluitgebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het besluitgebied is hierbij weergegeven met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht besluitgebied

2.1.2 Inrichting besluitgebied

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin behorende bij de woning aan Willem II straat 39. Sprake is van een tweetal kleinschalige schuurtjes. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van het besluitgebied Lijsterbes ongenummerd te Best in de huidige situatie.



Figuur 3: Huidige situatie besluitgebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om binnen de woonbestemming een vrijstaande woning te realiseren. De bestaande schuurtjes zullen daartoe worden gesloopt. De woning sluit qua maatvoering aan bij de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, tevens rekening houdend met de bestaande woningen in de directe nabijheid. De nieuwe woning zal ontsloten worden aan de Lijsterbes, naast Lijsterbes 30. Het beoogde bouwplan is reeds voorgelegd aan de stadsbouwmeester.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de directe nabijheid. De bebouwing die in lijn met het besluitgebied ligt aan de oostzijde van de Lijsterbes, is ruim van opzet en varieert van vrijstaand tot twee-onder-een-kapwoningen. De beoogde woning zal qua stijl aansluiten op de naastgelegen woningen aan de oost- en zuidzijde van de Lijsterbes. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat enige variatie. Afwisselend is de nok evenwijdig aan de weg dan wel haaks op de weg gesitueerd. Er is voornamelijk sprake van zadeldaken al of niet met een ondergeschikte insteekkap of wolfseinden. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen in de omgeving is veelal eenduidig; gewerkt is met bakstenen gevels en lichte kleurstellingen. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van beeldkwaliteit in de directe nabijheid van het besluitgebied.



Figuur 4: Aanwezige bebouwing in omgeving besluitgebied (rechtsboven eigen foto van recent gerealiseerde woning aan Lijsterbes 30; overige foto's Google Streetview)

De beoogde woning wordt opgebouwd door middel van een hoofdbouw, bestaande uit een laag met kap en aan de linkerkzijde voorzien van een aanbouw met garage. De woning wordt opgetrokken uit rode baksteen en donkere gebakken pannendak. Dit alles in overeenstemming met de naastliggende woningen aan deze zijde van de Lijsterbes, met in het bijzonder de recent gerealiseerde woning Lijsterbes 30. Navolgend is een tekening van de voorgevel van de beoogde woning weergegeven.



Figuur 5: Tekening beoogde woning besluitgebied (BouwStudio van Boven)

De woning wordt aan de noordzijde tot op de perceelsgrens gesitueerd. Aan de zijzijde (zuid) resteert circa 3 meter tot de perceelsgrens. Deze manier van inrichting waarbij één zijde wordt vrijgelaten en aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd is gebruikelijk bij vrijstaande woningen in de nabijheid van het besluitgebied. Tevens is de afstand tot de naastgelegen woning voldoende groot om te voorkomen dat een massief beeld van bebouwing ontstaat.

