

Ruimtelijke onderbouwing Broekdijk 13a

Gemeente Best

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing Broekdijk 13a

Gemeente Best

Definitief

Identificatienummer:	-
Rapportnummer:	P03861
Datum:	15 januari 2021
Opdrachtgever:	Particulier: AvL
Projectleider BRO:	TAu
Ontwerp:	--
Vaststelling:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Broekdijk 13a te Best.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Projectgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANVOORNEMEN	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Best 2030	13
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied (2016)	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geur	21
4.6 Kabels en leidingen	23
4.7 Externe veiligheid	23
4.8 Ecologie	25
4.9 Bodem	28
4.10 Water	28
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.12 Duurzaamheid	30
4.13 Toetsing Besluit m.e.r.	31

5. UITVOERBAARHEID	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van het pand aan de Broekdijk 13A waar momenteel het pannenkoekhuis De Klomp is gevestigd. Op figuur 1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfsactiviteiten (horeca) te beëindigen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Op de locatie van het ruimtelijk initiatief rust momenteel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning dient derhalve een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

De gemeente Best is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Binnen dit (voorontwerp)bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Horeca'. In overleg met de gemeente Best is aangegeven dat de omzetting van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen' kan worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, mits wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.2 Projectgebied

Het plangebied waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, betreft een aantal gronden ten noordoosten van de kern Best. Het gebied is gelegen ten zuiden/zuidwesten van de diertuin BestZOO. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeentecode BES00, sectie G, nummer 495 met een oppervlak van 1080 m².

Rondom het plangebied zijn met name woningen en recreatieve functies gevestigd. Het gebied heeft hierdoor een overwegend een agrarisch karakter, met lintbebouwing. Het plangebied zelf is nagenoeg volledig verhard met aan de randen van het perceel ruimte voor bomen en struiken. In het plangebied is bebouwing aanwezig welke momenteel gebruikt wordt voor het pannenkoekhuis en de bedrijfswooning. Aan de voorzijde van de bebouwing bevindt zich het terras waar bezoekers buiten plaats kunnen nemen wanneer het weer dit toe laat. Aan de achterzijde van de bebouwing is een bijgebouw gelegen.

De ontsluiting van het gebied geschiedt via de Broekdijk in oostelijke richting naar de Sint-Oedenrodeseweg dan wel in oostelijke richting via de Koppelstraat naar de Sint-Oedenrodeseweg.

In figuur 2 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2: Huidige situatie plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de beoogde locatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Best 2006', vastgesteld op 23 september 2008 en 'Parkeernormen en archeologie', vastgesteld op 6 februari 2017 vigerend.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op basis van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is de functie 'wonen' functioneel niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat alleen bestaande bedrijfswoningen momenteel zijn toegestaan binnen het plangebied. Er dient derhalve een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen om het bestemmingsplan te herzien.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de locatie tevens is gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. In dit voorontwerpbestemmingsplan rust op de locatie de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen dit bestemmingsplan is het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning eveneens niet toegestaan. Middels onderhavige onderbouwing wordt voorzien in de beoogde ontwikkeling naar burgerwoning, waarbij op de locatie de bestemming 'Wonen' zal worden toegekend in het bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANVOORNEMEN

In de huidige situatie is binnen het plangebied een horecavestiging gevestigd en een bedrijfswoning. De huidige bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Het perceel wordt in de huidige situatie al omringd door een aanwezige groenstructuur, welke ook bepalend is voor dit gebied van de Broekdijk. Het omliggende gebied is te kenmerken als een gevarieerd agrarisch gebied, met verschillende bedrijfstypen in verschillende soorten en maten, burgerwoningen en recreatieve voorzieningen, zoals dierentuin BestZOO.

Onderhavige onderbouwing voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfsactiviteiten (horeca) te beëindigen. Om die reden is de voorgestelde bestemming 'Horeca' in het voorontwerp bestemmingsplan niet meer passend bij de gewenste functie welke initiatiefnemer beoogt.

Voor de omzetting naar burgerwoning zullen geen fysieke ingrepen plaatsvinden in de fysieke ruimte. De huidige bebouwing zal behouden blijven, alsmede de daarbij behorende bijgebouw(en) op het achtererf. De bestaande groenstructuur rondom het perceel zal eveneens gehandhaafd blijven. Eventuele werkzaamheden zullen enkel inpandig plaatsvinden om het woongenot te vergroten.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Doorwerking plangebied

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Het voorliggende initiatief omvat de beëindiging van de horeca gerelateerde bedrijfsvoering en omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. De ontwikkeling betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen ladderonderbouwing opgesteld.