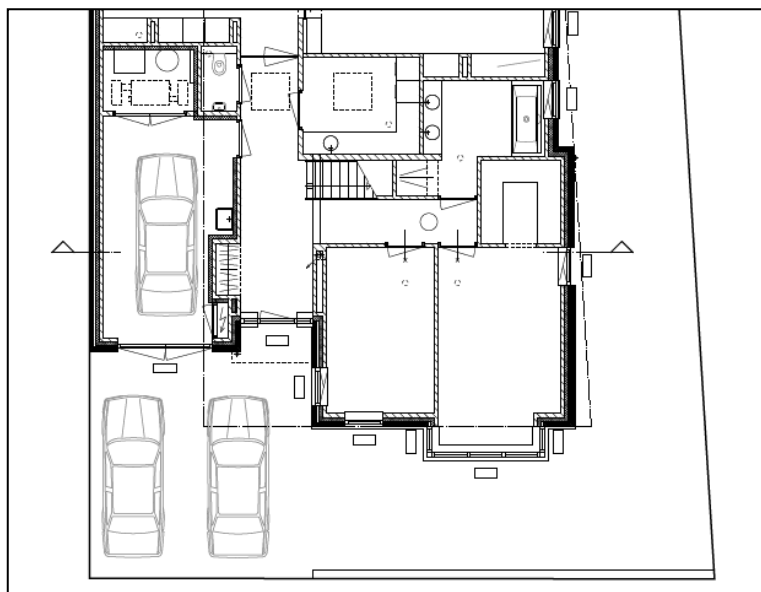
Door de gevel haaks op de weg te situeren wordt aangesloten op het gevarieerde beeld dat de bebouwing in de omgeving geeft. Daarmee wordt de bebouwing met de richting van het kavel mee gebouwd en ontstaat een minder 'volgebouwd' beeld vanaf de weg waardoor de impact op de omgeving kleiner is. Deze haaks gesitueerde gevel is daarmee het meest passend voor de situatie ter plaatse.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij tevens de bouwtekeningen als bijlage zijn bijgevoegd. De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit wordt daarin nader toegelicht en gevisualiseerd.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd, welke zal worden ontsloten aan de Lijsterbes. De Lijsterbes betreft een 30 kilometerweg. Met de realisatie van deze nieuwe woning zal de verkeersgeneratie nauwelijks extra verkeer met zich meebrengen. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling van Lijsterbes ong. niet zal leiden tot problemen in het kader van verkeer.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Parkeren wordt getoetst op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen 2015. De norm voor een woning in dit gebied ligt op 2 parkeerplaatsen per woning. Derhalve zal bij de beoogde woning een dubbele oprit gerealiseerd worden ten behoeve van twee parkeerplaatsen op eigen perceel, exclusief garage. De parkeerplaatsen en de garage worden gesitueerd in het noorden van het besluitgebied aan de voorzijde van het huis. Op navolgende figuur is de beoogde situering weergegeven.



Figuur 6: Situering parkeerplaatsen binnen besluitgebied (BouwStudio van Boven)

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van realisatie van een woning binnen de bebouwde kom van Best en heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd, binnen de bebouwde kom. Geen sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening

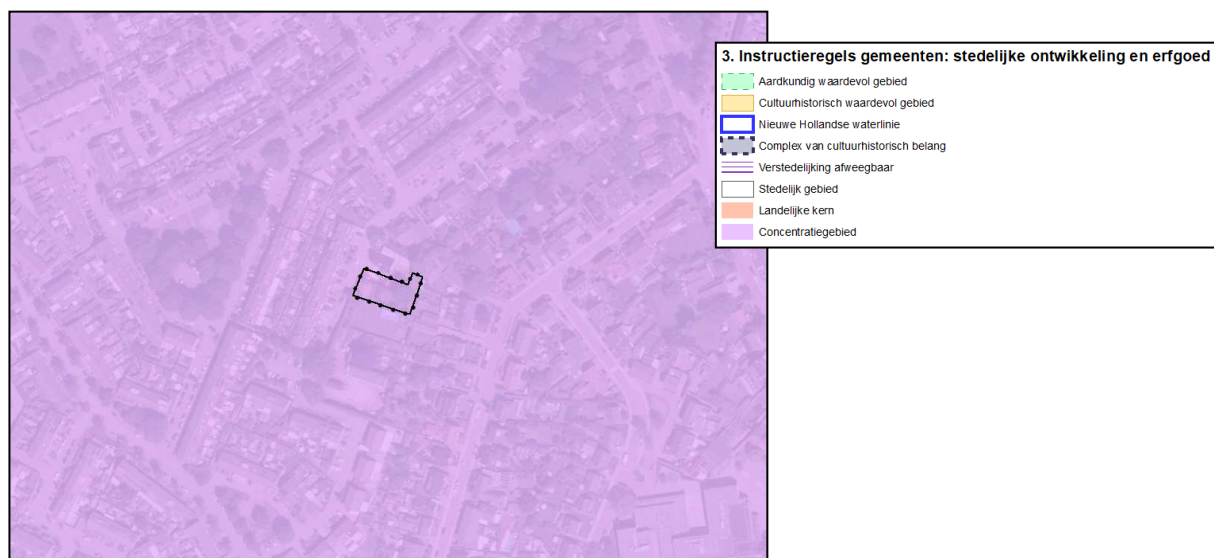
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant 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. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

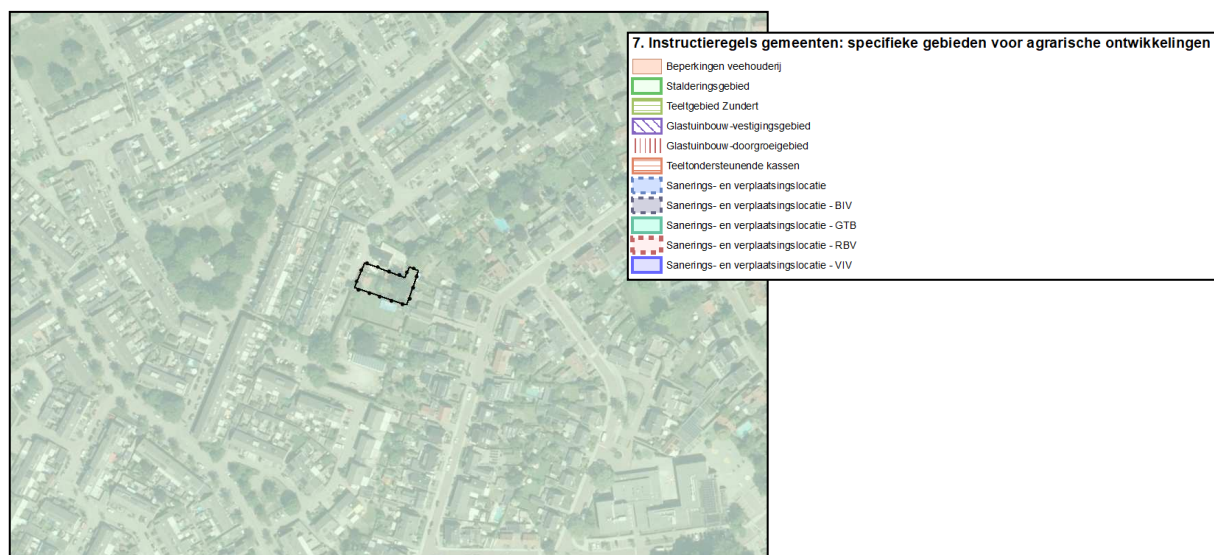
3.2.2.2 Aanduiding besluitgebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het besluitgebied in de Interim omgevingsverordening. Het besluitgebied is hierbij weergegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 7: Aanduiding besluitgebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het besluitgebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' (op bovenstaande kaart niet zichtbaar) en specifiek binnen het 'Concentratiegebied'. De toevoeging van een extra woning ter plaatse van het besluitgebied betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 8: Aanduiding besluitgebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling

Het besluitgebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Ter plaatse gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen.



Figuur 9: Aanduiding besluitgebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het besluitgebied kent op themakaart 8 de aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Regels worden gesteld aan waterschappen als waterbeheerder.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd ter plaatse van een woonbestemming, binnen het Stedelijk gebied, echter zonder vigerend 'bouwvlak'. De woning wordt opgericht binnen de bebouwde kom van Best, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het besluitgebied is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt binnen het Stedelijk gebied onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor wonen, werken of voorzieningen. In artikel 3.42 wordt het navolgende gesteld:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. draagt bij aan een duurzame concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze conceptversterkend werken en geclusterd worden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning toegevoegd binnen de bebouwde kom. Ter plaatse vigeert reeds een woonbestemming, echter thans zonder bouwvlak. De beoogde woning past binnen het gemeentelijk en provinciaal woningbouwprogramma en daarmee de gemaakte afspraken. Met de toevoeging van slechts één woning binnen het Stedelijk gebied wordt niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.6 Hoofdstuk 4 Norm wateroverlast binnen en buiten Stedelijk gebied