Doorwerking plangebied

In dit geval betreft onderhavige ontwikkeling de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het is vaste jurisprudentie dat dergelijke ontwikkelingen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. De ladder is derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoggaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied betekent dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Daarnaast is meer ruimte nodig voor groen om de steden leefbaarder en gezonder te maken en hittestress tegen te gaan. Door middel van extra ruimte voor water in de stad (bijvoorbeeld in de beekdalen), koelbossen, wadi's in parken, groene gevels en daken met vetplanten kan invulling worden gegeven aan de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de herbestemming van het plangebied van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'. Feitelijk zal de situatie ongewijzigd blijven, omdat in de huidige situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning. De ontwikkeling voorziet in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het transformeren van voormalige bedrijfslocaties naar woningen is daarmee passend binnen het provinciaal beleid. Hiermee wordt voorkomen dat leegstaande bebouwing zal zorgen voor verloedering in het straatbeeld. Deze ontwikkeling is dan ook in de geest van de provinciale omgevingsvisie.

Ook moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Doordat onderhavig initiatief betrekking heeft op het herbestemmen van de bedrijfswoning naar regulier wonen, kan worden geconcludeerd dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief. Daarnaast voldoet het ruimtelijk initiatief aan het 'herbestemmen is het nieuwe bouwen' doordat een bestaande bedrijf/horecabestemming wordt herbestemd naar een woonbestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

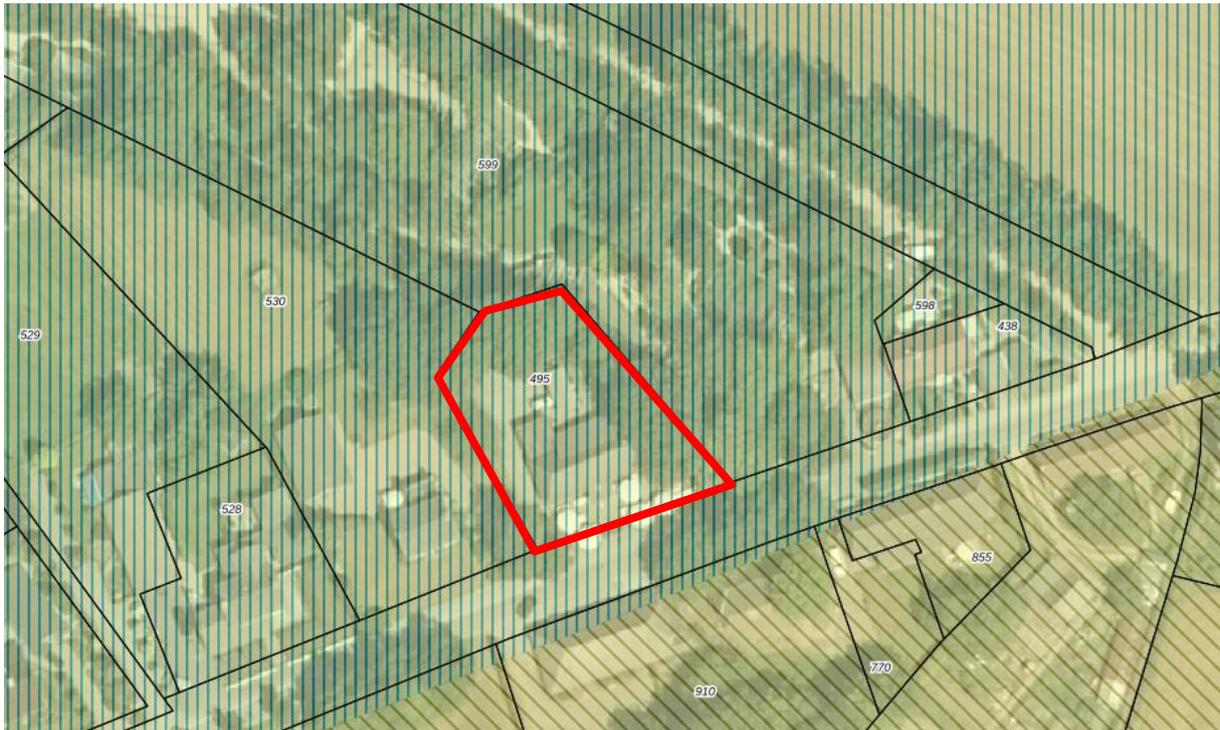
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en 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.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

Doorwerking plangebied

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De planlocatie ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in de zone 'landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'.



Figuur 4: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor de omzetting van een voormalige bedrijfswoning in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven. Hieronder wordt nader toegelicht hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.**
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.**

Met onderhavig initiatief wordt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt. De huidige bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende juridisch-planologische mogelijkheden worden dan ook passend wegbestemd. Door de omzetting zal er geen sprake zijn van splitsing in meerdere woonfuncties en wordt er ook geen extra woning toegevoegd. Op het het perceel

is naast het hoofdgebouw, uitsluitend één bijgebouw aanwezig op het achtererf, welke onderdeel vormt bij het erf van de hoofdbebouwing. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, waardoor sloop van overtollige bebouwing derhalve niet aan de orde is.