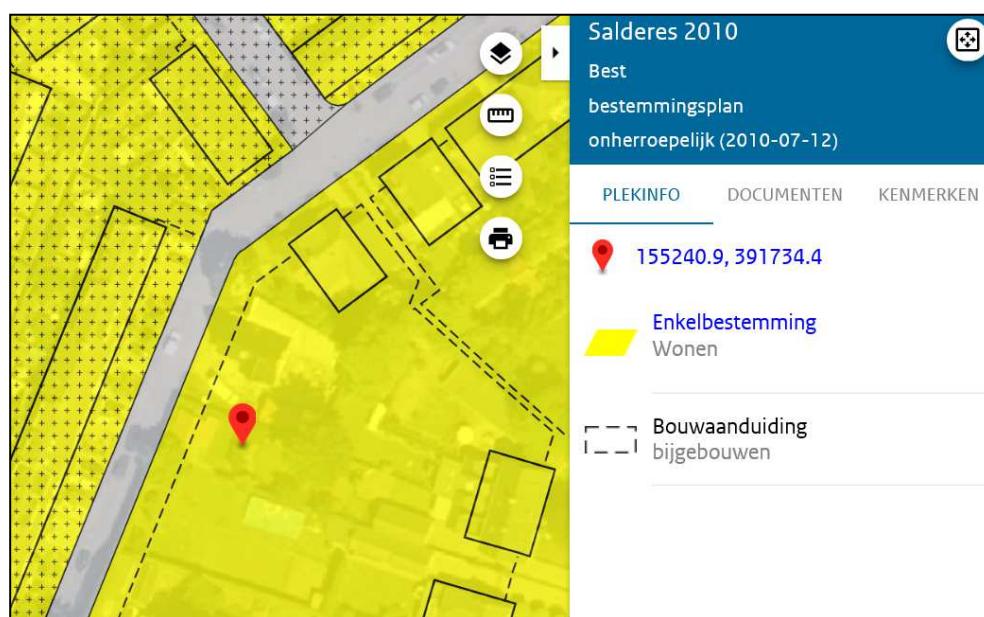
In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale

wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Salderes 2010'

Ter plaatse van het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Salderes 2010' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 12 juli 2010. Navolgend is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Salderes 2010' weergegeven. Het besluitgebied is hierbij weergegeven met de rode cursor.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Salderes 2010'

Het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is geen bouwvlak gelegen. De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een omgevingsvergunning te worden verkregen op basis van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo, waarmee kan worden afgeweken van de vigerende regels.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van het besluitgebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen een juridisch-planologische status gegeven. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekaart vertaald. In paragraaf van onderhavige ruimtelijke onderbouwing 4.3 wordt nader ingegaan op het thema archeologie.

3.3.3 Structuurvisie Best 2030

De 'Structuurvisie Best 2030' schetst het toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030. De structuurvisie bestaat uit twee delen: de structuurvisie en het uitvoeringsprogramma. In de structuurvisie is een themagewijze samenvatting van het beleid dat van toepassing is op het grondgebied van de gemeente Best opgenomen. Ten aanzien van het thema 'wonen' is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van inbreiding waarmee het bestaande woongebied intensiever wordt ingevuld. Aangesloten wordt daarmee bij de doelen zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.4 Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016

3.3.4.1 Inleiding

Door de gemeente Best is het 'Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016' vastgesteld. In het milieubeleidsplan worden voor negen milieuthema's doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau. Deze milieuthema's betreffen:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Afval;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Water;
- Biodiversiteit;
- Bodem;
- Klimaat/duurzaamheid.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

- Het inzetten op een grote reductie van de hoeveelheid restafval en het nadrukkelijk bevorderen van hergebruik van producten en materialen;
- Het streven naar een energieneutraal Best in 2030;
- Stimulering van biodiversiteit in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bij burgers, bedrijven en medewerker;
- Leefbaarheid staat hoog in het vaandel waarvoor ondermeer voor de thema's externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem belangrijke doelen worden gesteld.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor nog op te stellen gemeentelijk beleid per milieuthema. Navolgend worden de relevante milieuaspecten nader toegelicht.

3.3.4.2 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwachtte het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk

vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van het besluitgebied aan Lijsterbes ongenummerd te Best wordt slechts één woning gerealiseerd. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woning aan Lijsterbes ong. is rekening gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekenende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het besluitgebied wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de realisatie van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning aan Lijsterbes ong. wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

3.3.4.3 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. Ter plaatse van de beoogde woning aan Lijsterbes ong. is sprake van een goed leefklimaat. In paragraaf 4.5 wordt het aspect geur nader toegelicht.

3.3.4.4 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het besluitgebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen een risicoluw gebied. Nieuwe kwetsbare objecten zijn binnen een risicoluw gebied toegestaan, mits de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden of sprake is van een significante toename van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling betreft de toevoeging van slechts één woning. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van de externe veiligheid.

3.3.4.5 Water

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekaafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'. Nieuwbouw dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. In paragraaf 4.1 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij tevens wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied aan Lijsterbes ongenummerd.

3.3.4.6 Bodem

Ter plaatse van het besluitgebied is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. verkennend bodemonderzoek verricht. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde herontwikkeling. In paragraaf 4.9 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het uitgevoerde bodemonderzoek nader toegelicht. De rapportage is tevens als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., rapportnummer 2001406, d.d. 20 juli 2020).

3.3.4.7 Duurzaamheid

Voor wat betreft klimaatbeleid betekent dit dat de gemeente een bijdrage levert aan het tegengaan van klimaatverandering en de hiermee samenhangende verschijnselen. De focus ligt hierbij op het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen. De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energieneutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Navolgende doelen zijn in het klimaatbeleidsplan verder uitgewerkt:

- Terugdringen energieverbruik

- Energie betrekken uit duurzame bron
- Zuinig en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

Voor woningbouw gelden wettelijke normen en de afspraken voor nieuwbouw conform het Regionaal Convenant GPR Gebouw van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. In alle woningbouwprojecten binnen de gemeente Best worden de doelstellingen voor energiezuinig en duurzaam bouwen (middels EPL, EPC en GPR) als randvoorwaarde gehanteerd. Uitgangspunt voor nieuwbouw is onder andere dat op alle thema's bij nieuwbouw een score van GPR 7 moet worden behaald. Met de realisatie van de beoogde woning aan Lijsterbes ong. zal worden ingezet op duurzaam bouwen waarbij ten minste de minimumeisen in acht worden genomen. Beoogd wordt daarmee om een zogenoemde 'Nul op de Meter-woning' te realiseren, waarbij onder andere gebruik wordt gemaakt van een grondgebonden warmtepomp, een warmteterugwinningssysteem en 30 zonnepanelen.

3.3.5 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', zoals door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 6 februari 2017. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied (met uitzondering van de meest westelijke zijde) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' toegekend. In de regels is vastgelegd dat bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld, middels een archeologisch onderzoek dan wel aanvullende maatregelen dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het besluitgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant waterschapsbeleid

4.1.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het besluitgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een keurgebied of een attentiegebied.

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden,

andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning aan Lijsterbes ong. te Best. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 200 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals 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.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het verbreed gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft de reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Organisatie en financiën:
 - o Doelmatige invulling watertaken;
 - o Kostendekkende rioolheffing;
 - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
 - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
 - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. De aanlegkosten van

een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op drukriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld. In het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' is navolgende voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron opgenomen:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- c. huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een RWZI getransporteerd;
- d. hemelwater wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
- e. hemelwater wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
- f. hemelwater wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een RWZI getransporteerd.

In- en uitbreidingsplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename aan verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd.

4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 14,9 meter boven NAP. De bodem binnen het besluitgebied bestaat overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 1,2 tot 4 meter beneden maaiveld en van 4,8 tot 5 meter beneden maaiveld wordt een leemlaag aangetroffen. Binnen het besluitgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De grondwaterstand van het freatisch pakket (het ondiepe) bedraagt circa 2,6 meter beneden maaiveld.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Infiltratievoorzieningen dienen altijd te worden gerealiseerd boven de GHG, met een waking van ten minste 15 centimeter.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuur

4.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten noordwesten van het besluitgebied, op een afstand van ruim 8 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen.



Figuur 11: Ligging besluitgebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gedaan in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Door de Rijksoverheid is de 'Handreiking woningbouw en Aerijs' opgesteld. Uit deze handreiking blijkt samengevat dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden nooit meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Binnen het besluitgebied is sprake van realisatie van één woning op een afstand van circa 8 kilometer van voor stikstof gevoelige richtlijngebieden. Hiermee kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling een effect heeft op stikstof van meer dan 0,00 mol/hectare/per jaar.