Een voorwaarde vanuit de Interim omgevingsverordening is dat er sprake moet zijn van een goede omgevingskwaliteit. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 van de Interim Verordening.

Het ruimtelijk initiatief van onderhavige onderbouwning betreft de herbestemming van het plangebied naar 'Wonen'. Feitelijk gezien worden er geen aanpassingen gedaan binnen het plangebied. Zoals reeds in hoofdstuk 1 en 2 is beschreven is het huidige perceel al grotendeels omringd door groenstructuren, welke ook het gebied kenmerken. Gelet op het feit dat de feitelijke situatie niet wijzigt, de bedrijfsactiviteiten komen te vervallen, en daarmee ook het huidige groene gebied wordt gehandhaafd, kan er reeds worden gesproken van een passende omgevingskwaliteit en inpassing. De huidige (hoge) landschappelijke kwaliteit van het gebied blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Aanvullend wordt vermeld dat voor onderhavige locatie tevens de Landschapsinvesteringsregeling 2019 van de gemeente Best van toepassing is. De doelstelling van de notitie is het vastleggen van een regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De gemeente Best vindt het van belang dat een algemene werkwijze wordt vastgesteld voor de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente hanteert hierin verschillende categorieën. Onderhavige ontwikkeling valt onder categorie 1:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

Dit betreft ruimtelijke 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; voorbeelden zijn:

- omschakeling van een (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning mits er sprake is van afname bebouwing of verkleining bouwvlak;

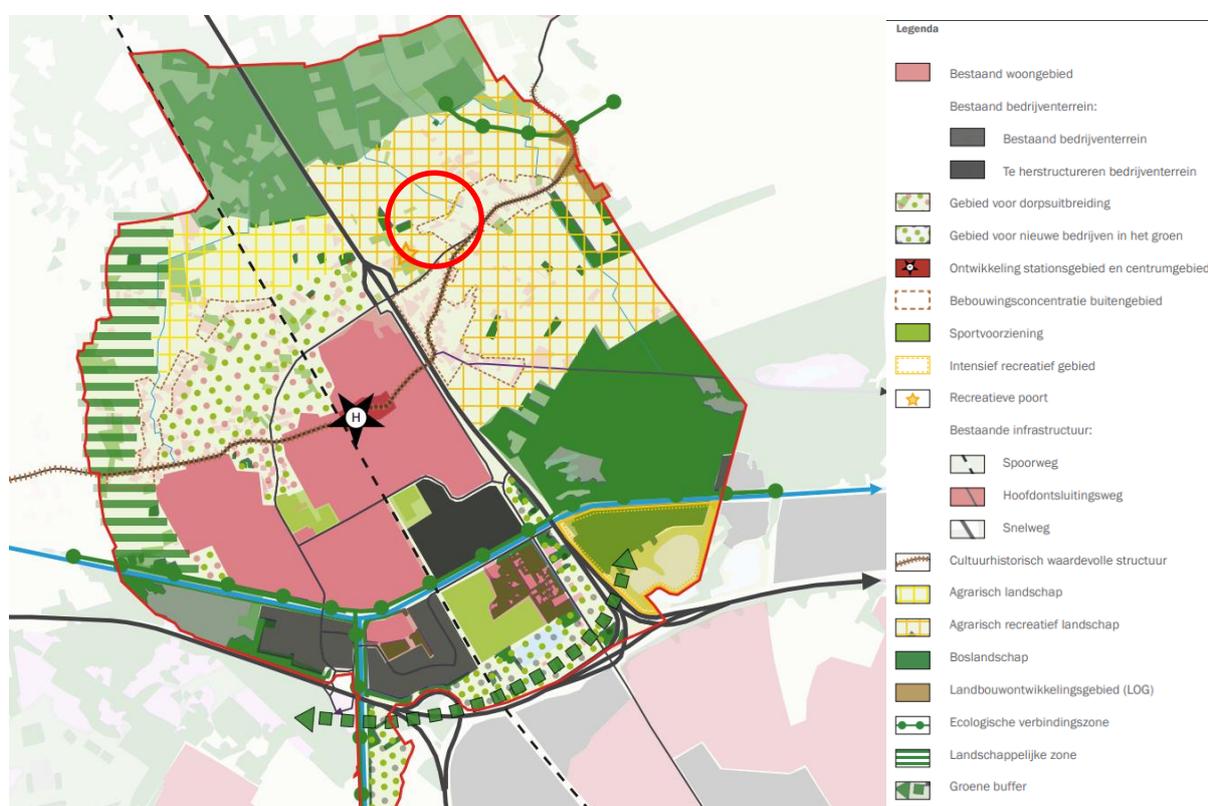
Onderhavig initiatief betreft de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij zal ook een deel van het bestaande bouwvlak worden verkleind, welke passend wordt geacht voor de toekomstige woonfunctie. Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is conform de Landschapsinvesteringsregeling niet noodzakelijk.