4.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van grasland, een tweetal schuurtjes en coniferenhagen. Deze schuurtjes en enkele hagen zullen als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden verwijderd. De te slopen schuurtjes zijn zodanig tochtig dat geen sprake kan zijn van de aanwezigheid van vleermuizen of verblijfplaatsen van vogelsoorten. De coniferenhagen zijn zodanig kortgeschoren dat de aanwezigheid van verblijfplekken voor alle beschermde vogelsoorten kan worden uitgesloten.

Niettemin dient met de werkzaamheden altijd rekening te worden gehouden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Werkzaamheden vinden dan ook bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen. Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

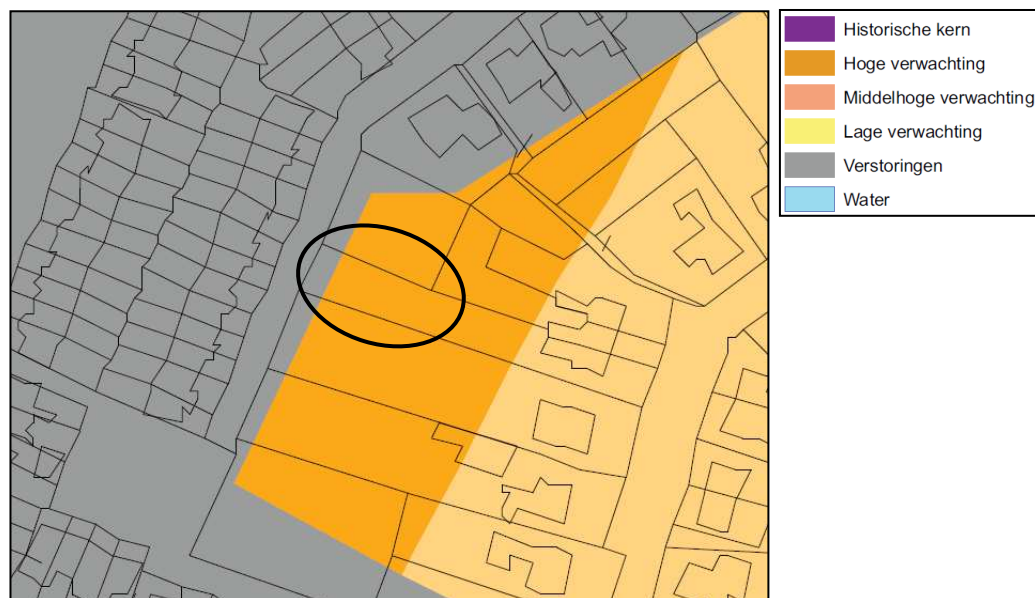
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Onderdeel van het beleidsplan is de 'Archeologische verwachtingen en waardenkaart'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Het besluitgebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart gemeente Best

Het meest westelijke deel van het besluitgebied kent de aanduiding 'Verstoring'. Hier worden dan ook geen archeologische waarden verwacht. Voor het overige kent het besluitgebied de aanduiding 'Hoge verwachting'. Dit beleid is inmiddels vertaald in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', zoals door de gemeenteraad van Best is vastgesteld op 6 februari 2017. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld, middels een archeologisch onderzoek dan wel aanvullende maatregelen dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning. De beoogde ontwikkeling zal onder deze grens van 250 m² blijven, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien tijdens de bouw van de beoogde woning archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit altijd gemeld te worden bij de gemeente Best, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Cultuurhistorie

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het besluitgebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste

gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwtontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De beoogde woningbouw zal geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.5 Agrarische aspecten

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (paarden en rundvee) geeft de Wgv vaste afstanden welke aangehouden dienen te worden tussen een dergelijk veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. De gemeente hanteert de volgende afwijkende normen:

- de norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de woonkern Best (invloedsgebied A);
- de norm van 7 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de plangebieden Aarle, Hokkelstraat, Dijkstraten en Overgang (invloedsgebieden B, C, D en E);
- In de woonkern Best geldt voor veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en waar maximaal 56 dieren worden gehouden een vaste afstand van 50 meter.

Het besluitgebied aan Lijsterbes ong. is gelegen binnen invloedsgebied A (bebouwde kom van de woonkern Best). Derhalve is ter plaatse een norm van 1 oue/m³ van toepassing.

Het besluitgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied binnen de bebouwde kom van Best. De meest dicht bij het besluitgebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 750 meter. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Gesteld kan tevens worden dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de ligging op dermate grote afstand van veehouderijen, worden ook deze veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij derhalve geen bezwaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het besluitgebied is gelegen in een rustige woonwijk.

Het meest dicht bij het besluitgebied gelegen niet-agrarisch bedrijf betreft de basisschool, gelegen op een afstand van circa 180 meter ten zuidoosten van het besluitgebied. Op zodanig grote afstand vormt dit bedrijf geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van het besluitgebied aan Lijsterbes ong.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Het besluitgebied is gelegen aan een 30 kilometerweg. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk voor de beoogde woningbouw.

4.8 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal

Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwachtte het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van het besluitgebied aan Lijsterbes ongenummerd te Best wordt slechts een woning gerealiseerd. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woning aan Lijsterbes ong. is rekening gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu kan worden gegarandeerd.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het besluitgebied wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning aan Lijsterbes ong. wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

4.9 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is ter plaatse van het besluitgebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 1,2 tot 4,0 m-mv en van 4,8 tot 5,0 m-mv wordt een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van beide bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

Asbest in grond

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

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

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

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., rapportnummer 2001406, d.d. 20 juli 2020) is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.10 Externe veiligheid**4.10.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

4.10.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

4.10.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

4.10.4 Beoordeling van het besluitgebied

4.10.4.1 Bedrijven

Het besluitgebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbij gelegen risico-object betreft Autofood gebr. Van der Sande aan Nieuwstraat 62 te Best. Dit betreft een benzineservicestation met een LPG vul en afleverpunt. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Met een afstand van circa 480 meter is het besluitgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

4.10.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op een afstand van circa 340 meter van het besluitgebied is het spoortracé Eindhoven-Tilburg gelegen. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De ontwikkeling ligt daarmee binnen het invloedsgebied van dit spoortracé. Er dient dan ook een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de rijkswegen A2 en A58. Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 880 meter. Het besluitgebied ligt met een afstand van ruim 700 meter tot de A2 binnen het invloedsgebied van deze weg. Voor de A58 geldt een risicogebied van 4 kilometer. Het besluitgebied ligt met een afstand van circa 3 kilometer tot de A58 tevens binnen het invloedsgebied van deze weg. Er dient dan ook een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hiervoor kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio gebruikt worden.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Best zijn twee waterwegen gelegen, te weten: het Beatrixkanaal en het Wilhelminakanaal. Over deze kanalen vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.10.4.3 Verantwoording groepsrisico

Gezien het feit dat de locatie binnen de invloedsgebieden van het spoor en weg is gelegen, dient er op grond van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling. In dit geval is het plan niet bestemd voor zeer kwetsbare personen, ligt het spoor op een afstand van 340 meter en op een afstand van 700 meter en 3 kilometer tot de relevante wegen en is de toename van personen in het gebied door het plan minder dan 50. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

Communicatie

Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. De gemeente Best geeft aan dat door de aanwezigheid van WAS-palen (Waarschuwing Alarm Systeem) en NL-Alert ervoor gezorgd wordt dat er bij calamiteiten snel wordt gewaarschuwd.

Bereikbaarheid & bluswatervoorziening

Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De gemeente Best geeft aan dat de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast.

Zelfredzaamheid

Tevens kan worden gesteld dat de bouw van één woning in een zeer dichtbevolkt gebied de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De nieuw te realiseren woning beperkt geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd.

4.10.5 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het besluitgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen, waarmee het besluitgebied dan ook niet binnen een magneetveldzone is gelegen.

Op een afstand van circa 800 meter van het besluitgebied bevindt zich een buisleiding. Dit betreft een DPO-leiding, welke geen PR 10^{-6} contour kent. Het invloedsgebied bedraagt circa 30 meter. Het besluitgebied is gelegen ruim buiten het invloedsgebied van deze buisleiding en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het besluitgebied.

4.11 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Best een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt en 6 weken ter inzage worden gelegd. Naar aanleiding van eventueel ingekomen zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning, vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden om de omgevingsvergunning te weigeren of te verlenen onder nader te stellen voorwaarden. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt tevens met omwonenden een zogenoemde omgevingsdialoog gevoerd.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal vooroverleg plaatsvinden met de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.