Het initiatief is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

In de op 19 maart 2011 vastgestelde Structuurvisie Best 2030 beschrijft de gemeente de hoofdlijnen van haar ruimtelijk beleid tot 2030. Met een gemeenschappelijk gedragen toekomstvisie kunnen ontwikkelingen beter en met meer onderlinge samenhang tot stand worden gebracht. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft de structuurvisie, waarin op basis van een beknopte analyse de (ontwikkel)visie voor het gemeentelijk grondgebied geformuleerd is. In deel B wordt daarnaast het uitvoeringsprogramma uiteengezet. Hierin is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn beschreven. In figuur 5 is het ruimtelijk fundament uit de structuurvisie zichtbaar. Hierin wordt het toekomstbeeld voor de gemeente Best op kaart weergegeven.



Figuur 5: Uitsnede Structuurvisie Best 2030.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de 'bebouwingsconcentratie buitengebied', ligt in de buurt van een cultuurhistorisch waardevolle structuur en agrarisch recreatief landschap.

Bebouwingsconcentratie buitengebied

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' een eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Voor de inhoud van de visie

per bebouwingscluster wordt verwezen naar de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' uit 2006. Het begrip bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'De Vleut'. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied in de bebouwingsconcentratie weer.



Figuur 6: Uitsnede beleidsnotitie bebouwingsconcentraties 2006.

De bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Sint Oedenrodeseweg inclusief de aanliggende bebouwing en de bebouwing langs de Hogeveleutweg. De begrenzing is afgestemd op deze bebouwing en de open ruimtes die de bebouwingsconcentratie zijn uitstraling geven. Uitgangspunt van de ruimtelijke visie op de Vleut is aan de ene kant de drukke, doorgaande Sint Oedenrodeseweg en aan de andere kant het rustige karakter van het gebied ten noorden van deze weg. De waardevolle open ruimtes langs de Hogeveleutweg en de Akkerweg zullen gehandhaafd blijven. Om het besloten karakter van de driehoekige open ruimte aan de Hogeveleutweg te benadrukken, is verdichting van de huidige bebouwing rond deze ruimte mogelijk.

Onderhavig plangebied betreft een bestemmingswijziging van de locatie van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'. Het plangebied blijft onveranderd doordat de ontwikkeling slechts een bestemmingswijziging betreft. Daarnaast draagt de bestemmingswijziging bij aan de woningbehoefte en past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied (2016)

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

De structuurvisie buitengebied maakt keuzes op basis van actuele ontwikkelingen in het landelijke gebied (zoals wonen en werken, veehouderij, milieu) en gaat specifiek in op onderwerpen als landschap, landbouw en recreatie. Dit is noodzakelijk omdat de dynamiek in het landelijk gebied onverminderd hoog blijft. Het document schetst het ontwikkelperspectief, zonder de concrete invulling vast te leggen. Hiermee vormt het een inspiratiebron voor ruimtelijke initiatieven.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'recreatielandschap' en tegen de recreatieve poort aan. Dit landschap wordt weer omsloten door het 'agrarisch-recreatief landschap'. In de omgeving van het plangebied vinden verschillende recreatieve-economische activiteiten plaats in 'De Vleut'. De opgaande beplanting rondom De Vleut, boomweiden en in overwegende mate populieren, geven het gebied een geheel eigen karakter ter plaatse van de Sint-Oedenrodeseweg.

Door de voorgestelde herbestemming treden er geen grote veranderingen op in het plangebied. De huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning. Er worden geen veranderingen aangebracht in het plangebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Om te bepalen of voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, is gekeken naar de geldende parkeernormen van de gemeente Best. In het geldende bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt volgens deze nota een parkeernorm van 2,0 pp. Deze kunnen allen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Verkeer

De verkeersgeneratie van een functie kan vaak achterhaald worden met behulp van de kencijfers uit de CROW-publicatie. Op basis van deze cijfers geldt voor de woning een verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit verhardgebied met een woning/horeca/bedrijfsbestemming, een terras en aan de randen van het plangebied zijn voornamelijk bomen en gazon gelegen. De toekomstige bestemming heeft een verwaarloosbare verkeersaantrekkende werking in verhoudt tot de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden. In de nieuwe situatie zal uitsluitend sprake zijn van woonverkeer. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur en verharding in het plangebied. Het initiatief levert geen negatieve effecten in verkeerskundig opzicht op.

4.2 Geluid

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

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. Onderhavig initiatief be-

treft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze omzetting wordt mogelijk gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan. Een nader akoestisch voor de ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Het geluidsaspect in relatie tot omliggende bedrijven wordt behandeld in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

In dit geval is er sprake van de wijziging van een bedrijf/horecabestemming naar de bestemming 'Wonen'. Een woning kent een lagere verkeersaantrekkende werking dan een bedrijf/horeca bestemming. Er zal uitsluitend sprake zijn van woonverkeer. Daarnaast is een woning geen luchtgevoelig object zoals bedoeld in de Handreiking lucht gevoelige bestemmingen. Op voorhand kan redelijkerwijs worden gesteld dat het initiatief niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en een toetsing aan het aspect luchtkwaliteit daarmee niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Doordat de huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' komt te vervallen, en er een woonbestemming gerealiseerd wordt, is de verwachting dat de verkeersintensiteit afneemt. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is NIBM. Een woning is voorts geen luchtgevoelig object zoals

bedoeld in de Handreiking lucht gevoelige bestemmingen. Nadere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

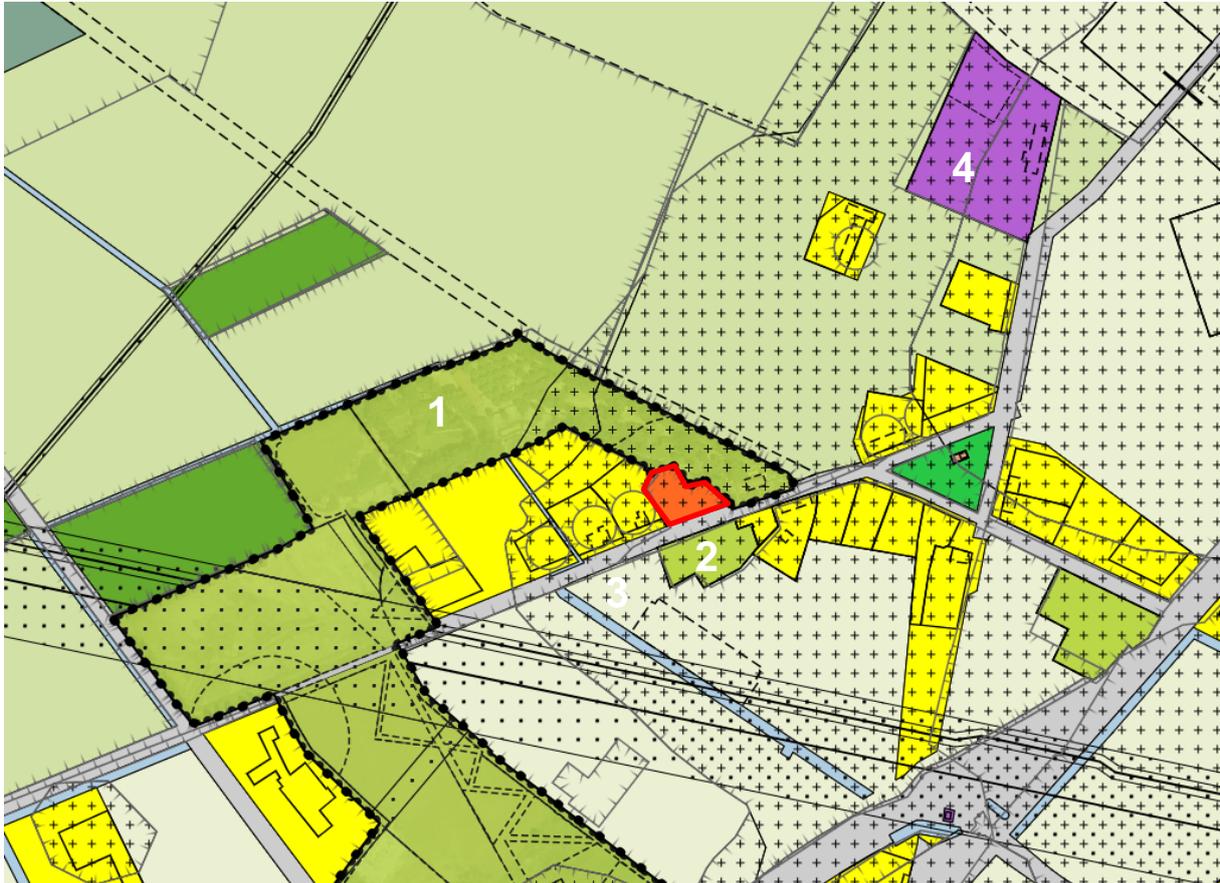
Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Woningen worden als zelfstandige categorie niet benoemd in de VNG-brochure. Ten aanzien van de woningen zelf kan redelijkerwijs worden gesteld, dat geen milieuhinder (geluid, geur of stof) te verwachten is. Een woning is een milieugevoelig object, waardoor omliggende bedrijven mogelijk in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het gebied heeft overwegend een agrarisch karakter, met relatief weinig bebouwing. Rondom het projectgebied zijn verschillende (bedrijfs)woningen gesitueerd. In figuur 6 is een uitsnede opgenomen van de omliggende bedrijvigheid rondom het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'

1. Dierentuin BestZoo;
2. Recreatieve voorziening (detailhandel/museum);
3. Akkerbouw;
4. Zorgrecreatie.

In figuur 7 is te zien dat rondom het plangebied met name woningen zijn gevestigd, met daarom heen een aantal recreatieve voorzieningen. Gelet op het gemengd gebied waarin het plangebied is gelegen kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden. Hieronder zal per bedrijvigheid worden bekeken of wordt voldaan aan de richtafstanden.

Dierentuin BestZoo

Het plangebied grenst aan dierentuin BestZoo. Op basis van de VNG-brochure valt een dierentuin onder milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter voor geur, 10 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Doordat het plangebied gelegen is in gemengd gebied is een reductie van een trap aanvaardbaar, naar milieucategorie 3.1. Hieruit blijkt dat voor stof voldaan wordt aan de richtafstand. Voor het aspect geur zal worden verwezen naar paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting. Voor het aspect geluid het volgende:

Op basis van de VNG-brochure geldt voor een dierentuin voor geluid een richtafstand van 50 meter. Gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen wordt hier niet aan voldaan. Om die reden dient nader te worden onderbouwd dat voor de toekomstige burgerwoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat de dierentuin niet meer wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

Voor de uitbreiding van BestZoo is in het verleden een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door G&O Consult, Akoestisch onderzoek voor de inrichting gelegen aan de Broekdijk 15 te Best, rapportnummer: 3835ao0115 v7, d.d. 13 april 2017. In dit onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie in kaart gebracht. Hieruit zijn onder andere ook toetspunten gelegd op de woning binnen het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximale geluidsniveaus en indirecte hinder. De grootste geluidbron betreft het verkeer ten gevolge van de bezoekers. De parkeervoorziening aan de Broekdijk is met het bestemmingsplan voor de uitbreiding van BestZoo naar de hoek Ringweg/Koppelstraat verplaatst. Autoverkeer zal hierdoor niet meer langs de Broekdijk de dierentuin bereiken, waardoor er sprake is van forse geluidreductie bij de woningen aan de Broekdijk. Er kan geconcludeerd worden dat voor de burgerwoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De dierentuin zal daarnaast ook door onderhavige ontwikkeling niet meer beperkt worden in haar bedrijfsvoering, immers in de huidige situatie dient bij eventuele ontwikkelingen al rekening te worden gehouden met de omliggende en binnen het plangebied bestaande bedrijfswoning. De ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functionele wijziging. BestZoo vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Recreatieve voorziening (detailhandel/museum)

Aan de overzijde van het plangebied, aan de Broekdijk 12, is een kleinschalig detailhandelsvoorziening voorzien. Op basis van de VNG-brochure kan deze worden aangemerkt als een milieucategorie 1 bedrijf. Binnen een gemengd gebied gelden hiervoor geen richtafstanden. Er wordt hiermee voldaan aan de VNG-brochure.

Akkerbouw

Aan de overzijde van het plangebied zijn een aantal agrarische gronden gelegen. Een dergelijke voorziening kan worden geschaard als akkerbouwgronden, welke een milieucategorie 2 bedrijf betreft. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Zorgrecreatie

Ten noordoosten van het plangebied is een bedrijf gelegen aan de Hoge Vleutweg 9. Het bedrijf is toegespitst op zorgrecreatie. Een dergelijke activiteit zal op basis van VNG-brochure niet hoger zijn

dan milieucategorie 3.1 en/of 3.2 zijn, waarvoor respectievelijk (binnen gemengd gebied) een richtafstand geldt van 30 en 50 meter. De locatie is gelegen op een afstand van circa 250 meter tot het plangebied. Het bedrijf vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden van dierentuin BestZoo. Echter is er voor de uitbreiding van BestZOO een akoestisch onderzoek verricht. Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek vormt de dierentuin geen belemmering voor onderhavig initiatief. Hierdoor vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Geur

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend.

De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Veehouderijen

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De meest dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 550 meter tot het plangebied aan de Broekdijk 2a (nabij de A2). Gelet op deze ruime afstand vormt de toekomstige burgerwoning geen belemmering voor veehouderijen.

In de huidige situatie is de achtergrondbelasting rondom de woning als 'goed' te bestempelen, zie figuur 8. Om die reden wordt het aannemelijk geacht dat voor de toekomstige burgerwoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 8: Achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Dierentuin BestZoo

Voor dierentuinen gelden geen wettelijke (geur)normen zoals deze wel voor veehouderijen gelden. Een onderzoek op basis van de huidige geurmodellen is hierdoor niet mogelijk. Aansluiting kan worden gevonden bij de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. In deze brochure wordt een dierentuin bestempeld als categorie 3.2 bedrijf (zie ook paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting), waarvoor geur een richtafstand geldt van 100 meter. Gelet op het gebied waar de omgeving zich in bevind kan dit gebied worden bestempeld als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen daarmee worden verlaagd naar respectievelijk 50 meter.

De bestaande bedrijfswoning is gelegen binnen de milieuzonering van de dierentuin. In het bestemmingsplan 'Uitbreiding BestZoo, De Vleut' is een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 6' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 6' zijn dierenverblijven, mestopslagen en voeropslagen niet toegestaan. Binnen een afstand van 50 meter tot de bedrijfswoning zijn hierdoor geen (nieuwe) geurbronnen toegestaan. Bij de uitbreiding van de dierentuin is rekening gehouden met de bestaande bedrijfswoning, zie ook het geuronderzoek dat destijds is uitgevoerd door G&O Consult (Geuronderzoek voor de inrichting gelegen aan de Broekdijk 15 te Best, rapportnummer: 3835go0115 v2, d.d. 5 april 2017).

Hierbij dient wel vermeld te worden dat bestaande dierenverblijven, mestopslagen en voeropslagen (mogelijk) nog wel binnen de richtafstand zijn gelegen van 50 meter tot de woning. Hierover kan worden vermeld dat in de bestaande situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning, welke kan worden aangemerkt als geurgevoelig object. Gelet op het karakter van een dierentuin, ligging van het plangebied, alsmede de situatie die vanuit historie is ontstaan, is het de constatering dat aanwezige geurbronnen het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning reeds bepalen. Voorop kan worden gesteld is dat in de huidige situatie geen nieuwe geurbronnen binnen een richtafstand van 50 meter van de woning kunnen worden gerealiseerd. De woon- en leefklimaat zal hierdoor niet (meer) verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op onderhavige ontwikkeling dat een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, blijft de bestaande situatie ongewijzigd. De bedrijfswoning is in de huidige situatie reeds maatgevend voor de dierentuin en dat zal in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven. Er kan worden geconcludeerd worden dat voor de woning sprake is van een aanvaard woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen hoogspanningslijnen o.i.d. in de omgeving aanwezig.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het

Over deze weg worden echter geen stoffen vervoerd welke een invloedgebied betreffen groter dan de 850 meter afstand van de snelweg tot het plangebied.

Buisleidingen

Op circa 1,9 kilometer en 2,2 kilometer zijn buisleidingen gelegen van I&M Transport met een 1% letaliteitsgrensafstand van respectievelijk 100 en 360 meter. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens waardoor een verantwoording van het GR niet noodzakelijk wordt geacht.

Risicovolle inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde risicovolle object bevindt zich op circa 1,1 kilometer van het plangebied en betreft een bandencentrale.

Conclusie

Vanuit externe veiligheidsoogpunt zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging van bedrijf/horecabestemming naar de bestemming 'Wonen'.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 8,2 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Stikstofdepositie

Om te bepalen wat het plan voor gevolgen heeft op de stikstofdepositie bij nabijgelegen Natura 2000-gebieden, heeft het Rijk voor woning een handreiking opgesteld.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Uit bovenstaand tabel is te herleiden dat op een afstand van 8 kilometer de realisatie en gebruik van 50 nieuwe woningen geen toename zal opleveren van stikstofdepositie. Onderhavige ontwikkeling voorziet uitsluitend in een omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. De huidige bedrijfsactiviteiten zullen hiermee ook worden beëindigd welke uitsluitend een positief effect kan hebben voor stikstofdepositie. Aan de hand van het door de Rijk opgestelde handreiking is het redelijkerwijs aannemelijk dat onderhavige ontwikkeling niet zal leiden tot een toename aan stikstofdepositie. Negatieve effecten van het plan op Natura 2000 is daarmee uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB is ten noorden en noordwesten gelegen, op respectievelijk circa 250 meter van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, dan wel verbeteren, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in de herbestemming van het plangebied van bedrijfs/horeca-bestemming met bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen'. Er zullen feitelijk gezien geen veranderingen plaatsvinden in het plangebied aangezien wonen reeds is toegestaan (in de vorm van een bedrijfswoning). Met de ontwikkeling worden tevens geen sloopwerkzaamheden verricht en/of groen verwijderd.

Conclusie

Het aspect ecologie zal hierdoor geen belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

In het onderhavige ruimtelijke initiatief wijzigt het bestaande gebruik niet. De functie wonen blijft op het perceel gehandhaafd, met dien verstande dat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Er wordt met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Voor de herbestemming van de bedrijfs/horecabestemming naar een woonbestemming is navolgend een korte kwalitatieve onderbouwing opgenomen.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel hanteert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie.

De doelen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Het Water- en rioleringsplan 2016-2020 van de gemeente Best is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij planontwikkelingen.

Afvalwater

Het planvoornemen betreft slechts een bestemmingswijziging. Hierdoor is geen aanpassing aan het bestaande stelsel noodzakelijk. Al het afvalwater dat zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een bestaand DWA-riool naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de omgeving liggen wel enkele kleine watergangen / sloten. De watergangen zijn niet aangemerkt als een B-watergang in de Legger van Waterschap de Dommel. Gezien het gebruik en planvoornemen zijn geen nadelige invloed op het oppervlaktewater te verwachten bij eventuele afkoppeling van het hemelwater.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid, door de sanering van een intensieve veehouderij vindt er zelfs een verbetering plaats van de milieubelasting ter plaatse. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Hemelwater

Het planvoornemen betreft slechts een bestemmingswijziging. Hiervoor is geen watercompensatie vereist. Het afstromend hemelwater van daken wordt net als in de bestaande situatie op eigen perceel verwerkt. Het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied zijn natuurlijk ingericht waarbij het water in de bodem kan infiltreren.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit hydrologisch oogpunt geen belemmeringen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie en cultuurhistorie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie;
- beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Blijkens het vigerende bestemmingsplan rust op het plangebied geen dubbelbestemming archeologie. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' en het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' rust op het plangebied echter wel een dubbelbestemming, namelijk 'Waarde – Archeologie 4' (gebied met hoge archeologische waarden).

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie vormt derhalve ook geen belemmering voor de omzetting van de bestemming 'bedrijf/horeca naar 'Wonen'.

Cultuurhistorie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan rust op de locatie de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap. 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. In de omgeving van het plangebied zijn vier monumenten gelegen volgens de monumentenlijst van de gemeente Best: Broekdijk 11, 13, 17 en 18.

Onderhavig ruimtelijk initiatief betreft enkel de herbestemming van bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er vinden geen ingrijpende wijzigingen plaats binnen het plangebied. Doordat er geen ingrijpende wijzigingen plaatsvinden binnen het plangebied worden de cultuurhistorische waarden in het gebied niet aangetast.

Conclusie

De aspecten 'Archeologie en Cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Duurzaamheid

Gemeente Best heeft een forse ambitie op het gebied van duurzaamheid: energieneutraal en afvalloos. Samen met de Metropool Regio Eindhoven streeft Best ernaar om als eerste regio energieneutraal te zijn. Deze ambitie is ook vastgelegd in het document 'Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015'. Als tussendoelen hanteert de gemeente Best de doelstellingen uit het nationaal energieakkoord en het Brabants energieakkoord:

- 1,5% energiebesparing per jaar;

- 14% duurzame energie in 2020 en 16% in 2023.

De gemeente wil hierbij een goed voorbeeld geven maar zet vooral in op het faciliteren, stimuleren en partijen met elkaar in verbinding brengen ten aanzien van het aspect duurzaamheid.

Om de ambitie te verwezenlijken zijn verschillende beleidsstukken opgesteld waaronder het 'Uitvoeringsprogramma energietransitie 2017-2018', '3-sterrendossier Duurzaamheid' en 'Nota Samen aan de slag met duurzaam wonen in Best'. In deze verschillende beleidsstukken zijn acties vastgelegd waarin de route naar een energieneutraal en afvalloos gemeente op verschillende facetten wordt beschreven.

Conclusie

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is met name programmaliijn 2 'Woon en leefomgeving' van belang. De programmaliijn Woon- en leefomgeving richt zich op energiebesparing en duurzame energie opwekking bij woningen, particulier en huur. Hoewel een kleiner aandeel in het totale energieverbruik, is ook de aanpak van het particulier energieverbruik van groot belang om energie te besparen en duurzaam op te wekken. Alle nieuwbouwprojecten dienen volgens nul-op-de-meter (conform de motie van 6 maart 2017 naar aanleiding van het voorstel woonvisie gemeente Best 2017) gerealiseerd te worden.

Onderhavig ruimtelijk initiatief betreft slechts de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. De huidige bebouwing zal gehandhaafd blijven. Er worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Bij toekomstige verbouwingen of de oprichting van nieuwe bouwwerken zal met inachtneming van de beleidskaders rekening gehouden worden met de duurzaamheidsambities.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een herbestemming van bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of

er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Conclusie

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

In dit geval wordt er slechts voorzien in een omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning binnen de bestaande bebouwing en omvang. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Voor onderhavig initiatief zal de ontwikkeling worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Volledigheidshalve wordt hieronder kort de procedure toegelicht.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Onderhavige ontwikkeling zal worden meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. In het kader van dat bestemmingsplan heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden. Gelet op de beperkte wijzigingen in de huidige situatie is het voeren van aanvullend vooroverleg niet noodzakelijk. Het initiatief zal wel aan de provincie worden voorgelegd, alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

